Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación
San Juan, Puerto Rico

DISTRITOS

TOMO II

DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA

Alejandro García Padilla
Gobernador

Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ÍNDICE

TOMO II: **DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA**Tomo II**DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA** **1**

Capítulo 1 ***ADOPCIÓN Y VIGENCIA*** ***1***

Regla 1.1 ADOPCIÓN 1

Capítulo 2 ***INTRODUCCIÓN*** ***2***

Regla 2.1 ¿CÓMO UTILIZAR ESTE TOMO? 2

SECCIÓN 2.1.1 ESTRUCTURA 2

Regla 2.2 OBJETIVOS 3

SECCIÓN 2.2.1 OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE ... 3

SECCIÓN 2.2.2 OBJETIVOS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS 4

SECCIÓN 2.2.3 PRINCIPIOS DE LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN . 4

Capítulo 3 ***DISTRITOS DE CALIFICACIÓN*** ***6***

Regla 3.1 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN 6

Regla 3.14 DISTRITOS DE CONSERVACIÓN 37

SECCIÓN 3.14.1 PROPÓSITO 37

Regla 3.16 DISTRITO O.G - CONSERVACIÓN GENERAL 40

SECCIÓN 3.16.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO O.G 40

SECCIÓN 3.16.2 USOS EN DISTRITO O.G 40

SECCIÓN 3.16.3 PARÁMETROS EN DISTRITO O.G 43

SECCIÓN 3.16.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO O.G 43

Regla 3.20 DISTRITOS SOBREPUESTOS 54

SECCIÓN 3.20.1 CONDICIÓN GENERAL 54

Regla 3.21 DISTRITO ZE.P – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL DE PLAYA PARA IDENTIFICAR PLAYAS PÚBLICAS 54

SECCIÓN 3.21.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.P 54

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

SECCIÓN 3.21.2 USOS EN DISTRITOS ZE.P 54
SECCIÓN 3.21.3 CONCESIONES, FRANQUICIAS, PERMISOS Y ARRENDAMIENTOS EN DISTRITOS ZE.P 55
SECCIÓN 3.21.4 SEGREGACIONES EN DISTRITOS ZE.P 55
SECCIÓN 3.21.5 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS ZE.P55
SECCIÓN 3.21.6 ACCESIBILIDAD EN DISTRITOS ZE.P 56
Regla 3.22 DISTRITO ZE.X – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL EXPERIMENTAL AGRÍCOLA PARA IDENTIFICAR TERRENOS O INSTALACIONES QUE FORMAN PARTE DE LAS ESTACIONES EXPERIMENTALES AGRÍCOLAS MANEJADAS POR LA UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO O PROPIEDADES QUE MANEJA PARA LA NATURALEZA 56
SECCIÓN 3.22.1 SECCIÓN 4.36.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.X 56
SECCIÓN 3.22.2 USOS EN DISTRITOS ZE.X 56
Regla 3.23 DISTRITO ZR.e – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS NATURALES, BOSQUE ESTATAL Y BOSQUE NACIONAL 57
SECCIÓN 3.23.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZR.E 57
SECCIÓN 3.23.2 USOS EN DISTRITOS ZR.E 63

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Tomo II DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA

Capítulo 1 ADOPCIÓN Y VIGENCIA

Regla 1.1 ADOPCIÓN

Tomo se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico,

hoy_____de _____ de 2016.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Capítulo 2 INTRODUCCIÓN

El presente Tomo tiene el propósito de llevar la visión de desarrollo, los objetivos y las metas establecidas en el instrumento de planificación a un documento regulador de los usos y las intensidades de las actividades deseadas y necesarias dentro del término municipal, conforme a las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 81-1991, Ley de Municipios Autónomos, para ser adoptado por la Junta de Planificación.

El desarrollo, redesarrollo y la conservación de los terrenos municipales, presenta una oportunidad única para convertir este conjunto en un nuevo espacio de convivencia, intercambio de servicios y actividad económica.

Estos Distritos de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana (DOTFU) tiene el fin de contribuir a la seguridad, el orden, la convivencia, la solidez económica y el bienestar general, propiciar el desarrollo y la conservación de los recursos naturales. La calificación constituye el mecanismo mediante el cual se establecerán los usos adecuados para todos los terrenos, conforme con las recomendaciones del instrumento de planificación y los objetivos generales de desarrollo y conservación.

Los DOTFU incluyen disposiciones que atienden aspectos relacionados al carácter de las zonas que componen el conjunto. Este documento utiliza como referencia los principios del *Smart Code* y los reglamentos de forma o *Form-Based Codes* que se desprenden de la aplicación del transecto y otras mejores prácticas en la planificación.

Regla 2.1 ¿CÓMO UTILIZAR ESTE TOMO?

A continuación, se presenta la estructura del reglamento. Esta sección es una de carácter general y de orientación, por lo tanto, no es parte del reglamento que adopta la Junta de Planificación.

Sección 2.1.1 Estructura

Los DOTFU fija criterios y establece procedimientos para nuevos desarrollos y redesarrollo en Puerto Rico. El mapa de clasificación y calificación de suelos forma parte de este documento y es adoptado simultáneamente con el reglamento por la Junta de Planificación.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 2.2 OBJETIVOS

Este Tomo busca proteger la salud pública y la seguridad promoviendo el desarrollo ordenado de los terrenos, la comodidad, conveniencia, el desarrollo económico y bienestar general en un ambiente agradable y sostenible con acceso a empleo y servicios de excelencia. Promover la conservación del ambiente, la energía, recursos naturales, el uso adecuado del suelo, métodos alternos de movilidad y el buen uso de fondos públicos. Los nuevos desarrollos deben promover un ambiente ameno y actividad peatonal, el desarrollo de espacios públicos de calidad y desarrollos consolidados y así convertirse en un nuevo modelo de desarrollo.

Los DOTFU, buscan la conservación de los terrenos con un valor de recursos naturales únicos. A su vez, busca el desarrollo y redesarrollo de áreas designadas.

Sección 2.2.1 Objetivos para el desarrollo sostenible

a. Un desarrollo compacto que conserve el hábitat para especies nativas, así como humedales y otros recursos naturales.

b. Promover la siembra de especies nativas y endémicas que requieren menor o ningún riego y que sirva de hábitat a la vida silvestre del lugar.

c. Creación de nuevas comunidades de uso e ingresos mixtos. Promoviendo un mayor aprovechamiento del entorno urbano e integración social.

d. Promover la transición de densidades entre zonas de forma escalonada y evitando el desarrollo de comunidades cerradas y exclusivas. Promover el desarrollo continuo de la red vial.

e. Promover y proteger el libre acceso a las costas y las playas del área; al igual que el desarrollo de espacios públicos de calidad.

f. Promover desarrollos con un mejor rendimiento energético a través de estrategias innovadoras de generación y conservación de energía.

g. Utilización de fuentes de energía renovable y el uso de paneles solares en los edificios y alumbrado público.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

h. Incentivar sistemas alternos de movilidad tales como bicicletas, espacios peatonales y sistemas de transporte colectivo.

i. Reducir el consumo de energía y contaminación de los vehículos de motor.

j. Combatir el efecto de invernadero y reducir la contaminación aumentando la cubierta de árboles de sombra.

k. Promover el desarrollo de edificios “verdes” para una mayor protección del ambiente.

l. Promover el uso de materiales de construcción sostenible.

m. Promover procesos de construcción y operación que reduzcan la cantidad de residuos y desperdicios.

n. Promover el uso de sistemas de riego inteligente para reducir el consumo de agua potable.

Sección 2.2.2 Objetivos para los nuevos desarrollos

a. Destacar el transporte público colectivo.

b. Dar prioridad a los peatones y ciclistas tanto en el diseño de los espacios públicos, como en los puntos de coincidencia con el tránsito vehicular, tales como entradas a estacionamientos o cruces de calles.

c. Establecer que todo residente tenga acceso a un espacio público a una distancia de no más de cuatrocientos (400) metros lineales. Para este fin se dedicará un mínimo de quince (15) metros cuadrados por unidad de vivienda a espacio público.

d. Desarrollar comunidades de uso mixto y evitar el desarrollo de áreas monofuncionales, cerradas o exclusivas.

Sección 2.2.3 Principios de los distritos de calificación

Los DOTFU promueven el desarrollo de forma ordenada estableciendo criterios que van desde las reservas naturales hasta áreas de desarrollo intenso; esto según las características prevalecientes en el sector. En las áreas para desarrollo y redesarrollo, las zonas fluctúan desde baja intensidad a alta densidad.

Toda modificación a estos criterios requerirá una revisión al plan y la celebración de Vista Pública, previo a su consideración.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Los distritos de calificación de conservación (O.g, O.b y O.a) mantendrán a un mínimo las superficies impermeables. Las calles en estos distritos, utilizarán áreas de retención y filtración para las aguas de escorrentía y desviarán las mismas para impedir la contaminación de las áreas naturales y humedales.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Capítulo 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Regla 3.1 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

DISTRITOS	
A.g	AGRÍCOLA general
A.a	AGRÍCOLA alta intensidad
C.i	COMERCIAL intensidad intermedia
D.g	DOTACIONAL general
D.p	DOTACIONAL parque
I.i	INDUSTRIAL intensidad intermedia
M.i	MIXTO intensidad intermedia
O.g	CONSERVACIÓN general
O.b	CONSERVACION de bosques
R.b	RESIDENCIAL baja intensidad
R.i	RESIDENCIAL intensidad intermedia

La clasificación del suelo establece los valores del territorio, la cual está identificada en el Plan de Uso de Suelos de Puerto Rico. Mediante la calificación, se establece una expresión de uso e intensidad que debe mantener una correspondencia directa con el valor del terreno.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 3.2 DISTRITO AGRÍCOLA

Sección 3.2.1 Propósito

Los distritos agrícolas se establecen para identificar áreas utilizadas o con potencial para ser utilizadas para actividades agrícolas y agropecuarias. Estas son áreas cuyo valor actual o potencial las dirige hacia su protección o conservación para actividades agrícolas y agropecuarias. Las actividades en los distritos agrícolas deberán ser cónsonas con su objetivo primordial que es la producción agrícola y agropecuaria. La intensidad de las actividades que admiten estos distritos y sus niveles de protección se establecen a continuación en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

Cónsono con el Plan de Usos de Terrenos, el instrumento de planificación aplicable, establece un proceso para garantizar que se preserven los terrenos aptos para la producción agrícola y crianza de animales.

a. Fomentar y mantener las actividades agrícolas en los terrenos con potencial para ese uso, a través de la clasificación y calificación, y el uso de las nuevas competencias como las transferencias de derechos de desarrollo y la reparcelación.

b. Desalentar el desplazamiento de usos agrícolas mediante la introducción de usos residenciales próximos a los lugares donde se están llevando a cabo actividades agrícolas, para evitar el conflicto con estas y garantizar el derecho del agricultor a mantener su actividad agrícola.

c. Detener la lotificación indiscriminada de los terrenos agrícolas en parcelas o fincas pequeñas, a los fines de preservar las fincas en unidades del tamaño adecuado para que su operación agrícola sea económicamente viable, utilizando los siguientes criterios normativos:

    1. Determinar la deseabilidad de una lotificación, evaluando y dando máxima ponderación a los usos contemplados para las parcelas o fincas a crearse.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

2. Fomentar la integración de nuevas lotificaciones en núcleos residenciales existentes, a los fines de desincentivar la creación de nuevos núcleos poblacionales que incrementen los costos de la infraestructura y de los servicios públicos.
3. Estimular que las parcelas a formarse para actividades no agrícolas sean lo más pequeñas posible, según el uso propuesto, las condiciones del terreno y disponibilidad de instalaciones.
4. Utilizar como criterio primordial que los terrenos a retirarse para fines no agrícolas sean los que tenga el menor impacto sobre el nivel de producción de la finca.
5. Desestimular la pérdida de terrenos agrícolas producto de las lotificaciones de fincas que constituyen unidades de producción agrícola.

d. Fomentar la ubicación de actividades complementarias a los usos agrícolas en terrenos menos productivos para que se afecte mínimamente su nivel de producción agrícola. Fomentar la práctica de medidas y programas orientados a la preservación de los suelos, a los fines de evitar la erosión, proteger la productividad de los terrenos, y minimizar el impacto en la calidad de nuestros abastos de agua y el deterioro de otros recursos naturales como consecuencia de la actividad agrícola.

Regla 3.3 DISTRITO A.g – AGRÍCOLA GENERAL

Sección 3.3.1 Propósito del distrito A.g

Este distrito consiste mayormente de terrenos que tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola. Estas limitaciones pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad del suelo, topografía, condición de pH, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones y localización con relación a obras de infraestructura y estructuras y a actividades de mucha concentración de gente. Con prácticas adecuadas de conservación, cultivo y manejo, estos terrenos son productivos agrícolamente. En este distrito general existen o pueden existir una diversidad de usos cuya limitación principal será la disponibilidad de infraestructura y las condiciones topográficas y geológicas.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.3.2 Usos en distrito A.g

Los usos a permitirse por derecho (D) en este distrito, serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como:

a. Agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas por cultivo convencionales o hidropónicos, crianza de animales y charcas para crianza de peces y crustáceos; agropecuarios y agroindustriales; y agricultura ecológica u orgánica;

b. residencial

   i. Vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;

c. artesanales;

d. hospedajes especializados;

e. hospitales veterinarios;

f. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

Los usos restringidos (R) en este distrito serán:

a. Almacenamiento y procesamiento de productos;

b. institucionales, solar no excederá de una (1) cuerda;

c. molinos para granos;

d. hospedería limitada a veinticinco (25) habitaciones. No obstante, las áreas con el distrito sobrepuesto especial turístico (ZE.t) se permitirá este uso restringido una vez haya sido considerado conforme lo dispone este reglamento y según se define por la Compañía de Turismo de Puerto Rico y cuente con el endoso favorable del Departamento de Agricultura;

e. proyectos de carácter comercial que no excedan de diez mil (10,000) pies cuadrados de área bruta de piso;

f. proyectos de carácter agroindustrial que no excedan de quince mil (15,000) pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad industrial no

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes;

g. residencial:

i. vivienda multifamiliar;

ii. estructura accesoria;

iii. oficina domiciliaria;

iv. vivienda trabajo;

h. oficinas relacionadas a la actividad agrícola;

i. dotacionales, cuando estos estén relacionados a la actividad agrícola o a la infraestructura del área;

j. comercial:

i. venta de comida;

ii. venta de bebidas alcohólicas;

iii. comercial al detal;

iv. mercado abierto;

v. lugar de reuniones.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

k. Vivienda multifamiliar;

l. dormitorio universitario;

m. comercial:

i. relacionado al automóvil;

ii. recreación comercial simple;

iii. recreación comercial;

iv. centro recreativo;

n. todo uso dotacional, exceptuando los hospedajes especializados (D) y a la infraestructura del área (R);

o. todo uso industrial.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.3.3 Parámetros en distrito A.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	• La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • Ningún edificio residencial excederá de dos (2) pisos de altura, los usos accesorios, tendrán una altura máxima de un (1) piso.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros) cuadrados)	Veinticinco (25) cuerdas
DENSIDAD POBLACIONAL	Vivienda para una (1) o dos (2) familias por finca.
RETIRO	• Estructura principal o accesoria, observará un retiro no menor de seis (6) metros de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. • Otras líneas de colindancias laterales y posteriores serán de seis (6) metros.

Sección 3.3.4 Áreas de estacionamiento en distrito A.g

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

a. Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.

b. Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.

c. Hospedería - un estacionamiento para la vivienda del dueño y un estacionamiento por cada tres (3) habitaciones o "*suites*" o parte de estos.

d. Dotacional asistencial – un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

e. Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

f. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

Regla 3.4 DISTRITO A.a – AGRÍCOLA ALTA INTENSIDAD

Sección 3.4.1 Propósito del distrito A.a

Este distrito agrícola compuesto por terrenos cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el país, incluye terrenos no urbanos, ni desarrollados, llanos o semi-llanos, mecanizables, con facilidades de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requiera riego; además, incluye aquellos que puedan ser mejorados de forma tal que los hagan aptos para uso agrícola productivo y los terrenos bajo el programa de fincas familiares de la Autoridad de Tierras (Ley Núm. 5 de 1966 – Título VI).

Sección 3.4.2 Usos en distrito A.a

Los usos a permitirse por derecho (D) en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como:

a. Usos agrícolas, agropecuarios y agroindustriales, cultivo convencional, hidropónico, crianza de animales, charca para crianza de peces y crustáceos, agricultura ecológica u orgánica, independientemente de la intensidad;

b. empaque;

c. almacenaje;

d. venta de productos;

e. molinos para granos cosechados en la finca o fincas vecinas;

f. usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca, que incluya entre otros empaque, almacenaje y venta de los productos cosechados en la finca o fincas vecinas. La carne no se considerará como un producto cosechado en la finca.

Los usos restringidos (R) en este distrito serán:

g. Almacenaje y procesamiento de productos;

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

h. elaboración de productos cultivados en la finca, como jugos, conservas, congelados y otros similares. El área del edificio no excederá de 75 metros cuadrados. Podrá autorizarse un espacio mayor con la recomendación favorable del Departamento de Agricultura;

i. residencial:

   i. Una (1) unidad de vivienda unifamiliar por finca;

   ii. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el CAPÍTULO 21 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

   iii. oficina domiciliaria;

   iv. vivienda trabajo.

j. Oficinas relacionadas a la actividad agrícola.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

k. Residencial

   i. vivienda multifamiliar;

   ii. vivienda dos familias;

   iii. casa apartamento;

   iv. dormitorio universitario.

l. Todo uso de hospedería;

m. todo uso comercial;

n. todo uso dotacional;

o. todo uso industrial.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.4.3 Parámetros en distrito A.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	• La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • Ningún edificio residencial excederá de dos (2) pisos de altura; los usos accesorios, tendrán una altura máxima de un (1) piso.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (Cuerdas)	Cincuenta (50) cuerdas[1]
CONSTRUCCIONES	Los edificios, estructuras u obras que se construyan se ubicarán en los lugares donde conlleven el menor efecto negativo sobre el potencial de producción agrícola de la finca.
RETIRO (metros)	• Seis (6) metros mínimo de las colindancias delantera principal y delantera secundaria; colindancias laterales, posteriores mínimo de sies (6) metros. a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. • Exceptuando los terrenos bajo el programa de fincas familiares de la Autoridad de Tierras (Título VI), que tendrán que guardar un retiro mínimo de 1 metro de todas sus colindancias.

1. Con excepción de los terrenos bajo el programa de fincas familiares de la Autoridad de Tierras según Ley Núm. 5 de 1966 (Título VI).

Sección 3.4.4 Áreas de estacionamiento en distrito A.a

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

a. Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.

b. Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.

c. Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.

d. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 3.5 DISTRITO COMERCIAL

Sección 3.5.1 Propósito

Los distritos comerciales se establecen para identificar áreas utilizadas o con potencial para ser utilizadas para actividades comerciales. La intensidad de las actividades que admiten estos distritos y relación con el entorno (vecindario o sector) se establecen a continuación en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 3.6 DISTRITO C.I – COMERCIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA

Sección 3.6.1 Propósito del distrito C.i

Este distrito se establece para calificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales, así como para calificar áreas comerciales existentes de carácter central.

Sección 3.6.2 Usos en distrito C.i

Los usos a permitirse por derecho en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como:

a. Usos permitidos en el distrito C.b;

b. estaciones de gasolina;

c. oficinas de alto volumen de clientela;

d. recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos para las zonas escolares;

e. uso dotacional;

f. Uso agrícola:

    i. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

g. Hospedería limitada a alojamiento y desayuno (*bed & breakfast*) y casa de huéspedes (*guest house*), hostal;

h. industrias livianas tales como lavandería comercial, panaderías, taller de costura, producción de artesanía, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Los usos prohibidos en este distrito serán:

i. Todo uso residencial;

j. hotel;

k. todo uso industrial pesado;

l. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Sección 3.6.3 Parámetros en distrito C.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	Mínimo 2 y máximo 4 para estructura principal y máximo 2 para estructura accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	150
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (cuerda)	1
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	15
RETIRO (metro)	• Estructura principal o accesoria, observará un retiro mínimo de cero (0) metros y máximo de cuatro (4) metros de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. • Principal lateral mínimo de cero (0) metros y siete (7) metro máximo; accesorio lateral 7 metros máximo. • Principal posterior un (1) metro mínimo, accesorio posterior un (1) metro mínimo;

Sección 3.6.4 Áreas de estacionamiento en distrito C.i

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

a. Hospedería- un (1) estacionamiento para la vivienda del dueño y un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones o "*suites*" o parte de estos.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

b. Oficina- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos de área bruta de piso dedicada a éste.

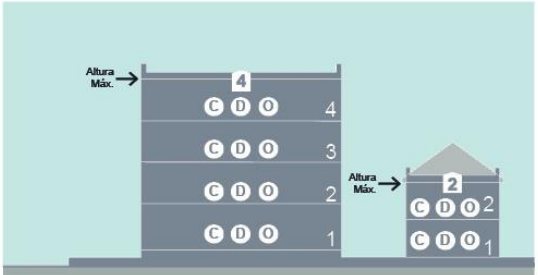
c. Comercial- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos.

d. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

e. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.

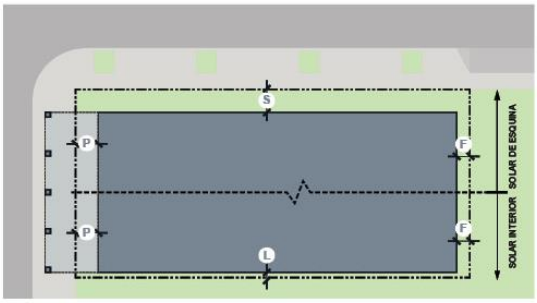
BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

TABLA 4.9.5 DISTRITO COMERCIAL intensidad intermedia (C.i)



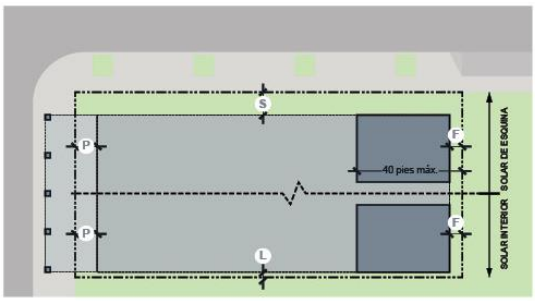
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Cuatro (4) pisos máximo, excluyendo altillos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial. En este caso el primer piso tendrá una altura mínima de diez (10) pies y máxima de veinticinco (25) pies.
3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

1. Las fachadas del edifico principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	150 m²
Máximo	1 cuerda
ANCHO DE SOLAR	
15 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	N/A
Máximo	N/A
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	R
Patio Posterior	R
Casa Patio	N/A
Especializado	N/A
PORCIENTO DE OCUPACIÓN	
Ver Distrito	
USOS	
Residencial	P
Hospedería	R
Oficina	D
Comercial	D
Dotacional	D
Industrial	P
Agrícola	P
ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.2)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D
RED VIAL	
Avenida (AV)	D
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	P
Callejón (CN)	D
Paso Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS		
Principal	2 piso mínimo 4 pisos máximo	4
Accesoria	2 pisos máximo	2
ÁREA BRUTA DE PISO		
400%		
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL		
Delantero Principal	4 metros (máx)	P
Delantero Secundario	4 metros (máx)	S
Lateral	7 metro (mín)	L
Posterior	1 metro (mín)	F
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA		
Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx)	P
Delantero Secundario	4 metros (máx)	S
Lateral	7 metro (mín)	L
Posterior	1 metro (mín)	F

D - Permitido por Derecho

R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)

P - Prohibido

N/A - No Aplica

Regla 3.7 DISTRITOS DOTACIONALES

Sección 3.7.1 Propósito

Los distritos dotacionales se establecen para calificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, recreativos, cívicos, docentes, parques, plazas, espacios abiertos, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que estos sean desarrollados en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

Regla 3.8 DISTRITO D.g – DOTACIONAL GENERAL

Sección 3.8.1 Propósito del distrito D.g

Este distrito dotacional se establece para calificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que estos sean desarrollados en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

Sección 3.8.2 Usos en distrito D.g

Los usos a permitirse por derecho (D) en este distrito serán compatibles con los propósitos de este y con las disposiciones de esta sección, tales como:

a. Dotacional cívico - institucional;

b. dotacional asistencial – infraestructura

c. dotacional educativo;

d. uso agrícola:

   1. Agricultura urbana.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

a. Todo uso residencial;

b. todo uso de hospedería;

c. todo uso de oficina;

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

d. todo uso comercial;

e. todo uso industrial;

f. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Sección 3.8.3 Áreas de estacionamiento en distrito D.g

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

a. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.

b. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

Regla 3.9 DISTRITO D.P – DOTACIONAL PARQUE

Sección 3.9.1 Propósito del distrito D.p

Este distrito se establece para preservar el carácter abierto de espacios de diverso tamaño, para conservar estos terrenos como espacios abiertos y poderlos dedicar a la recreación pública como lugares de recreación pasiva y activa. Además, el distrito está diseñado para hacer uso activo de tales áreas, siempre que sean compatibles con las áreas adyacentes.

Sección 3.9.2 Usos en distrito D.p

Los usos a permitirse por derecho en este distrito serán compatibles con sus propósitos y con las disposiciones de esta sección, tales como:

a. Parques instalaciones recreativas al aire libre con la provisión que:

1. El estacionamiento esté ubicado a por lo menos a quince (15) metros de cualquier línea del solar;

2. edificio de administración o mantenimiento;

3. usos accesorios relacionados con los usos permitidos.

Los usos restringidos en este distrito serán:

b. Proyectos de carácter comercial que no excedan de cinco mil (5,000) pies cuadrados de área bruta de piso;

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

c. Los usos prohibidos en este distrito serán:
   1. Todo uso residencial;
   2. todo uso de hospedería;
   3. todo uso de Oficina;
   4. usos comerciales:
      i. relacionados al automóvil;
      ii. venta de bebidas alcohólicas;
      iii. mercado abierto;
      iv. lugar de reuniones;
      v. centros recreativos;
      vi. recreación comercial simple
   5. todo uso dotacional, exceptuando instalaciones recreativas
   6. todo uso industrial;
   7. todo uso agrícola.

Sección 3.9.3 Parámetros en distrito D.p

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (pisos)	Dos (2) pisos mínimo y tres (3) pisos máximo para estructura principal. Dos (2) pisos máximo estructura accesoria.
SEGREGACIONES	En los distritos D.p no se permitirá la segregación de terrenos, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en D.p a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
RETIRO (metro)	• Estructura delantero principal y secundario diez (10) metros máximo; accesorio delantero principal y secundario diez (10) metros máximo. • Estructura accesorio posterior diez (10) metros mínimo;

Sección 3.9.4 Áreas de estacionamiento en distrito D.p

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

Un (1) estacionamiento por cada cinco (5) asientos o parte de estos, que se provea para uso recreacional.

Regla 3.10 DISTRITO INDUSTRIAL

Sección 3.10.1 Propósito

Estos distritos se establecen para calificar áreas para el establecimiento de industrias. Se persigue que los terrenos para industrias se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos otros usos. Se podrán permitir otros usos incidentales para atender las necesidades de la operación de la industria sin que estos comprometan la integridad del distrito industrial en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

Regla 3.11 DISTRITO I.I – INDUSTRIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA

Sección 3.11.1 Propósito del distrito I.i

Este distrito se establece para calificar áreas para el establecimiento de industrias de intensidad intermedia. Se persigue que los terrenos para industrias de intensidad intermedia se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos el uso residencial y las industrias de alta intensidad, actividades incompatibles con la actividad industrial. Se podrán permitir usos comerciales incidentales para atender las necesidades de la operación de la industria.

Sección 3.11.2 Usos en distrito I.i

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Los usos a permitirse por derecho en este distrito serán compatibles con sus propósitos y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

a. Industrias livianas tales como lavandería comercial, panaderías, taller de costura, producción de artesanía, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes;

b. comercio y almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos o materiales explosivos;

c. almacenaje de consumo general;

d. procesamiento de desperdicios bio-médicos hasta un máximo de doscientos cincuenta (250) toneladas diarias;

e. estaciones de Trasbordo;

f. industrias farmacéuticas que no conlleven proceso de síntesis;

g. talleres de reparación (incluyendo hojalatería y pintura);

h. estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas, en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido en el código de construcción vigente aplicable;

i. desmembramiento o destrucción de vehículos;

j. ferreterías con venta de materiales de construcción (piedra, arena, varillas y cemento);

k. escuelas Vocacionales;

l. estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos;

m. planta de procesamiento de materia prima o se prepara para posteriores transformaciones (estas industrias, se diseñarán, construirán y operarán de manera que se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes y que no se menoscabe

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

el suministro de luz y aire al edificio a ocuparse o usarse o a las propiedades vecinas o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas. Además, se asegurará la debida protección al interés público.);

n. muelle;

o. centro de recuperación de metales, papel, cartón y vidrio;

p. cremación de cadáveres;

q. proyectos de energía renovable;

r. dotacional;

1. infraestructura;

s. uso agrícola:

1. Agro industrial;
2. procesamiento de jugos, conservas y congelados;
3. procesamiento de productos;
4. empaques de productos;
5. almacenaje de productos;
6. ventas de productos;
7. agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

t. Usos agrícolas, restringido a que estén en armonía con la actividad industrial y conforme a la reglamentación aplicable a la actividad agrícola a ejecutar;

1. Agricultura ecológica u orgánica;
2. cultivo hidropónico

u. usos comerciales, institucionales y de servicios, siempre que éstos se ubiquen en edificios existentes localizados en solares menores de dos (2) cuerdas y se cumple cabalmente con los requisitos de espacios de estacionamientos;

v. Almacenaje de películas y estudios cinematográficos.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

w. Elaboración, fabricación, tratamiento, procesado, refinamiento de sustancias químicas;

x. industrias farmacéuticas que conlleven procesos de síntesis;

y. productos de hormigón;

z. productos de asfalto;

aa. productos de metal y su procesamiento;

bb. sistema de relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos;

cc. almacenamiento a granel de arena, piedra, cemento y otros materiales para la preparación de hormigón premezclado, independientemente del mecanismo utilizado para mezclarlos y del medio de transportación hacia las obras de construcción;

dd. actividades industriales que requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo y emisiones particuladas o gaseosas;

ee. almacenaje de sustancias químicas, explosivos y materiales explosivos;

ff. almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos – manteniendo un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;

gg. cantera o procesamiento de cualquier material extraído de la corteza terrestre. Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;

hh. todo uso residencial;

ii. todo uso de hospedería;

jj. todo uso de oficina;

kk. uso comercial, que no cumplan con los criterios establecidos en los usos restringidos para este distrito;

ll. uso dotacional, exceptuando escuela vocacional y aquellos que no cumplan con los criterios establecidos en los usos restringidos para este distrito.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.11.3 Parámetros en distrito I.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	Será establecida en consideración a la industria específica a operar.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	800
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	20
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	200[1]
RETIRO (metro)	• Estructura delantero principal y secundario dos (2) metros mínimo; [2] • Estructura principal lateral dos (2) metros;[2] • Estructura Principal posterior tres (3) metros mínimo.

1. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.
2. Se podrá permitir que las primeras tres plantas del edificio no observen patio, excepto cuando esté en la misma manzana o colinde con un distrito residencial. En este caso se requerirá un patio no menor del requerido por el distrito residencial.

Sección 3.11.4 Áreas de estacionamiento en distrito I.i

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

a. Un (1) estacionamiento por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso;

b. Dotacional- un (1) estacionamiento por cinco (5) asientos dedicados a educación.

BORRADOR PARA VISTA PUBLICA

Regla 3.12 DISTRITO MIXTO

Sección 3.12.1 Propósito

Estos distritos se establecen para promover el desarrollo ordenado y la proximidad de usos que permitan la habitabilidad y el desarrollo social pleno en sectores de uso mixto (residencial, comercial, dotacionales, entre otros), en suelo urbano.

Regla 3.13 DISTRITO M.I - DISTRITO MIXTO DE INTENSIDAD INTERMEDIA

Sección 3.13.1 Propósito del distrito M.i

Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético de áreas de uso mixto (residencial y comercial) de intensidad intermedia donde predominan los usos residenciales en estructuras multipisos, en suelo urbano.

Sección 3.13.2 Usos en distrito M.i

Los usos a permitirse por derecho en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como:

a. Vivienda:

   1. Vivienda unifamiliar;
   2. Vivienda multifamiliar;
   3. casa de apartamentos;
   4. dormitorio universitario;
   5. oficina domiciliaria;
   6. vivienda – trabajo.

b. Usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

c. Hospedería:

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

1. Alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”);
2. casa de huéspedes (“guest house”);
3. hostal.

d. Dotacional:

1. instalaciones recreativas;
2. instalaciones comunitarias;
3. casa de salud, limitado a dos (2) inquilinos;
4. hospedaje especializado;
5. servicio;
6. cuido de niños;
7. pre escolar.

e. Uso agrícola:

i. Agricultura urbana.

f. Oficina;

g. Comercial:

1. Venta de comida – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies^2;
2. comercial al detal – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies^2;
3. mercado abierto;
4. lugar de reuniones;
5. centro Recreativo – en espacio máximo de cinco mil (5,000) pies cuadrados;
6. servicio – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados.

h. recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos para las zonas escolares.

En edificio de más de dos (2) plantas, se podrá usar las primeras dos (2) plantas de los edificios o pertenencias para los usos de oficina y comercios anteriormente expuestos en este distrito y las plantas superiores se dedicarán de forma exclusiva a:

i. Vivienda:

1. Vivienda unifamiliar;
2. vivienda multifamiliar;
3. casa de apartamentos;
4. dormitorios universitarios;
5. oficina domiciliaria.

j. Hospedería:

1. Alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”);
2. casa de huéspedes (“guest house”);
3. hostal.

Los usos restringidos en este distrito serán:

k. Hospedería:

1. hotel.

l. Comercial:

i. Relacionado al automóvil;
ii. recreación comercial simple – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies^2;
iii. recreación comercial;
iv. venta de bebidas alcohólicas;
v. marina.

m. Dotacional:

i. Centro de apoyo;
ii. instalaciones religiosas;

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

iii. infraestructura;
iv. estacionamiento público;
v. servicios sociales;
vi. seguridad;
vii. universidad- colegio universitario;
viii. escuelas elemental, intermedio y superior;
ix. centro de enseñanza;
x. centro de adiestramiento vocacional;
xi. centro de investigación.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

n. Hospitales;
o. transporte;
p. todo uso industrial;
q. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Sección 3.13.3 Parámetros en distrito M.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (pisos)	1[1]
ALTURA MÁXIMA (pisos)	5 2 estructura accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	100
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (cuerda)	1
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	10
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	280
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de solar

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
RETIRO (metro)	• Estructura principal y accesorio-delantero principal y secundario cuatro (4) metros máximo para ambos; • Estructura principal y accesorio lateral siete (7) metros máximo • Estructura principal y accesorio posterior un (1) metro mínimo;

1. La altura del primer piso, no será menos de diez (10) pies o mayor de veinticinco (25) pies.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.13.4 Áreas de estacionamiento en distrito M.i

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

a. Residencial- dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda.

b. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.

c. Oficina- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.

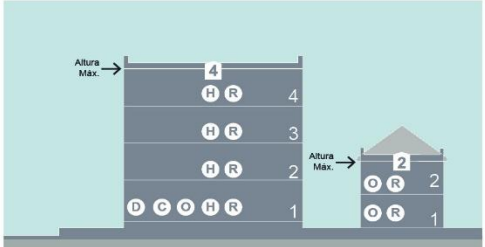
d. Comercial- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.

e. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.

f. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

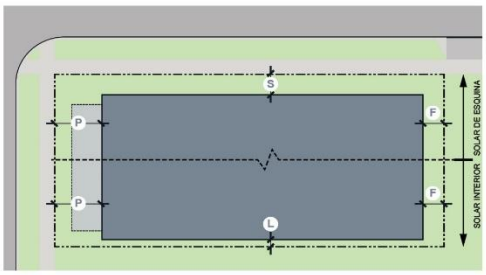
BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

TABLA 4.19 DISTRITO MIXTO intensidad intermedia (M.i)



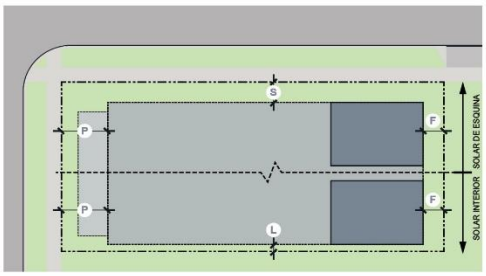
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Cuatro (4) pisos máximo, excluyendo altillos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial. En este caso el primer piso tendrá una altura mínima de diez (10) pies y máxima de veinticinco (25) pies.
3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

1. Las fachadas del edifico principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	150 m²
Máximo	1 cuerda
ANCHO DE SOLAR	
15 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 150 m² de solar
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	D
POR CIENTO DE OCUPACIÓN	
70%	
USOS	
Residencial	D (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	P (O)
Comercial	P (C)
Dotacional	R (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)
ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.3)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D
RED VIAL	
Avenida (AV)	D
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	P
Callejón (CN)	D
Paso Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS		
Principal	1 piso mínimo 4 pisos máximo	4
Accesoria	2 pisos máximo	2
Ocupación	70%	
ÁREA BRUTA DE PISO		
270%		
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL		
Delantero Principal	4 metros (máx)	P
Delantero Secundario	4 metros (máx)	S
Lateral	7 metro (mín)	L
Posterior	1 metro (mín)	F
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA		
Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx)	P
Delantero Secundario	4 metros (máx)	S
Lateral	7 metro (mín)	L
Posterior	1 metro (mín)	F

D - Permitido por Derecho

R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)

P - Prohibido

N/A - No Aplica

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 3.14 DISTRITOS DE CONSERVACIÓN

Sección 3.14.1 Propósito

Estos distritos de conservación se establecen para calificar áreas cuyo valor natural, ecológico, geológico, hídrico, arqueológico, histórico o de paisaje debe ser protegido.

Las actividades en los distritos de conservación deberán ser cónsonas con el objetivo primordial de conservación. La intensidad de las actividades que admiten estos distritos o sus niveles de protección se establecen a continuación en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico, el cual es de aplicabilidad a estos efectos.

Regla 3.15 DISTRITO O.b - CONSERVACIÓN DE BOSQUES Y ESPACIOS ABIERTOS

Sección 3.15.1 Propósito del distrito O.b

Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos clasificados como suelo rústico especialmente protegido (SREP), suelo rústico común (SRC) o en suelo urbano (SU) con características especiales para la siembra de árboles, la producción de madera, la protección del suelo y del agua, y para identificar terrenos sembrados o donde se planifica la repoblación forestal. Las características especiales de estos terrenos se basan, entre otras, en el tipo de suelo, la topografía y la humedad relativa en los mismos. Estos distritos incluyen los terrenos comprendidos por los bosques existentes, así como aquellos recomendados a ser repoblados.

Sección 3.15.2 Usos en distrito O.b

Los usos por derecho (D) no se admiten en este distrito.

Los usos restringidos (R) en este distrito se permitirán siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos, estos serán:

a. Agrícolas, principalmente la agroforestería y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura, y ecológico u orgánico, según recomendado por el Departamento de Agricultura;

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

b. instalaciones agro-turística;

c. vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;

d. edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales;

e. dotacional:

f. Instalaciones recreativas;

g. Infraestructura;

h. usos artesanales

i. venta de productos cosechados en la finca limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de 75 metros cuadrados;

j. caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo;

Los usos prohibidos en este distrito serán:

k. Todo uso residencial, exceptuando vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;

l. todo uso de hospedería;

m. todo uso comercial;

n. dotacional:

1. centro de apoyo;
2. instituciones religiosas;
3. instalaciones comunitarias;
4. hospitales;
5. estacionamiento público;
6. transporte;
7. servicios sociales;
8. seguridad;
9. todos uso dotacional educativo.

o. Todo uso industrial.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.15.3 Parámetros en distrito O.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (pisos)	• Edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada uno. • Edificio residencial tendrá máxima de 2 pisos.
SEGREGACIONES	• Toda finca en un Distrito O.b a segregarse con posterioridad a la vigencia de este reglamento tendrá un área no menor de 25 cuerdas. • No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito O.b del resto de la finca o solar que ostente otra calificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.b a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
CONSTRUCCIONES	• Los edificios, estructuras u obras deben construirse en forma compacta, de modo que afecten un mínimo del área del bosque. • En tales proyectos debe evitarse la impermeabilización del terreno, debe protegerse y mantenerse la vegetación y los rasgos topográficos del lugar y en general, debe buscarse un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo.
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda para 1 o 2 familias por finca.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	10
RETIRO (metro)	• Estructura principal y accesorio- delantero principal y secundario seis (6) metros mínimo para ambos. • Estructura principal y accesorio lateral tres (3) metros mínimo. • Estructura principal y accesorio posterior tres (3) metros mínimo.

Sección 3.15.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.b

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangles o salitrales, de acuerdo con la siguiente proporción:

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

a. Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso para los usos permitidos.

b. Residencial- dos (2) espacios de estacionamiento por unidad de vivienda.

c. Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.

d. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

Regla 3.16 DISTRITO O.G - CONSERVACIÓN GENERAL

Sección 3.16.1 Propósito del distrito O.g

Este distrito de conservación, se establece para identificar fincas o porciones de éstas, cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, donde habitan especies de singular valor, márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico, fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial y recursos marinos de valor, en áreas clasificadas como suelo rústico común (SRC) o suelo rústico especialmente protegido (SREP)

Sección 3.16.2 Usos en distrito O.g

Los usos por derecho (D) no se admiten en este distrito.

Los usos restringidos (R) en este distrito se permitirán siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos, estos serán:

a. Dotacional:

1. Centro de investigación;
2. instalaciones recreativas pasivas;
3. instalaciones públicas;
4. instalaciones comunitarias;
5. infraestructura.

b. Residencial:

1. Vivienda unifamiliar por finca de 50 cuerdas;

BORRADOR PARA VISTA PUBLICA

2. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

c. Agrícola:

1. Usos agrícolas, utilizando las mejores prácticas de manejo, principalmente, actividades relacionadas con la agro-forestaría y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura, según recomendado por el Departamento de Agricultura;
2. siembra de especies ornamentales;
3. instalaciones agro-turística;
4. venta de productos cosechados en la finca incluyendo madera y productos de madera siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no conduzca a la deforestación, limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados;
5. construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.

d. Hospedería:

1. Cuando exista un distrito sobrepuesto ZE.t que exprese la posibilidad de consideración de usos tales como hospederías. Siempre requerirá la celebración de vista pública para considerar el uso y su manifestación e impacto en el sector.
2. Sólo se permitirán instalaciones turísticas, hospederías y proyectos ecoturísticos y agroturísticos que cumplan con los requisitos de la categoría de diseño de turismo sostenible según establecidas en la Guía de diseño para instalaciones ecoturísticas y de turismo sostenible de la Compañía de Turismo. Disponiéndose que el cumplimiento de estos requisitos no obliga a la Compañía de Turismo a emitir certificación alguna relacionada al proyecto propuesto.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

3. La autorización puede conllevar la adquisición de derechos de desarrollo de parcelas remitentes según establecido en un Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

a. Todo uso residencial, exceptuando vivienda unifamiliar por finca de cincuenta (50) cuerdas.

b. Todo uso de hospedería (excepto cuando exista un distrito sobrepuesto ZE.t que lo admita de manera restringida)

c. Todo uso de oficina.

d. Todo uso comercial.

e. Dotacional:

1. Centro de apoyo;
2. instituciones religiosas;
3. hospitales;
4. estacionamiento público;
5. transporte;
6. servicios sociales;
7. seguridad;
8. cuido de niños;
9. colegio universitario;
10. escuelas elemental, intermedio y superior;
11. centro de enseñanza;
12. pre escolar;
13. centro de adiestramiento vocacional.

f. Todo uso industrial.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.16.3 Parámetros en distrito O.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
SEGREGACIONES	• No se permitirá la segregación de terrenos. • No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un distrito O.g del resto de la finca o solar que ostente otra calificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.g a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
CONSTRUCCIONES[1]	• Se permitirán los siguientes tipos de construcciones obras o edificios: ▪ Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse. ▪ Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos. ▪ Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.
ALTURA (pisos)	• La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • Edificio residencial tendrá máxima de dos (2) pisos.
DENSIDAD POBLACIONAL	1 unidad de vivienda para una (1) o dos (2) familias por finca de 50 cuerdas.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	5

[1] Los proyectos deben afectar un mínimo del área del recurso, proteger el terreno y evitar su impermeabilización, proteger, mantener y restaurar la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, evitar la deforestación de los suelos que aumenten la escorrentía y erosión del terreno y en general, deben buscar un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo.

Sección 3.16.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.g

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangles o salitrales, de acuerdo con la siguiente proporción:

a. Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso para los usos permitidos.

b. Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

c. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

d. Residencial – dos (2) espacios de estacionamiento.

Regla 3.17 DISTRITOS RESIDENCIALES

Sección 3.17.1 Propósito

Estos distritos residenciales se establecen para calificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas, en suelo urbano.

La intensidad de las actividades que admiten estos distritos se establece a continuación en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del *Plan de Usos de Terrenos* para Puerto Rico.

Regla 3.18 DISTRITO R.B - RESIDENCIAL BAJA INTENSIDAD

Sección 3.18.1 Propósito del distrito R.b

En suelo urbano, este distrito de desarrollo residencial, se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse a una densidad de una (1) unidad de vivienda básica por cada trecientos (300) metros cuadrado de solar.

En suelo rústico común (SRC), este distrito de baja intensidad, se establece para reconocer áreas desarrolladas en la cual se promueve el uso exclusivo residencial en comunidades rurales. En SRC no se podrá usar este distrito de calificación para terrenos vacantes con el propósito de desarrollar nuevas viviendas o de segregación.

Sección 3.18.2 Usos en distrito R.b

Los usos a permitirse por derecho en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como:

a. Vivienda unifamiliar;

b. estructura asesoría;

c. vivienda dos familias;

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

d. oficina domiciliaria;

e. vivienda trabajo;

f. dotacional:

1. Instalaciones comunitarias;
2. instalaciones recreativas;
3. casa de salud, limitado a dos (2) inquilinos;

g. hospedajes especializados.

h. Uso agrícola:

1. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

i. Hospedería:

1. alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”)

j. Dotacional:

1. Infraestructura
2. transporte
3. seguridad
4. servicios sociales
5. cuido de niños
6. pre-escolar

Los usos prohibidos en este distrito serán:

k. Residencial:

1. Vivienda multifamiliar;
2. casas en hilera;
3. casas patio;
4. casas de apartamentos;
5. dormitorio universitario;

l. Hospedería:

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

1. Casa de huéspedes;
2. hotel;
3. hostal

m. oficina

n. comercio

o. dotacional:
    1. Centro de apoyo
    2. instalaciones religiosas
    3. hospitales
    4. estacionamiento público
    5. colegio universitario
    6. escuelas elementales, intermedias y superior
    7. centro de enseñanza
    8. centro de adiestramiento vocacional
    9. centro de investigaciones

p. Todo uso industrial

q. Todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.18.3 Parámetros en distrito R.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (pisos)	1
ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300[1]
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450[1]
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
DENSIDAD MÁXIMA	• Una (1) de vivienda por cada 300m^2.[1]
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	140[2]
RETIRO (metro)	• Estructura principal y accesorio-delantero principal y secundario cero (0) metros mínimo y cinco (5) metros máximo para ambos. • Estructura principal y accesorio lateral un (1) metro mínimo. • Estructura principal y accesorio posterior un (1) metro mínimo.

1. Solar sin alcantarillado sanitario: seiscientos (600) metros o la cabida que se determine a base de las pruebas de percolación, lo que resulte mayor.
2. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

Sección 3.18.4 Edificios y usos accesorios en distrito R.b

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, el cual es de aplicabilidad a estos efectos. Ver Tabla 4.21.6 Ilustraciones Distrito R.b

Sección 3.18.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.b

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

a. Residencial- dos (2) espacios por cada unidad de vivienda de una o dos familias.

b. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.

c. Dotacional cívico- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos;

d. Dotacional asistencial e infraestructura- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

e. No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.

f. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 3.19 DISTRITO R.I – RESIDENCIAL INTENSIDAD INTERMEDIA

Sección 3.19.1 Propósito del distrito R.i

Este distrito de densidad intermedia se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas, en suelo urbano.

Sección 3.19.2 Usos en distrito R.i

Los usos a permitirse por derecho en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección:

a. Residencial:

1. Vivienda unifamiliar;
2. vivienda de dos (2) familias;
3. vivienda multifamiliar;
4. casas en hilera;
5. casas patio;
6. casas de apartamentos;
7. vivienda trabajo;
8. estructura asesoría.

b. Dotacional:

1. Instalaciones recreativas;
2. casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos;
3. hospedajes especializados;

c. Uso agrícola:

1. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

d. Hospedería:

1. Alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”).

e. Dotacional:

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

1. Cuido de niños;
2. pre escolar;
3. infraestructura;
4. transporte.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

f. Residencial:
   1. Dormitorio universitario.
g. Hospedería:
   1. Casa de huéspedes (“guest house”);
   2. hotel;
   3. hostal.
h. Todo uso de oficina;
i. Todo uso comercial;
j. Dotacional cívico – institucional;
k. Dotacional asistencial:
   1. Hospital;
   2. estacionamiento público;
   3. seguridad.
l. Dotacional – educativo:
   1. Universidad, colegio;
   2. escuelas elemental, intermedia o superior;
   3. centro de enseñanza;
   4. centro de adiestramiento vocacional;
   5. centro de investigación.
m. Todo uso industrial;
n. Todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.19.3 Parámetros en distrito R.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (pisos)	1
ALTURA MÁXIMA (pisos)	3 2 estructuras accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	100
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	10
DENSIDAD MÁXIMA	• 1 unidad de vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de solar.
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	280[1]
RETIRO (metro)	• Estructura Principal y Accesorio-Delantero principal y secundario cuatro (4) metros máximos para ambos; • Estructura Principal y Accesorio lateral siete (7) metros máximos. • Estructura Principal y Accesorio posterior un (1) metro mínimo.

1 En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

Sección 3.19.4 Edificios y usos accesorios en distrito R.i

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, el cual es de aplicabilidad a estos efectos.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 3.19.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.i

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

a. Residencial- dos (2) espacios por cada unidad de vivienda de una familia.

b. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.

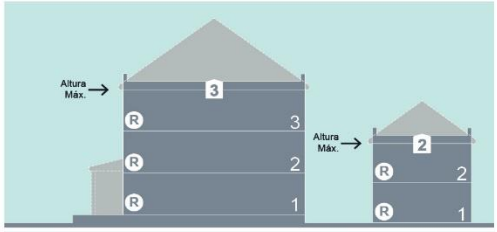
c. Dotacional asistencial e infraestructura- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

d. No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.

e. Toda área de estacionamiento a proveerse, cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.

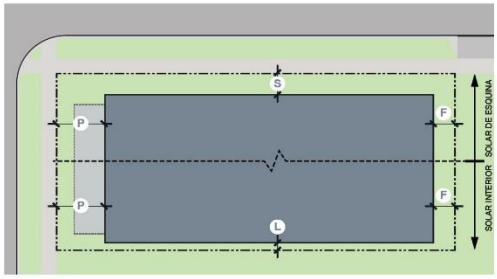
BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

TABLA 4.23 DISTRITO RESIDENCIAL intensidad intermedia (R.i)



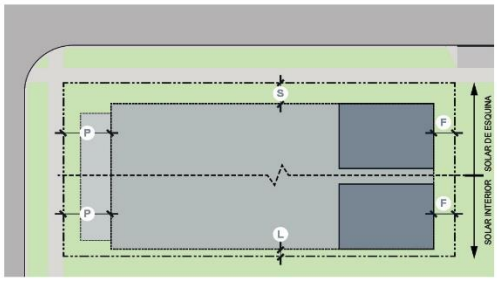
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Tres (3) pisos máximo, excluyendo altillos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial.
3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

1. Las fachadas del edifico principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	150 m²
Máximo	450 m²
ANCHO DE SOLAR	
15 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 150 m² de solar
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	D
POR CIENTO DE OCUPACIÓN	
70%	
USOS	
Residencial	D (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	P (O)
Comercial	P (C)
Dotacional	R (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)
ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.3)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D
RED VIAL	
Avenida (AV)	P
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	D
Callejón (CN)	P
Paso Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS		
Principal	1 piso mínimo 3 pisos máximo	3
Accesoria	2 pisos máximo	2
Ocupación	70%	
ÁREA BRUTA DE PISO		
270%		
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL		
Delantero Principal	4 metros (máx)	P
Delantero Secundario	4 metros (máx)	S
Lateral	7 metro (mín)	L
Posterior	1 metro (mín)	F
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA		
Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx)	P
Delantero Secundario	4 metros (máx)	S
Lateral	7 metro (mín)	L
Posterior	1 metro (mín)	F

D - Permitido por Derecho

R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)

P - Prohibido

N/A - No Aplica

Regla 3.20 DISTRITOS SOBREPUESTOS

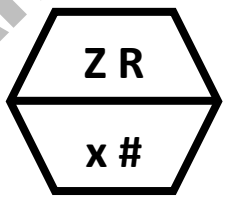
Sección 3.20.1 Condición general

Los distritos sobrepuestos tienen la intención de reconocer unos atributos, condiciones, recursos o valores en el territorio. Estos distritos no constituyen determinaciones de uso o intensidad aun cuando puedan estar condicionando ambos factores.

Los distritos sobrepuestos aparecerán en la cartografía dentro de un indicador en forma de hexágono. Este hexágono tendrá en el hemisferio superior una (Z) mayúscula que identifica sobrepuesto, seguido de una (1) letra para identificar condiciones generales: (G) para identificar riesgo; (R) para identificar reservas; y (E) para identificar condiciones especiales.

En el hemisferio inferior se identifican condiciones particulares que se indican con el uso de una letra minúscula (x) y de ser necesario un dígito (#) para identificar un asunto local.

SOBREPUESTO



SOBREPUESTO

Regla 3.21 DISTRITO ZE.P – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL DE PLAYA PARA IDENTIFICAR PLAYAS PÚBLICAS

Sección 3.21.1 Propósito del distrito ZE.p

Se establece este distrito de áreas reservadas para bañistas para clasificar y designar sectores costaneros de Puerto Rico, apropiados para baños de mar y recreación pasiva relacionada con dicha actividad. La delimitación del Distrito ZE.p en el agua será la línea de boyas instaladas.

Sección 3.21.2 Usos en distritos ZE.p

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Los usos permitidos en Distritos ZE.p serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

a. Áreas reservadas para bañistas incluyendo los siguientes servicios y facilidades mínimas:

   1. Boyas para proteger a los bañistas;
   2. Estacionamiento de vehículos en áreas debidamente segregadas de las áreas peatonales;
   3. Área de duchas, vestidores y servicios sanitarios; servicios médicos de primera ayuda;
   4. Sistema de limpieza, recogido de basura y mantenimiento;
   5. Estaciones de salvavidas, vigilancia y seguridad.

b. Áreas para pasadías, incluyendo kioscos y facilidades de barbacoa, según estos sean compatibles con el uso principal y cumpliendo con otras disposiciones reglamentarias.

c. Restaurante y cafetería como usos accesorios a los usos anteriores.

Sección 3.21.3 Concesiones, franquicias, permisos y arrendamientos en distritos ZE.p

En las concesiones, franquicias, permisos o arrendamientos que haga el Estado, por medio de algún organismo gubernamental, a empresas privadas, de terrenos públicos dentro de un distrito ZE.p para fines de recreo, se cumplirá con las disposiciones de esta Sección.

Sección 3.21.4 Segregaciones en distritos ZE.p

En los distritos ZE.p no se permitirá la segregación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un distrito ZE.p del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en ZE.p a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

Sección 3.21.5 Áreas de Estacionamiento en distritos ZE.p

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Según lo establecido en la sección de Provisión de espacio para el estacionamiento de vehículos del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos este Tomo.

Sección 3.21.6 Accesibilidad en Distritos ZE.p

Los accesos en un distrito ZE.p cumplirán con las disposiciones del Zonificación de la Zona Costanera y de accesos a las playas y costas de Puerto Rico del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos.

Regla 3.22 DISTRITO ZE.X – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL EXPERIMENTAL AGRÍCOLA PARA IDENTIFICAR TERRENOS O INSTALACIONES QUE FORMAN PARTE DE LAS ESTACIONES EXPERIMENTALES AGRÍCOLAS MANEJADAS POR LA UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO O PROPIEDADES QUE MANEJA PARA LA NATURALEZA

Sección 3.22.1 Sección 4.36.1 Propósito del distrito ZE.x

Este distrito sobrepuesto para identificar terrenos, edificios o instalaciones pertenecientes a las estaciones experimentales agrícolas propiedades que maneja Para la Naturaleza. Estas áreas manejan una diversidad de actividades complementarias a las actividades agrícolas tradicionales con el fin de elaborar procesos e investigaciones con propósitos académicos, científicos y de producción. Estas áreas se identificarán en los mapas con un distrito sobrepuesto ZE.x, para diferenciarlos de otros terrenos, que cuentan con calificaciones similares y así viabilizar la ubicación de las actividades complementarias, tanto en suelo urbano como en suelo rústico.

Sección 3.22.2 Usos en distritos ZE.x

En el distrito ZE.x, se permitirán los siguientes usos en adición a los permitidos en el distrito de uso subyacente sin que esto constituya o se considere como un cambio de distrito o una variación:

a. Actividad educativa

b. actividad agroturística

c. almacén (general, abonos, pesticidas, equipo pesado, productos terminados)

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

d. auditorio

e. biblioteca

f. cafetería

g. espacio de reunión

h. hangar

i. hospedaje

j. imprenta

k. museo

l. oficina

m. laboratorio

n. vaquería

o. veterinaria

p. vivero

Regla 3.23 DISTRITO ZR.e – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS NATURALES, BOSQUE ESTATAL Y BOSQUE NACIONAL

Sección 3.23.1 Propósito del distrito ZR.e

Este distrito se establece para identificar áreas designadas como reserva natural, bosque estatal o bosque nacional por virtud de una ley o a través de un proceso de designación por parte del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Junta de Planificación.

Los terrenos bajo este distrito sobrepuesto, deberán tener calificaciones de conservación, excepto en aquellos casos donde, condiciones preexistentes a la delimitación de la reserva requieran de la consideración de otros usos preexistentes. En todo caso, los distritos de calificación serán condicionados y ajustados conforme lo establece la resolución de adopción emitida por la Junta de Planificación.

Las reservas naturales, bosques estatales o bosques nacionales adoptados y vigentes son:

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
1	Reserva Natural de Punta Petrona, Santa Isabel		Res. Núm. PU-002 – Segunda Extensión	20/sept/1979
2	Reserva Natural de la Parguera Lajas, Cabo Rojo y Guánica		Res. Núm. PU-002 – Vigesimaséptima Extensión Resolución/JP 25-oct-1995 – Adoptando el Plan de Manejo Res. Núm. PU-002-2000-5701 – Enmienda al Área de Reserva Natural designada	20/sept/1979 4-oct-2000
3	Reserva Natural de Laguna Tortuguero Vega Baja y Manatí		Res. Núm. PU-002 – Vigesima Segunda Extensión – Plan de Manejo Adoptado - 23/sept/1993 JP-2000-PUT-LT – Decimotercera Extensión Resolución Nunc Pro Tunc Para corregir hojas número: 034, 056, 057	20/sept/1979 16-abril-2010
4	Reserva Natural de Caja de Muertos - Ponce		Res. Núm. PU-002	2/enero/1980
5	Reserva Natural de Arrecifes de Guayama		Res. Núm. PU-002	2-enero-1980
6	Reserva Natural Río Espíritu Santo , Río Grande		Res. Núm. PU-002 – Aprobación Designación PU-002-98-22-01 – Enmienda Límite Marítimo	1-feb-1985
7	Reserva Natural de Islas de Mona y Monito, Mayagüez		Res. Núm. PU-002 – Novena Extensión – Designación Área Reserva Natural Res. Primera Enmienda Novena Extensión PU-002 – Enmienda a la designación	4-junio-1986 15-oct-1997

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
8	Reserva Natural de Hacienda Esperanza, Manatí		Res. Núm. PU-002 – Undécima Extensión – Aprobando Designación PU-002-98-08-01 – Enmienda al Límite Marítimo	3-marzo-1987 11-junio-1998
9	Reserva Natural de Bahía Bioluminiscente, Vieques		Resolución - Decimoquinta Extensión – Aprobando designación Res. Núm. PU-002-2012-76 – Adoptando Plan de Manejo	1-junio-1989 22-feb-2012
10	Reserva Natural de Laguna Cartagena, Lajas		Res. Núm. PU-002 – Decimooctava Extensión – Adoptando Designación	31-oct-1989
11	Reserva Natural de Cueva del Indio, Arecibo		Res. Núm. PU-002 – Decimonovena Extensión – Aprobando Designación PU-002-98-06-01 – Enmienda al Límite Marítimo	11-mar-1992 11-junio-1998
12	Reserva Natural de Pantano Cibuco, Vega Baja		Res. Núm. PU-002 – Vigésima Primera Extensión – Adoptando la Designación PU-002-98-09-01 – Enmienda al Límite Marítimo	2-dic-1992 5-nov-1998
13	Reserva Natural Pantano, Bosque Pterocarpus, Lagunas Mandry y Santa Teresa, Humacao y Naguabo		Res. Núm. PU-002-98-51-01 – Para excluir terrenos	14-mayo-1998
14	Reserva Natural de Arrecifes de Tourmaline, Mayagüez y Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-98-55-01 – Designando Área Reserva Natural el Sistema de Arrecifes de Tourmaline	14-mayo-1998
15	Reserva Natural de Caño Tiburones, Arecibo		Res. Núm. PU-002-98-06-02 – Aprobando Designación	16-oct-1998 4-marzo-2016

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
			PU-002-1998-06-04 – Resolución a Moción Reconsideración de AT	
16	Reserva Natural Canal Luis Peña, Culebra		Res. Núm. PU-002-99-77-01	1-junio-1999
17	Reserva Marina Aguas Costeras Islas Desecheo Mayagüez		Res. Núm. PU-002-29 DESECHEO Ley 57-2000 Designado, Plan de Manejo, Adoptado por JP	7-marzo-2012 10-mar-2000
18	Reserva Natural de Punta Tuna, Maunabo		Resolución Conjunta del Senado 1824 Designado por ley	21-ago-2000
19	Reserva Natural Ecosistemas aledaños a Laguna Joyuda, Cabo Rojo		Ley 201-2000 Designada por ley	25-ago-2000
20	Reserva Natural de Las Piedras del Collado (Tetas de Salinas) Salinas		Ley 283-2000 Designado por ley	1-sept-2000
21	Reserva Natural Punta Yegüas, Yabucoa		Res. Núm. PU-002-2000-75-01 - Designación PU-002-2000-75-01 – Aclarar Particulares	22-dic-2000 25-abril-2001
22	Reserva Natural Inés María Mendoza, Punta Yegüas, Yabucoa		Res. Núm. PU-002-2000-75-01 Adquirida por FCPR - 1975 Pendiente FCPR/DRNA/JP	22-dic-2000
23	Reserva Natural de Caño La Boquilla, Mayagüez		Res. Núm. PU-002-02-29-01 – Aprobando Designación	21-ago-2002
24	Reserva Natural de Punta Guaniquilla, Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-2002-55-03 – Aprobando la Designación Res. Núm. PU-002-2002-55-03 – 1ra. Extensión – Aclarando Particulares	30-oct-2002 14-oct-2003
25	Reserva Natural Finca Belvedere, Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-2003-55-4 - Aprobando Designación	21-feb-2003

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
26	Reserva Natural de Caño Martin Peña, San Juan	OE-2007-15	Res. Núm. PU-002-2003-18-01 – Adoptando Designación Enmienda 2da. Extensión – JP-2006-PUT-CMP 11-mayo-2007 Aprobando Desarrollo Integral	18-jun-2003 16-jul-2008
27	Reserva Natural Área de Alto Valor Ecológico Río Indio, Vega Baja		Ley 471-2004 Designado por ley	23-sept-2004
28	Reserva Natural de Sistemas de Cuevas y Cavernas de Aguas Buenas, Aguas Buenas y Caguas		Res. Núm. PU-002-2005-45-01 Designado Ley 245	3-feb-2005 19/oct/2002
29	Reserva Natural de Punta Viento, Patillas		Ley 92-2008 Designado por ley	16-junio-2008
30	Reserva Natural de Punta Cucharas, Ponce		Ley 227-2008 Designado por ley	9-ago-2008
31	Reserva Natural de Ciénaga Las Cucharillas – Cataño y Guaynabo	OE-2008-68	Res. Núm.PU-002-2008-14-02 – Resolución Adopción PU-002-2008-14-03 – Adoptando Enmienda Mapa del Área de Planificación Especial	30-dic-2008 23-mayo-2013
32	Reserva Natural Centro Geográfico de Puerto Rico - Orocovis		Ley 27-2009 Designado por ley	8-junio-2009
33	Reserva Natural de Laguna Joyuda, Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-Joyuda-55 Dejando en suspenso designación de delimitación de la Reserva Natural	14-oct-2009
34	Reserva Marina Tres Palmas, Rincón		Res. Núm. PU-002-2009-25-01 Ley 17 Designado, Plan de Manejo, Adoptado por JP	23-dic-2009 8-enero-2004

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
35	Reserva Natural de Mar Negro y Bahía de Jobos, Salinas y Guayama		Res. Núm. PU-002-2010-(69-71) – Doc. para la Designación Área de Reserva Reserva Investigación Estuarina Jobos-JBNEER	4-jun-2010
36	Reserva Natural de Las Cabachuelas, Ciales y Morovis		Ley 46-2012 Designado por ley	29-feb-2012
37	Reserva Marina Arrecife Isla Verde, Carolina		Ley 274-2012 Designado por ley	26-sept-2012
38	Reserva Natural del Estuario Espinar y Caño Madre Vieja, Aguada y Aguadilla		P. del S. 606-2013 Designado por ley	13-mayo-2013
39	Reserva Natural Estuarina Laguna del Condado, San Juan		Ley 112-2013 Designado	30-sept-2013
40	Reserva Natural de Humedal Playa Lucía, Yabucoa		Ley 58 Designado por ley	30-may-2014
41	Reserva Natural de Corredor Ecológico del Noreste (CEN), Luquillo y Fajardo	OE-2016-07 CEN 23/abr/2013; 13/mayo/2013	Res. Núm. PU-002-CEN-24 (23) – Aprobando Enmiendas	25-feb-2016 Ley 8
42	Reserva Natural de Cerro Las Planadas en Cayey y Salinas	OE-2016-024 24/mayo/2016	Res. Núm. PU-002-2007-70 (69) – Adoptando Delimitación y Plan Sectorial Ley 192-2007	15-abr-2016 13-dic-2007
43	Reserva Natural de Playa Grande El Paraíso en Dorado	OE-2016-028 17/junio/2016	Res. Núm. PU-002-2015-11 – Adoptando la Delimitación y Designación de la Reserva Natural	24/mayo/2016
44	Reserva Natural de Mar Chiquita en Manatí	Propuesta	Propuesta	Propuesta
45	Reserva Natural Humedal Playa Lucía	Propuesta	Propuesta	Propuesta
46	Reserva Natural Cañón San Cristóbal	Propuesta	Propuesta	Propuesta

BORRADOR PARA VISTA PUBLICA

Sección 3.23.2 Usos en distritos ZR.e

En el distrito ZR.e, se permitirán los usos permitidos por los distritos de calificación y las condiciones restrictivas que expresa la resolución de adopción de la Junta de Planificación de forma específica para las distintas reservas o lo establecido en la ley, para aquellas que no han sido designadas.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA