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

REGLAMENTO

REGLAMENTO CONJUNTO PARA LA EVALUACIÓN Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS RELACIONADOS AL DESARROLLO Y USO DE TERRENOS

TOMO V

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Alejandro García Padilla
Gobernador

Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación

VIGENCIA DEL REGLAMENTO
_____ de _____ de 2016

ÍNDICE

TOMO V: REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y LA FORMA URBANA

Capítulo 1 *ADOPCIÓN Y VIGENCIA* *1*

REGLA 1.1 ADOPCIÓN 1

Capítulo 2 *INTRODUCCIÓN* *2*

REGLA 2.1 ¿CÓMO UTILIZAR ESTE REGLAMENTO DE ORDENACIÓN? 2

SECCIÓN 2.1.1 **ESTRUCTURA** **2**

SECCIÓN 2.1.2 **INSTRUCCIONES PARA USAR EL REGLAMENTO** **3**

REGLA 2.2 OBJETIVOS 4

SECCIÓN 2.2.1 **OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE** **4**

SECCIÓN 2.2.2 **OBJETIVOS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS** **5**

SECCIÓN 2.2.3 **PRINCIPIOS DE LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN** **5**

SECCIÓN 2.2.4 **PRINCIPIOS QUE GUÍAN EL DESARROLLO** **7**

SECCIÓN 2.2.5 **PRINCIPIOS PARA LAS NUEVAS COMUNIDADES** **7**

SECCIÓN 2.2.6 **PRINCIPIOS PARA LOS BLOQUES Y LOS EDIFICIOS** **8**

Capítulo 3 *ALCANCE* *9*

REGLA 3.1 ALCANCE DEL REGLAMENTO 9

SECCIÓN 3.1.1 **TÍTULO** **9**

SECCIÓN 3.1.2 **AUTORIDAD** **9**

SECCIÓN 3.1.3 **PROPÓSITO** **9**

SECCIÓN 3.1.4 **APLICACIÓN** **9**

SECCIÓN 3.1.5 **TÉRMINOS DEFINIDOS Y EMPLEADOS** **9**

SECCIÓN 3.1.6 **DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS Y OTROS DOCUMENTOS DE PLANIFICACIÓN** **10**

SECCIÓN 3.1.7 **INTERPRETACIÓN DE REGLAMENTOS** **10**

SECCIÓN 3.1.8 **SANCIONES** **10**

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

SECCIÓN 3.1.9 CLÁUSULAS DE SALVEDAD 10
SECCIÓN 3.1.10 EXCLUSIONES DE TERRENOS EN PROPIEDADES FEDERALES .. 11
SECCIÓN 3.1.11 REGLAS DE INTERPRETACIÓN 11
SECCIÓN 3.1.12 PROCEDIMIENTOS ADJUDICATIVOS 11

Capítulo 4 PERMISOS 12

REGLA 4.1 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS ... 12
SECCIÓN 4.1.1 DISPOSICIÓN GENERAL 12
SECCIÓN 4.1.2 REQUERIMIENTO DE PERMISOS 12
SECCIÓN 4.1.3 EXPEDICIÓN DE PERMISOS 13
SECCIÓN 4.1.4 EXHIBICIÓN DEL PERMISO DE USO 14
SECCIÓN 4.1.5 REQUERIMIENTO DE FIANZA 14
SECCIÓN 4.1.6 CASOS ESPECIALES 14
SECCIÓN 4.1.7 PERMISOS RELACIONADOS CON VÍAS PÚBLICAS 15
SECCIÓN 4.1.8 PERMISOS RELACIONADOS CON ZONAS DE AEROPUERTOS Y PUERTOS 18
SECCIÓN 4.1.9 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN DISTRITOS DOTACIONALES 18
SECCIÓN 4.1.10 PERMISOS DE USO EN DISTRITOS DOTACIONALES 20
SECCIÓN 4.1.11 PERMISOS DE REMODELACIONES, RECONSTRUCCIONES, ALTERACIONES O CUALQUIER OTRA MODIFICACIÓN A UNA PLAZA, PARQUE O ESPACIO PÚBLICO Y EDIFICIOS CIRCUNDANTES 20
SECCIÓN 4.1.12 PROCEDIMIENTO DE CONSIDERACIÓN DE SOLICITUD 23
SECCIÓN 4.1.13 TÉRMINOS DE VIGENCIA DE LAS DECISIONES SOBRE PERMISOS 25

Capítulo 5 MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN 26

REGLA 5.1 MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN 26
SECCIÓN 5.1.1 DISPOSICIONES GENERALES 26

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

SECCIÓN 5.1.2 PARA PROCESOS ADJUDICATIVOS, CAMBIOS DE CALIFICACIÓN, VISTA PÚBLICA, Y VIGENCIA DE MAPAS, REFIÉRASE AL TOMO II DEL REGLAMENTO CONJUNTO PARA LA EVALUACIÓN Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS RELACIONADOS AL DESARROLLO Y USO DE TERRENOS 26

Capítulo 6 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN 27

REGLA 6.1 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN 27

SECCIÓN 6.1.1 DISPOSICIONES GENERALES 27

SECCIÓN 6.1.2 FASES 27

SECCIÓN 6.1.3 LOTES Y FRENTES 27

SECCIÓN 6.1.4 CÁLCULOS DE DENSIDAD.....27

SECCIÓN 6.1.5 CÁLCULOS DE ALTURA 28

SECCIÓN 6.1.6 NUEVOS DESARROLLOS O PROYECTOS DE REDESARROLLO EN ZONA DE SEPARACIÓN DE LA COSTA 29

SECCIÓN 6.1.7 USO AGRÍCOLA EN SUELO URBANO.....29

REGLA 6.2 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN 36

SECCIÓN 6.2.1 CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DE DEDICACIÓN A ESPACIO PÚBLICO 37

SECCIÓN 6.2.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS.....37

SECCIÓN 6.2.3 OCUPACIÓN DE LA PARCELA 38

SECCIÓN 6.2.4 TABLA RESUMEN DE REGLAMENTO 38

REGLA 6.3 DISTRITOS DE USO.....59

SECCIÓN 6.3.1 CONDICIÓN GENERAL 59

REGLA 6.4 DISTRITO AGRÍCOLA 59

SECCIÓN 6.4.1 PROPÓSITO 59

REGLA 6.5 DISTRITO A.G – AGRÍCOLA GENERAL 61

SECCIÓN 6.5.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO A.G 61

SECCIÓN 6.5.2 USOS EN DISTRITO A.G.....61

SECCIÓN 6.5.3 PARÁMETROS EN DISTRITO A.G 64

SECCIÓN 6.5.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO A.G 64

REGLA 6.6 DISTRITO A.A – AGRÍCOLA ALTA INTENSIDAD....65

SECCIÓN 6.6.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO A.A 65

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

SECCIÓN 6.6.2 USOS EN DISTRITO A.A 65
SECCIÓN 6.6.3 PARÁMETROS EN DISTRITO A.A 67
SECCIÓN 6.6.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO A.A 67
REGLA 6.7 DISTRITO COMERCIAL 68
SECCIÓN 6.7.1 PROPÓSITO 68
REGLA 6.8 DISTRITO C.B – COMERCIAL DE BAJA INTENSIDAD68
SECCIÓN 6.8.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO C.B 68
SECCIÓN 6.8.2 USOS EN DISTRITO C.B 68
SECCIÓN 6.8.3 PARÁMETROS EN DISTRITO C.B 70
SECCIÓN 6.8.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO C.B 70
REGLA 6.9 DISTRITO C.I – COMERCIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA..... 72
SECCIÓN 6.9.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO C.I 72
SECCIÓN 6.9.2 USOS EN DISTRITO C.I 72
SECCIÓN 6.9.3 PARÁMETROS EN DISTRITO C.I 73
SECCIÓN 6.9.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO C.I 73
REGLA 6.10 DISTRITO C.A – COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD76
SECCIÓN 6.10.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO C.A 76
SECCIÓN 6.10.2 USOS EN DISTRITOS C.A 76
SECCIÓN 6.10.3 PARAMETROS EN DISTRITOS C.A 76
SECCIÓN 6.10.4 DENSIDAD POBLACIONAL EN DISTRITOS C.A 77
SECCIÓN 6.10.5 ÁREA BRUTA DE PISO EN DISTRITOS C.A 77
SECCIÓN 6.10.6 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS C.A 78
SECCIÓN 6.10.7 ÁREA DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS C.A 78
REGLA 6.11 DISTRITO DOTACIONAL 78
SECCIÓN 6.11.1 PROPÓSITO 78
REGLA 6.12 DISTRITO D.G – DOTACIONAL GENERAL 78
SECCIÓN 6.12.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO D.G 78
SECCIÓN 6.12.2 USOS EN DISTRITO D.G 79
SECCIÓN 6.12.3 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO D.G 79
REGLA 6.13 DISTRITO D.P – DOTACIONAL PARQUE..... 80
SECCIÓN 6.13.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO D.P 80

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

SECCIÓN 6.13.2 USOS EN DISTRITO D.P....80
SECCIÓN 6.13.3 PARÁMETROS EN DISTRITO D.P 81
SECCIÓN 6.13.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO D.P....81
REGLA 6.14 DISTRITO INDUSTRIAL 81
SECCIÓN 6.14.1 PROPÓSITO 81
REGLA 6.15 DISTRITO I.I – INDUSTRIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA 82
SECCIÓN 6.15.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO I.I....82
SECCIÓN 6.15.2 USOS EN DISTRITO I.I....82
SECCIÓN 6.15.3 PARÁMETROS EN DISTRITO I.I....86
SECCIÓN 6.15.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO I.I....86
REGLA 6.16 DISTRITO I.A - DISTRITO INDUSTRIAL DE ALTA INTENSIDAD 86
SECCIÓN 6.16.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO I.A....86
SECCIÓN 6.16.2 USOS EN DISTRITO I.A....87
SECCIÓN 6.16.3 PARÁMETROS EN DISTRITO I.A 90
SECCIÓN 6.16.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO I.A....90
SECCIÓN 6.16.5 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITO I.A....90
SECCIÓN 6.16.6 ESPACIO PARA CARGAR Y DESCARGAR EN DISTRITO I.A 90
REGLA 6.17 DISTRITO MIXTO 90
SECCIÓN 6.17.1 PROPÓSITO 90
REGLA 6.18 DISTRITO M.B - DISTRITO MIXTO DE BAJA INTENSIDAD 91
SECCIÓN 6.18.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO M.B....91
SECCIÓN 6.18.2 USOS EN DISTRITO M.B....91
SECCIÓN 6.18.3 PARÁMETROS EN DISTRITO M.B 94
SECCIÓN 6.18.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO M.B....94
REGLA 6.19 DISTRITO M.I - DISTRITO MIXTO DE INTENSIDAD INTERMEDIA 97
SECCIÓN 6.19.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO M.I....97
SECCIÓN 6.19.2 USOS EN DISTRITO M.I....97
SECCIÓN 6.19.3 PARÁMETROS EN DISTRITO M.I 100

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

SECCIÓN 6.19.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO M.I 101
REGLA 6.20 DISTRITO M.A - DISTRITO MIXTO DE ALTA INTENSIDAD 103
SECCIÓN 6.20.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO M.A 103
SECCIÓN 6.20.2 USOS EN DISTRITO M.A 103
SECCIÓN 6.20.3 PARÁMETROS EN DISTRITO M.A 106
SECCIÓN 6.20.4 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS M.A 107
SECCIÓN 6.20.5 ESPACIO PARA CARGAR Y DESCARGAR EN DISTRITOS M.A. 107
SECCIÓN 6.20.6 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO M.A 107
REGLA 6.21 DISTRITOS RESIDENCIALES 108
SECCIÓN 6.21.1 PROPÓSITO 108
REGLA 6.22 DISTRITO R.B - RESIDENCIAL BAJA INTENSIDAD 108
SECCIÓN 6.22.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO R.B 108
SECCIÓN 6.22.2 USOS EN DISTRITO R.B 108
SECCIÓN 6.22.3 PARÁMETROS EN DISTRITO R.B 111
SECCIÓN 6.22.4 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITO R.B 111
SECCIÓN 6.22.5 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO R.B 111
REGLA 6.23 DISTRITO R.I – RESIDENCIAL INTENSIDAD INTERMEDIA 114
SECCIÓN 6.23.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO R.I 114
SECCIÓN 6.23.2 USOS EN DISTRITO R.I 114
SECCIÓN 6.23.3 PARÁMETROS EN DISTRITO R.I 116
SECCIÓN 6.23.4 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITO R.I 116
SECCIÓN 6.23.5 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO R.I 117
REGLA 6.24 DISTRITO R.A – RESIDENCIAL DE ALTA INTENSIDAD 119
SECCIÓN 6.24.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO R.A 119
SECCIÓN 6.24.2 USOS EN DISTRITOS R.A 119
SECCIÓN 6.24.3 PARÁMETROS EN DISTRITOS R.A 121
SECCIÓN 6.24.4 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS R.A 122
SECCIÓN 6.24.5 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS R.A 122
SECCIÓN 6.24.6 ESPACIO PARA CARGAR Y DESCARGAR EN DISTRITOS R.A .. 122

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

REGLA 6.25 DISTRITOS DE CONSERVACIÓN 122
SECCIÓN 6.25.1 PROPÓSITO 122
REGLA 6.26 DISTRITO O.B- CONSERVACIÓN DE BOSQUES Y ESPACIOS ABIERTOS..... 123
SECCIÓN 6.26.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO O.B 123
SECCIÓN 6.26.2 USOS EN DISTRITO O.B..... 123
SECCIÓN 6.26.3 PARÁMETROS EN DISTRITO O.B 125
SECCIÓN 6.26.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO O.B 125
REGLA 6.27 DISTRITO O.G - CONSERVACIÓN GENERAL 126
SECCIÓN 6.27.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO O.G 126
SECCIÓN 6.27.2 USOS EN DISTRITO O.G 126
SECCIÓN 6.27.3 PARÁMETROS EN DISTRITO O.G 129
SECCIÓN 6.27.4 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO O.G 129
SECCIÓN 6.27.5 PROYECTOS EN TERRENOS DONDE EXISTAN CUEVAS O CAVERNAS 130
SECCIÓN 6.27.6 PROTECCIÓN INTERNA DE LAS CUEVAS Y CAVERNAS 130
SECCIÓN 6.27.7 USO Y DESARROLLO INTERNO DE LAS CUEVAS 130
REGLA 6.28 DISTRITO O.A – CONSERVACIÓN DE ALTA PRIORIDAD 130
SECCIÓN 6.28.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO O.A 130
SECCIÓN 6.28.2 USOS EN DISTRITO O.A 131
SECCIÓN 6.28.3 SEGREGACIONES EN DISTRITO O.A 133
SECCIÓN 6.28.4 CONSTRUCCIONES EN DISTRITO O.A 133
SECCIÓN 6.28.5 ACCESIBILIDAD EN DISTRITO O.A..... 133
REGLA 6.29 DISTRITOS SOBREPUESTOS..... 133
SECCIÓN 6.29.1 CONDICIÓN GENERAL 133
REGLA 6.30 DISTRITO ZE.H – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL HISTÓRICO PARA LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE ZONAS Y SITIOS HISTÓRICOS 134
SECCIÓN 6.30.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.H 134
SECCIÓN 6.30.2 USOS EN DISTRITO ZE.H 136
SECCIÓN 6.30.3 SEGREGACIONES EN DISTRITO ZE.H..... 136

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

SECCIÓN 6.30.4 CONSTRUCCIONES EN DISTRITO ZE.H 136
SECCIÓN 6.30.5 EXCAVACIONES O DEMOLICIONES EN DISTRITO ZE.H 136
SECCIÓN 6.30.6 EXCEPCIONES Y EXCLUSIONES 136
REGLA 6.31 DISTRITO ZE.T – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL TURÍSTICO PARA DELIMITAR ZONAS TURÍSTICAS 137
SECCIÓN 6.31.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.T 137
SECCIÓN 6.31.2 USOS EN DISTRITO ZE.T 137
REGLA 6.32 DISTRITO ZE.A – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL ARQUEOLÓGICO PARA LA CONSERVACIÓN DE LUGARES CON VALOR ARQUEOLÓGICO 138
SECCIÓN 6.32.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.A 138
SECCIÓN 6.32.2 USOS EN DISTRITO ZE.A 138
SECCIÓN 6.32.3 EXCAVACIONES O DEMOLICIONES EN DISTRITO ZE.A 138
REGLA 6.33 DISTRITO ZE.F – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL FEDERAL PARA IDENTIFICAR TERRENOS O INSTALACIONES DEL GOBIERNO FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS 139
SECCIÓN 6.33.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.F 139
SECCIÓN 6.33.2 USOS EN DISTRITOS ZE.F 139
REGLA 6.34 DISTRITO ZE.P – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL DE PLAYA PARA IDENTIFICAR PLAYAS PÚBLICAS 139
SECCIÓN 6.34.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.P 139
SECCIÓN 6.34.2 USOS EN DISTRITOS ZE.P 139
SECCIÓN 6.34.3 CONCESIONES, FRANQUICIAS, PERMISOS Y ARRENDAMIENTOS EN DISTRITOS ZE.P 140
SECCIÓN 6.34.4 SEGREGACIONES EN DISTRITOS ZE.P 140
SECCIÓN 6.34.5 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS ZE.P 140
SECCIÓN 6.34.6 ACCESIBILIDAD EN DISTRITOS ZE.P 140
REGLA 6.35 DISTRITO ZE.G – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS ZONAS DE RIESGO 141
SECCIÓN 6.35.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.G 141

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

SECCIÓN 6.35.2 USOS EN DISTRITOS ZE.G 141
SECCIÓN 6.35.3 SEGREGACIONES EN DISTRITOS ZE.G 141
SECCIÓN 6.35.4 CONSTRUCCIONES EN DISTRITOS ZE.G 142
SECCIÓN 6.35.5 PERMISOS DE USOS EN DISTRITOS ZE.G 142
SECCIÓN 6.35.6 RECLASIFICACIÓN DE DISTRITOS SOBREPUESTO ZE.G 142
REGLA 6.36 DISTRITO ZR.A – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS 142
SECCIÓN 6.36.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZR.A 142
SECCIÓN 6.36.2 USOS EN DISTRITOS ZR.A 143
REGLA 6.37 DISTRITO ZR.E – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS NATURALES, BOSQUE ESTATAL Y BOSQUE NACIONAL 143
SECCIÓN 6.37.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO ZR.E 143
SECCIÓN 6.37.2 USOS EN DISTRITOS ZR.E ....149~~149~~~~148~~
Capítulo 7 ***RED VIAL 150***
REGLA 7.1 RED VIAL – CALLES, AVENIDAS, VEREDAS, ACERAS, CICLOVÍAS, PASOS Y OTROS 150
SECCIÓN 7.1.1 PRINCIPIOS GENERALES 150
SECCIÓN 7.1.2 RED VIAL 150
SECCIÓN 7.1.3 CRITERIOS GENERALES POR TIPO DE VÍA 151
SECCIÓN 7.1.4 SIEMBRA POR VÍA 154
SECCIÓN 7.1.5 VELOCIDAD DE DISEÑO Y ANCHO DE CARRILES POR DISTRITO156
SECCIÓN 7.1.6 CONOS DE VISIBILIDAD 156
Capítulo 8 ***ESTACIONAMIENTOS 157***
REGLA 8.1 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS 157
SECCIÓN 8.1.1 DISPOSICIONES GENERALES 157
SECCIÓN 8.1.2 DISEÑO 157
SECCIÓN 8.1.3 PROVISIÓN DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS 159
SECCIÓN 8.1.4 ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA 160

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Capítulo 9 ***DEFINICIONES 162***
REGLA 9.1 DEFINICIONES.....162

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Tomo V REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA

Commented [BPO629]: Nuevo Tomo Propuesto por la JP

Capítulo 1 ADOPCIÓN Y VIGENCIA

Regla 1.1 ADOPCIÓN

Tomo de este Reglamento 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.

Commented [BPO630]: JP- NUEVO CAPÍTULO DE ADOPCION

BORRADOR PARA VISTA PÚBLI

Capítulo 2 INTRODUCCIÓN

El presente Reglamento 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.

Este Reglamento de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana (ROTFU) 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.

El Reglamento de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana incluye 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 REGLAMENTO DE ORDENACIÓN?

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

Commented [BPO631]: JP- Nuevo Capitulo

Sección 2.1.1 Estructura

El Reglamento de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana fija criterios y establece procedimientos para nuevos desarrollos y redesarrollo en Puerto Rico. El mapa de clasificación y

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

calificación de suelos forma parte de este documento y es adoptado simultáneamente con el reglamento por la Junta de Planificación. Una representación del mapa de clasificación y calificación de suelos y sus distritos se incluye en el Tópico 3 de este reglamento.

Este reglamento, está estructurado para que el usuario consulte aquellas secciones que le son pertinentes. La tabla de contenido enumera los temas principales organizados en tópicos, secciones y artículos.

Commented [BPO632]: JP

Sección 2.1.2 Instrucciones para usar el Reglamento

A continuación, presentamos una secuencia de consulta recomendada para este Reglamento.

Commented [BPO633]: JP

4	**ESTACIONAMIENTOS** El Tópico 6, Estacionamientos presenta los criterios para el diseño y provisión de estacionamientos por uso o actividad.
5	**PERMISOS** Luego de consultar los criterios por distrito, los requisitos para la Red Vial y criterios para estacionamiento, corresponde consultar los requisitos para el trámite de obtención de un permiso para la actividad contemplada, consultando el Tópico 2, Permisos de este Reglamento.

1	**MAPA DE CALIFICACIÓN** Para identificar los criterios que aplican a una propiedad o un sector, debe localizar el mismo en el Mapa de Calificación, en el Tópico 3 de este Reglamento, para determinar el distrito correspondiente.
2	**DISTRITOS DE CALIFICACIÓN** El segundo paso debe ser identificar en el Tópico 4, Distritos de Calificación las disposiciones que aplican al Distrito de Calificación correspondiente.
3	**RED VIAL** Luego debe consultar el Tópico 5, Red Vial para el diseño y provisión de espacio de estacionamiento por uso.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 2.2 OBJETIVOS

El Reglamento de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana (ROTFU) 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.

El Reglamento de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana busca la conservación de los terrenos con un valor de recursos naturales únicos. A su vez, busca el desarrollo y redesarrollo de áreas designadas.

Commented [BPO634]: JP

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.

Commented [BPO635]: JP

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, de acuerdo a los criterios establecidos en la Tabla 4.2.2 Espacio público y de acuerdo la zona correspondiente.

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

Commented [BPO636]: JP

Sección 2.2.3 Principios de los distritos de calificación

El Reglamento de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana promueve 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.

BORRADOR EN VISTA PÚBLICA

Dentro de las zonas de desarrollo se establecen los usos, intensidades, ocupación de las parcelas, tamaño de los bloques y lotes y requisitos de espacio público. Este reglamento fija criterios para los desarrollos en la propiedad privada, así como el espacio público de las calles, las plazas y los parques. A modo de ejemplo, las calles estrechas sin encintado, van unidas a los desarrollos de menor intensidad. Mientras que las calles anchas con aceras anchas y siembra en alcorque se dan en las áreas centrales y de desarrollo de mayor intensidad. Ambos tipos de desarrollos contarán con usos mixtos combinados vertical y/u horizontalmente.

Partiendo de la premisa que este reglamento promueve el desarrollo de nuevas comunidades con centros funcionales y cívicos. Todo desarrollo deberá mantener los mínimos de densidad e intensidad establecidos en este reglamento. Toda modificación a estos criterios requerirá una revisión al plan o la presentación de una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación y la celebración de Vista Pública, previo a su consideración.

Los distritos de calificación de conservación (O.g, O.b y O.a) mantendrán a un mínimo las superficies impermeables. Las calles y avenidas ubicadas 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.

Los distritos de calificación (C.b) COMERCIAL de baja intensidad, (C.i) COMERCIAL de intensidad intermedia, (I.g) INDUSTRIAL general, (I.i) INDUSTRIAL de intensidad intermedia, (I.a) INDUSTRIAL de alta intensidad, (M.b) MIXTO de baja intensidad, (M.i) MIXTO de intensidad intermedia, (M.a) MIXTO de alta intensidad, (R.g) RESIDENCIAL general, (R.i) RESIDENCIAL de intensidad intermedia, (R.a) RESIDENCIAL de alta intensidad[1] deberán recoger las aguas pluviales en sistemas soterrados o en áreas de retención para riego de los espacios ajardinados.

Commented [BPO637]: JP

[1] Ver Tópico 4, Calificación.

BORRADOR VISTA PÚBLICA

Sección 2.2.4 Principios que guían el desarrollo

a. El desarrollo debe mantener su infraestructura natural y el carácter visual que resultan de la topografía, la costa y el paisaje.

b. Los nuevos desarrollos deben estar orientados a consolidar el área construida y los nuevos vecindarios. Se crearán centros funcionales orientados al transporte colectivo y los medios alternativos de movilidad, en lugar de desarrollos introvertidos y lineales.

c. Se planificarán, separarán y se establecerán servidumbres para corredores de transporte colectivo.

d. Se promueve la creación de cinturones verdes que sirvan de conectores y aporten positivamente a la habitabilidad.

e. Se promueve el desarrollo de vivienda asequible y de interés social, particularmente cerca de los centros de actividades y usos mixtos, evitando la creación de bolsillos de pobreza.

Commented [BPO638]: JP

Sección 2.2.5 Principios para las nuevas comunidades

a. El desarrollo debe orientarse hacia la creación de vecindarios y centros de actividades y usos mixtos.

b. El desarrollo de las comunidades debe ser compacto y guardar relación con el espacio público y el espacio de la calle.

c. Las unidades de vivienda tendrán acceso a servicios básicos a una distancia de un cuarto (¼) a media (½) milla, proveyendo de forma equitativa acceso a los que no tienen automóvil.

d. Se proveerán rutas de acceso vehicular, para reducir los viajes y promover la actividad peatonal y en bicicleta. Se desarrollará una gama amplia de espacios públicos (parques, plazas, áreas deportivas, paseos) que se distribuirán en las nuevas comunidades.

e. Los usos dotacionales, centros de servicios, usos comerciales y de oficinas estarán integrados con los usos residenciales en lugar de estar aislados en áreas monofuncionales.

f. Los nuevos desarrollos guardarán relación y estarán próximos y accesibles a las escuelas y otros centros educativos para que

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

los estudiantes puedan llegar andando o en bicicleta a los distintos centros educativos.

g. Las nuevas comunidades tendrán múltiples tipologías edificatorias y de vivienda, de tal forma que permitan acceso a personas de diversas edades e ingresos.

Commented [BPO639]: JP

Sección 2.2.6 Principios para los bloques y los edificios

a. Los edificios y el arbolado aportarán a la definición de las calles como espacio público.

b. El desarrollo debe tomar en cuenta los distintos medios de transporte (el automóvil privado, el autobús, la bicicleta y el peatón y otros sistemas de transporte no motorizados) en el diseño y definición de las calles como parte del espacio público.

c. El diseño de los edificios y las calles deben promover ambientes seguros sin comprometer calidades ni accesibilidad de personas con impedimentos o limitaciones de movilidad.

d. La arquitectura y el paisajismo deben reconocer el clima, la topografía, contexto y los métodos de construcción local.

e. La arquitectura de los edificios y el paisajismo estarán dispuestos en función del conjunto aportando a crear un sentido de pertenencia por encima de la expresión individual.

f. Los edificios cívicos deben ser prominentes y distintos enfatizando el rol y la importancia dentro del tejido urbano.

Commented [BPO640]: JP

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚBLICA

Capítulo 3 ALCANCE

Commented [BPO641]: JP- Nuevo Capitulo

Regla 3.1 ALCANCE DEL REGLAMENTO

Sección 3.1.1 Título

Este Reglamento se denominará y citará como el Reglamento de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana.

Sección 3.1.2 Autoridad

El Reglamento se adopta por virtud y en armonía con las disposiciones del Artículo VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico, con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, y a la Ley Núm. 132 del 25 de junio de 1968, según enmendada. Está en conformidad, además, con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico adoptado el 30 de noviembre de 2015 y los principios rectores, las metas y objetivos esbozados en el mismo, por la Junta de Planificación (JP).

Commented [BPO642]: JP

Sección 3.1.3 Propósito

El Reglamento de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos.

Commented [BPO643]: JP

Sección 3.1.4 Aplicación

El Reglamento de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana aplicará a través de todos los terrenos y a toda persona natural y jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro de las áreas cubiertas por los mapas de clasificación y calificación adoptadas al amparo de este reglamento.

Commented [BPO644]: JP

Sección 3.1.5 Términos definidos y empleados

Los vocablos y frases que forman parte de este reglamento tendrán el significado establecido en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto. Cuando así lo justifique su uso en este reglamento se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

Commented [BPO645]: JP

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚBLICA

Sección 3.1.6 Disposiciones de otros reglamentos y otros documentos de planificación

Las disposiciones de este reglamento prevalecerán sobre otros reglamentos en las materias necesarias para el logro de sus propósitos y se complementarán con las disposiciones de otros reglamentos con distintos propósitos y que sean de aplicación al caso en particular. Sus disposiciones se aplicarán, complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas y de los planes sobre usos de terrenos adoptados por la Junta de Planificación. En casos en que existan disposiciones encontradas entre éste y cualquier otro reglamento, prevalecen las disposiciones de éste, excepto cuando la Junta de Planificación mediante resolución disponga otra cosa.

Sección 3.1.7 Interpretación de reglamentos

La Junta de Planificación podrá, mediante resolución, clarificar e interpretar las disposiciones de este reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada y los principios y objetivos del instrumento de planificación aplicable. En caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

Commented [BPO646]: JP

Sección 3.1.8 Sanciones

Cualquier violación a las disposiciones de este reglamento estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en las Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, Ley Orgánica de la Junta de Planificación y Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, Ley para la Reforma de Procesos de Permisos de Puerto Rico, según enmendada y Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendadas.

Sección 3.1.9 Cláusulas de salvedad

Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este reglamento, sino que su efecto se limitará

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚ

a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

Commented [BPO647]: JP

Sección 3.1.10 Exclusiones de terrenos en propiedades federales

Las disposiciones de este reglamento no aplicarán a ninguna mejora o adquisición pública autorizada, o de otro modo emprendida, exclusivamente por el gobierno de los Estados Unidos de América.

Commented [BPO648]: JP

Sección 3.1.11 Reglas de interpretación

Para los propósitos de este reglamento, las siguientes reglas de interpretación serán aplicadas:

a. El reglamento se interpretará aplicando los propósitos para los cuales se adoptó.

b. En el caso de un conflicto entre el texto de este reglamento y cualquier gráfica, figura, cuadro, mapa o título, el texto del reglamento prevalecerá.

c. En el caso de cualquier conflicto en limitaciones, restricciones o criterio de este reglamento, aplicará la condición más restrictiva.

d. Cualquier función autorizada para ser realizada por conducto de este reglamento, por un oficial específico o agencia, puede ser delegada a un oficial designado, con la misma autoridad que el reglamento reconozca al oficial autorizado.

e. La vigencia de la autorización comenzará a contar el día que se notifica y archiva en autos y vence al finalizar el término establecido. Si el último día es sábado, domingo o día feriado, ese día deberá ser excluido del período de vigencia establecido, extendiéndose al próximo día de trabajo.

Commented [BPO649]: JP

Sección 3.1.12 Procedimientos adjudicativos

Los procedimientos adjudicativos se regirán por las disposiciones establecidas en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

Commented [BPO650]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Capítulo 4 PERMISOS

Commented [BPO651]: JP- Nuevo Capitulo

Regla 4.1 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS

Sección 4.1.1 Disposición general

Para los efectos de este reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y la expedición de permisos se regirán por lo establecido más adelante.

Commented [BPO652]: JP

Sección 4.1.2 Requerimiento de permisos

A partir de la fecha de vigencia de este reglamento, se requerirá que la Oficina de Gerencia de Permisos o la entidad facultada en ley expida permisos de:

CONSTRUCCIÓN:

Para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura, así como un permiso de demolición, que no esté expresamente exento por las disposiciones reglamentarias vigentes.

USO:

Para ocupar o usar cualquier propiedad, estructura o terrenos.

DEPÓSITO DE MATERIAL DE RELLENO COMO UNA ACTIVIDAD INDEPENDIENTE DE UN PROCESO DE URBANIZACIÓN:

Según se establece en Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

TEMPOREROS:

Cuando se trate de la construcción de estructuras provisionales tales como: graderías, pabellones y carpas se requerirá un permiso temporero para construcción y uso por un tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso.

Si el uso para el cual se expide un permiso se descontinuará por dos (2) años o más, el mismo dejará de ser válido independientemente de que sea un uso permitido o no conforme legal, excepto permisos expedidos para viviendas que no tendrán fecha de vencimiento. El permiso se expide a la

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

propiedad (In Rem); por lo que, un cambio de dueño no requiere un nuevo permiso si mantiene el mismo uso.

Commented [BPO653]: JP

Sección 4.1.3 Expedición de permisos

a. Se expedirá únicamente permisos de construcción o de uso, cuando la estructura o uso de la pertenencia para lo que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este reglamento. Sólo se autorizará permiso para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar.

b. Se requiere presentar certificación de conformidad con lo dispuesto a continuación en este reglamento:

   1. Los desarrollos en los distritos: M.b, M.i, M.a, R.b, R.i y R.a, dedicarán un veinte (20) por ciento de las unidades de vivienda a vivienda de interés social, dentro de un radio de cuatrocientos (400) metros de distancia de las unidades de vivienda de mercado. Esta distancia se establecerá a base de la medida horizontal de colindancia a colindancia.

   2. Nuevos desarrollos en los distritos M.b, M.i, M.a, R.b, R.i y R.a, dedicarán un mínimo de quince (15) metros cuadrados por unidad de vivienda a espacio público, de acuerdo a los criterios establecidos en el Tópico 4 de este reglamento.

   3. Todo desarrollo deberá cumplir con los requisitos de sustentabilidad expuestos en el Artículo 1.3.1 Requisitos de Sustentabilidad de este reglamento.

c. Estructuras próximas a la costa, donde se solicite permiso de uso para una estructura existente, se corroborará que la misma se encuentra a una distancia superior a los cincuenta (50) metros de la línea de costa mediante certificación sobre el particular, expedida por un agrimensor licenciado.

d. En todo proyecto para la construcción de edificios, segregación o de urbanización de terrenos con frente a la costa o playas de Puerto Rico, se requería que se dedique para uso público una faja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medido desde la zona marítimo terrestre. En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contiguos a la anterior.

Commented [BPO654]: JP

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚBLICA

Sección 4.1.4 Exhibición del permiso de uso

Todo establecimiento comercial o industrial deberá exhibir en lugar visible para el público un aviso o rótulo legible a simple vista que incluya la siguiente información con respecto al permiso autorizado y vigente:

a. Número del permiso.

b. Uso autorizado incluyendo, pero sin limitarse los accesorios como venta de bebidas alcohólicas.

c. Fecha de expedición.

d. Restricciones u otras condiciones del mismo, la ausencia del mencionado aviso o su ubicación defectuosa se considera falta administrativa y acarreará la multa correspondiente.

Commented [BPO655]: JP

Sección 4.1.5 Requerimiento de fianza

Podrá requerirse como una condición de un permiso de construcción o de uso, donde la naturaleza de la propuesta así lo justifique, la prestación de una fianza, según dispuesto en la Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009, según enmendada, Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico.

Commented [BPO656]: JP

Sección 4.1.6 Casos Especiales

Cualquier permiso de construcción o de uso solicitado dentro de los límites de un sector que presentase características tan especiales que hicieren impracticable la aplicación de las disposiciones de este reglamento, e indeseable la expedición de tal permiso debido a factores tales como: salud, seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de facilidades o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, podrá ser denegado por la Ificina de Gerencia de Permisos o la Oficina de Permisos Municipal, según corresponda. La Oficina de Gerencia de Permisos o la Oficina de Permisos Municipal, según corresponda, tomarán las medidas necesarias para que esta disposición especial no se utilice con el propósito o resultado de obviar las disposiciones reglamentarias en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales. En estos casos, la agencia celebrará vistas públicas conforme a los procedimientos que establece la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1998, según

BORRADOR PARA CONSULTA PÚBLICA

enmendada, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme. La Oficina de Gerencia de Permisos o la Oficina de Permisos Municipal, según corresponda, denegarán las solicitudes de uso, construcción en los casos especiales mientras existan las condiciones desfavorables al permiso, aunque el proyecto o uso en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los reglamentos de planificación en vigor. La Oficina de Gerencia de Permisos mediante resolución señalará los fundamentos en que se apoya para denegar el permiso de que se trate o la Oficina de Permisos, según corresponda.

Commented [BPO657]: JP

Sección 4.1.7 Permisos relacionados con vías públicas

A partir de la fecha de vigencia de este reglamento, todo permiso relacionado con vías públicas deberá cumplir con las siguientes condiciones:

a. No se expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso público.

b. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando se determine que los solares envueltos contarán con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.

c. Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de terrenos requiriéndose la dedicación de los terrenos hasta un veinte (20) por ciento del predio original y las obras de urbanización que sean necesarias.

d. No se autorizará construcción de edificio alguno dentro del propuesto derecho de vía Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009 conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, según enmendada, a menos que el dueño de la pertenencia o propiedad se comprometa por su cuenta y riesgo, a remover las estructuras y obras de urbanización que construya y que sea necesario destruir al momento del gobierno adquirir la propiedad por cualquier medio lícito y de no hacerlo el gobierno descontará del precio a pagar

Commented [BPO658]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

por la propiedad el costo de su remoción. Se permitirá la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstas ubiquen hasta tanto le surja al gobierno la necesidad de adquirir la propiedad mediante cualquier medio lícito. Los usos existentes, aunque conformes con la calificación se consideran como usos no conformes legales.

e. Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta veinte punto sesenta (20.60) metros de ancho que se proponga por terrenos con proyectos de urbanización, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y/o planes de ordenación y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía, debiendo el dueño de la pertenencia o propiedad, construir y dedicar a uso público y transferir al municipio, libre de costo, la obra realizada mediante la escritura pública correspondiente.

f. Cuando la construcción de las vías propuestas en los planes viales aprobados por el gobernador no haya sido programada, según indicado anteriormente, se permitirá la expedición de permisos de construcción y de uso para edificios o estructuras, sin considerar que éstos ocupen terrenos identificados para tales vías, de acuerdo con lo siguiente:

1. Permitiendo la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstos ubiquen, considerando el uso como no conforme legal.

2. Permitiendo la construcción o uso de edificios o estructuras para cualquier fin permitido en los distritos establecidos en el plano de calificación de acuerdo a los parámetros establecidos en este Reglamento condicionado a que:

i. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son menos del veinte veinte (20) por ciento de la finca original, éstos deberán dedicarse a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, como condición “sine qua non” de la otorgación de cualquier permiso. El área bruta de piso y la densidad residencial a permitirse en el remanente podrá computarse a base del predio total, incluyendo la porción que se dedicará a uso público.

Commented [BPO659]: JP

BORRADOR PRELIMINAR

ii. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son entre veinte (20) por ciento y un cincuenta y nueve (59) por ciento de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio original total conforme a los siguientes criterios:

a) En solares para los que el área bruta de piso permitida sea entre cien (100) por ciento y un (200) doscientos por ciento, se permitirá el computar el área bruta de piso a base de cien por ciento (100%) del área del predio original.

b) En solares para los que el área bruta de piso permitida sea mayor de doscientos (200) por ciento, se permitirá computar el área bruta de piso a base de doscientos (200) por ciento del área del predio original.

iii. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son mayores del sesenta (60) por ciento de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio total, que pueda ser razonablemente acomodada en el predio remanente condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, un veinte (20) por ciento del total del predio.

g. Se permitirá la subdivisión de terrenos reservados por los planes viales aprobados por el gobernador en parcelas o solares, en los distritos establecidos en el plano de calificación, cuyas cabidas sean conformes a las estipuladas en este reglamento para cada distrito en particular, condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, por lo menos el veinte (20) por ciento del predio original necesario para la construcción de las vías.

h. No se permitirá la segregación de las porciones de los predios que están reservados para alguna vía pública a menos que sea para dedicar a uso público, mediante escritura a "*motu propio*" o por requerimiento.

i. En solares reservados por vías públicas que hayan sido programadas, según indicado anteriormente, pero que no hayan sido construidas, le serán aplicables las disposiciones de este

Commented [BPO660]: JP

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚBLICA

reglamento al remanente del solar como si las vías estuviesen construidas.

j. En proyectos de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica, en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o en área bruta de piso a base de la donación de terrenos para el ensanche de la vía, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al, o dentro del solar, que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas y que corresponde a la vía de acceso vehicular directo a éste.

k. En proyectos de casas de apartamentos, al calcular la densidad de ocupación permisible, se podrá acreditar el proyecto una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30) metros cuadrados de la porción del solar afectada por un plan de uso de terreno o mapa oficial, y una bonificación en área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio original total conforme a los siguientes criterios:

1. En solares en distritos residenciales, la Junta de Planificación podrá transferir la densidad permitida a la porción del predio que no sea necesaria para la construcción de la vía, bajo las condiciones que se estime necesario.

2. En solares para los que el área bruta permitida sea menor de cien (100) por ciento, tal bonificación en densidad de ocupación representa, cuando tal porción de terrenos se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este reglamento.

Commented [BPO661]: JP

Sección 4.1.8 Permisos relacionados con zonas de aeropuertos y puertos

Todo permiso relacionado con las zonas de aeropuertos deberá contar con el endoso de la Autoridad de Puertos y la Agencia de Aviación Federal (FAA, por sus siglas en inglés).

Commented [BPO662]: JP

Sección 4.1.9 Permisos de construcción en distritos dotacionales

La Oficina de Gerencia de Permisos o la Oficina de Permisos Municipal con jurisdicción, considerará y tomará acción sobre las solicitudes de permisos de construcción en distritos dotacionales, conforme a los siguientes criterios:

BORRADOR

a. Cuando se trate de solicitudes sometidas por agencias o el municipio para desarrollar proyectos de interés público, el proyecto debe haberse aprobado por la Junta de Planificación mediante consulta de ubicación y estar incluido en el Plan Territorial.

b. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad privada, la Oficina de Gerencia de Permisos o la Oficina de Permisos Municipal con jurisdicción obtendrá y tomará en consideración las recomendaciones que ofrezca la agencia que solicitó la calificación dotacional del solar. Si ya no existe el interés público que motivó la calificación dotacional, se promoverá un cambio de calificación de dichos terrenos privados al distrito que se estime pertinente ante la entidad que corresponda. Si aún persiste el interés público que motivó la calificación dotacional, se expedirá permiso de construcción con un valor estimado de obra que no excederá de cien mil (100,000) dólares. El permiso de construcción que se expida en estos casos deberá indicar explícitamente que la propiedad está afectada por un proyecto de interés público o calificado para uso dotacional y establecer las condiciones que viabilicen la eventual adquisición de la propiedad por el estado y el desarrollo del proyecto de interés público. Los parámetros de construcción los establecerá la Oficina de Gerencia de Permisos o la Oficina de Permisos Municipal con jurisdicción conforme a la reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad.

c. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad pública, el valor estimado no excederá de veinticinco (25,000) mil dólares. En estos casos se requerirá que sea la agencia propietaria quien someta la solicitud o que autorice por escrito al interesado a someterla. La autorización de la agencia deberá describir el proyecto a someterse. Cuando la acción a tomar por la Junta de Planificación en estos casos sea favorable se impondrán las condiciones que aseguren el menor grado de conflicto en el uso futuro de la propiedad por el Estado. Los parámetros de construcción los establecerá la

BORRADOR

Oficina de Gerencia de Permisos o la Oficina de Permisos Municipal con jurisdicción conforme a la reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto.

d. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes en terrenos cuyo usuario tiene legítimo título de usufructo, sin límites a la inversión, se consultará a la agencia que concedió o que administra el usufructo, y se utilizarán los parámetros del distrito predominante para morfologías similares.

Commented [BPO663]: JP

Sección 4.1.10 Permisos de uso en distritos dotacionales

La Oficina de Gerencia de Permisos o la oficina de permisos municipal, según aplique considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de uso conforme a lo siguiente:

a. Para edificios y solares en uso privado en terrenos de propiedad pública- El uso propuesto será el autorizado al expedir el permiso de construcción. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido.

b. Para edificios y solares en terrenos de propiedad privada- Cuando el uso propuesto sea el autorizado al expedir el permiso de construcción o para cualquier otro uso compatible con los usos existentes en las inmediaciones del propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido que motivó la calificación dotacional.

Commented [BPO664]: JP

Sección 4.1.11 Permisos de remodelaciones, reconstrucciones, alteraciones o cualquier otra modificación a una plaza, parque o espacio público y edificios circundantes

Se expedirán permisos para la remodelación, reconstrucción, alteración y otras mejoras en y alrededor de una plaza, parque o espacio público, incluyendo los elementos externos o internos que prevalecerán en el diseño de un proyecto, sujeto al cumplimiento de los criterios señalados a continuación. Se entenderá por elementos externos aquellos que ubican dentro de la plaza propiamente.

a. Criterios para la remodelación, alteración o mejoras de elementos externos:

Commented [BPO665]: JP

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚBLICA

1. Edificios circundantes- Las estructuras que rodean una plaza, parque o espacio público, juegan un rol estético y funcional importante. Por lo tanto, debe regularse la superficie de la plaza y las alturas máximas que deben alcanzar los edificios circundantes; por lo tanto:
   i. Todo edificio o estructura a erigirse en el área circundante deberá cumplir con los requisitos establecidos para el distrito en el que se ubica.
2. Sistema de áreas verdes- Una plaza, un parque y un espacio público son los elementos fundamentales de organización del sistema de áreas verdes conforme a lo dispuesto en el Capitulo 6, Tabla 6.2.2 Espacio Público de este Reglamento; por lo tanto:
   i. Se proveerá una continuidad entre el tipo de arborización y vegetación de la plaza, con la ya existente en las calles de acceso a la misma.
   ii. Se mantendrá una secuencia en el tratamiento paisajista de las áreas verdes desde y hacia la plaza.
3. Ejes peatonales – Las vías de circulación que facilitan el movimiento de vehículos y peatones hacía, desde y alrededor de una plaza, parque o espacio público deben:
   i. Guardar proporción entre la dimensión de la plaza y la amplitud del área de rodaje de las vías de acceso.
   ii. Tener un área de siembra de césped y árboles para obtener continuidad de vegetación con la plaza.
   iii. Mantener las visuales que se producen hacia y desde la plaza por las calles teniendo en cuenta su relación con los edificios más importantes.
   iv. Proveer la ubicación de estacionamiento de vehículos en áreas o edificios aledaños.
   v. Exhibir los rótulos conforme a las disposiciones de este Reglamento.
   vi. El sistema de circulación peatonal deberá estar diseñado siguiendo los principios de las calles completas y de acuerdo con lo siguiente:

Commented [BPO666]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

a) Proveer para continuidad del sistema peatonal propuesto y existente en las calles de acceso a la misma.

b) Las aceras exteriores tendrán un ancho no menor de tres (3) metros, provistas de superficie antirresbaladiza y rampas para facilitar el acceso de personas físicamente impedidas o coches de bebés. Las rampas estarán conformes con las normas a estos efectos adoptadas por los códigos de edificación vigentes.

c) Proveer tratamiento paisajista, cambio de pavimento sin estorbo, que avise al peatón el cambio de plano, evitando así los accidentes.

d) Evitar la construcción de monumentos, esculturas u otros elementos arquitectónicos que estorben o entorpezcan la circulación.

4. Criterios para la remodelación, alteración o mejoras de elementos internos:

i. Dimensiones- Las dimensiones y la forma de las plazas, parques o espacios públicos deben cumplir con los requisitos establecidos en el Tópico 4 y la Tabla 4.2.2 Espacio Público de este Reglamento.

ii. Mobiliario- El mobiliario a utilizarse en dichas plazas debe estar en estrecha relación con el carácter ambiental que se desea contener en el diseño cumpliendo con los requisitos establecidos en el Tópico 4 y la Tabla 4.2.2 Espacio Público de este Reglamento; por lo tanto:

a) Los bancos deberán ser de material duradero y estar ubicados dentro del área cubierta o semi-cubierta del sol.

b) Vegetación- Los árboles, arbustos y vegetación definen zonas, dentro del espacio:

1) La altura y densidad de la copa de los árboles guardarán estrecha proporción entre los edificios circundantes y su altura la cual no será mayor que un edificio de cuatro (4) plantas.

Commented [BPO667]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

2) Se orientarán en forma tal que se obtenga un cono de sombra que proteja las áreas de descanso.

3) Evitar la destrucción de prados y flores mediante un sistema de barreras que no sea mayor de tres (3) pies y que pueda verse a través de éstas.

Commented [BPO668]: JP

Sección 4.1.12 Procedimiento de consideración de solicitud

El procedimiento aplicará a toda solicitud de permiso.

a. **Usos por derecho**

1. Propósito

Identificar aquellas actividades que pueden ser autorizadas de forma ministerial, siempre que cumplan con los criterios establecidos para el distrito en este reglamento.

b. **Usos restringidos**

1. Propósito

Identificar actividades en un distrito, que siendo compatibles con el carácter esencial del distrito, pudieran autorizarse de manera discrecional considerando algunos criterios.

2. Criterios

La determinación que se tome entorno a los usos listados como restringido, descansará en la evaluación de la combinación de factores que presente y demuestre ante la Junta de Planificación la parte interesada en cada caso.

Para que haya una determinación favorable, la parte interesada debe demostrar que tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente y que la operación del uso resulta conveniente al interés público, a base, pero sin limitarse a éstos, de los siguientes criterios:

i. Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud así como de propiedades limítrofes.

Commented [BPO669]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ii. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse o a las propiedades limítrofes.

iii. No se aumente el peligro de fuego.

iv. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.

v. Se demuestre la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.

vi. Se cumpla con las condiciones establecidas en este reglamento o que puedan establecerse para el caso particular.

Todo uso restringido requerirá de la celebración de vista pública, la publicación de edicto, notificación a vecinos y la instalación de un rótulo de presentación. La Junta considerará las acciones propuestas y expresará por medio de resolución su determinación final. Esta determinación podrá incluir condiciones y límites, entre otros.

Este requerimiento es de aplicación para toda solicitud de permiso para usos restringido, según definido en este reglamento.

a) El solicitante deberá publicar un edicto en un periódico de circulación general, el cual tendrá que incluir el número de catastro de la propiedad, la dirección física y la intención de solicitar el referido permiso dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación de la solicitud.

b) El solicitante tendrá que cargar al sistema la evidencia de que se publicó dicho edicto, dentro de los próximos cinco (5) días de publicado.

Commented [BPO670]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

c. **Usos prohibidos**

1. Propósito

Identificar aquellas actividades que no pueden ser consideradas por excepción, variación o consulta de ubicación en un distrito de este reglamento. Estas actividades no podrán ser consideradas en un proceso discrecional.

Sección 4.1.13 Términos de vigencia de las decisiones sobre permisos

Conforme se establecen en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

Commented [BPO671]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Capítulo 5 MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Commented [BPO672]: JP- Nuevo Capitulo

Regla 5.1 MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Sección 5.1.1 Disposiciones generales

La Junta de Planificación establecerá a través de este reglamento y los mapas de clasificación y calificación, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras. Podrán formar parte también de los mapas de calificación, las aguas y el suelo oceánico o marítimo, los arrecifes, los islotes, cayos e islas adyacentes dentro de una distancia de tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro, que es la delimitación marítima de la zona costanera de Puerto Rico.

La Junta de Planificación en casos de índole regional o general podrá adoptar distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como zonas especiales sobrepuestas, a los distritos de calificación establecidos en los mapas de calificación, conforme a las leyes vigentes. Tales distritos podrán ser mapas de zonas de aeropuertos, de zonas susceptibles a inundaciones, zona de interés turístico, zonas históricas, reservas agrícolas y reservas naturales, así como las que resulten de la elaboración de planes sectoriales.

La adopción de distritos, zonas o áreas especiales sobrepuestas a los distritos de calificación establecidos en los mapas de calificación vigentes se considerarán como enmiendas a dichos mapas de calificación sujetas a las disposiciones de este reglamento.

La Junta podrá, además, designar zonas escolares para actuar como zonas sobrepuestas a los distritos de calificación establecidos o como zonas de protección del ambiente escolar, cuando no existan tales distritos de calificación, conforme a lo establecido en la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988, según enmendada y Zonas Escolares del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

Commented [BPO673]: JP

Sección 5.1.2 Para Procesos Adjudicativos, Cambios De Calificación, Vista Pública, y Vigencia de Mapas, Refiérase al Tomo II del Reglamento Conjunto paral Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos

Commented [BPO674]: JP

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚBLICA

Capítulo 6 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Commented [BPO675]: JP- Nuevo Capitulo

Regla 6.1 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Sección 6.1.1 DISPOSICIONES GENERALES

Los distritos de calificación se describen en la Tabla 4.2 y los criterios para conformar los espacios públicos se enumerarán en la Tabla 4.2.2.

Sección 6.1.2 Fases

Todas las fases o etapas de un desarrollo cumplirán en su totalidad con las disposiciones de este reglamento, irrespectivo del número de fases del mismo.

Sección 6.1.3 Lotes y frentes

a. Los solares o lotes que se agrupen por un titular y dentro de un mismo distrito, del redesarrollo, podrán ser desarrollados como un solo solar. Los solares agrupados y con un titular, que comprenden varias zonas se desarrollarán conforme a las disposiciones aplicables a cada zona. No se permitirá transferir densidades o intensidades entre zonas.

b. El área del solar será la comprendida entre las colindancias, excluyendo las servidumbres y cesiones requeridas.

c. Un solar puede tener un requisito de presentar más de un frente principal, o una combinación de frente principal y secundario.

d. Para fines de este reglamento, los solares se dividen en zonas, con el fin de ordenar las actividades que se pueden dar y las estructuras que se pueden construir dentro de la propiedad privada. Ver tabla 4.2.4.a Definiciones Ilustradas.

Commented [BPO676]: JP

Sección 6.1.4 Cálculos de densidad

a. El área del solar se utilizará para el cálculo de densidad.

b. La densidad se calcula basado en el número de unidades según establece la Tabla 4.2.5. El impedimento de lograr el máximo nivel de densidad o intensidad por tener que cumplir con otras disposiciones de este reglamento, no representa un daño o establece una justificación para solicitar variación.

c. Las habitaciones de hotel o unidades vacacionales equivalen a media (0.5) unidad de vivienda.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

d. La Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento, ilustra las densidades para los distintos sectores.

Commented [BPO677]: JP

Sección 6.1.5 Cálculos de altura

a. A menos que se indique lo contrario, la altura se expresa y se mide por pisos. La altura del primer piso se mide de la acera de la calle del frente principal en el punto medio de la línea de propiedad. En el caso que no haya acera se medirá de la elevación de la calle que corresponde el frente principal del edificio proyectando el punto medio de la línea de propiedad. En aceras donde existen niveles de inundación establecidos por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencia del Gobierno de los Estados Unidos (FEMA, por sus siglas en inglés), el primer piso se mide a partir de la cota de inundación.

b. Un piso es un espacio habitable de un máximo de catorce (14) pies de altura de piso terminado a piso terminado. Los sótanos no son considerados para el cálculo de altura. Un espacio comercial en un primer piso puede exceder la altura máxima hasta llegar a veinticinco (25) pies. Un espacio comercial de más de veinticinco (25) pies de altura será considerado como dos (2) pisos. Se permitirán medios niveles '*mezzanines*' en la Zona 3 del lote, siempre y cuando no se excedan del treinta y tres (33) por ciento del área total de piso. Cuando se excedan del treinta y tres (33) por ciento del área de piso se considerarán como un piso adicional. En el caso de edificios de estacionamiento, cada nivel se considerará un piso irrespectivo de la relación que guarde con espacios y niveles habitables.

c. A menos que se indique lo contrario, los límites de altura no aplican a las torres de ascensores, escaleras, abanicos de ventilación, paneles solares, equipo mecánico [siempre y cuando estos no excedan del veinte (20) por ciento del área total del techo y no superen una altura máxima de diez pies (10'); torres de iglesias, similares que pueden solicitar una excepción a la altura establecida; las paredes a prueba de fuego y los parapetos que no se proyectarán más de cinco (5) pies por encima de la altura correspondiente a la zona de calificación.

d. Ningún edificio podrá presentar un riesgo a la operación del aeropuerto. Todo desarrollo presentará una carta de la FAA ante la Oficina de Gerencia de Permisos, la Oficina de Permisos

BORRADOR

Municipal o la Junta de Planificación, según corresponda, acompañando su solicitud de permiso de construcción.

Commented [BPO678]: JP

Sección 6.1.6 Nuevos desarrollos o proyectos de redesarrollo en zona de separación de la costa

Los nuevos desarrollos y proyectos de reconstrucción, remodelación o reúso de estructuras existentes deberán cumplir con las disposiciones del Capítulo 30 Zonificación de la Zona Costanera y Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

Podrán obtener un permiso de uso por un periodo de tiempo fijo establecido en la sección 2.1.3 Expedición de Permisos, incisos 3 de este documento.

Commented [BPO679]: JP

Sección 6.1.7 Uso agrícola en suelo urbano

Propósito

La agrícola urbana se establece para identificar porciones de fincas, terrenos, espacios abiertos utilizadas o con potencial para el desarrollo agrícola controlado o una escala menor en las zonas urbanas o cercanas a los ámbitos urbanos así dispuestos mediante reglamentación y que cumplan con los siguientes criterios:

a. Proveer la localización adecuada y el tamaño del suelo para el uso de agricultura urbana;

b. facilitar la producción local de alimentos y promover la salud de la comunidad;

c. proveer oportunidades locales para la iniciativa empresarial basada en la agricultura y el empleo;

d. mejorar el medio ambiente y mejorar la gestión de las aguas pluviales;

e. asegurar condiciones seguras y sanitarias para uso agrícola urbana;

f. proteger las zonas residenciales, cercanas de cualquier impacto adverso de uso agrícola; y

Commented [BPO680]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

g. asegurar que la tierra más adecuada para uso no agrícola sigue estando disponible para tal uso.

1. Disposiciones generales

Las disposiciones contenidas en esta sección aplicarán, una vez en vigor, al uso de los terrenos y a la construcción y usos de edificios y estructuras o pertenencias dentro de las zonas urbanas así designadas por la Junta de Planificación, esto es, zonas residenciales, comerciales, industriales e institucionales.

Esta actividad puede ocurrir en terrenos privados o públicos, balcones, paredes o techos de edificios, calles públicas o márgenes y antiguos sotos deforestados de los ríos. Esta se realiza para la producción de alimentos para el consumo de los habitantes de las ciudades.

Las disposiciones de este capítulo se complementarán con las disposiciones aplicables de este reglamento y de otros reglamentos de planificación vigentes.

2. Actividades permitidas

Las actividades principales como uso de la agricultura urbana son:

i. Huertos urbanos por métodos convencionales;

ii. Cultivo por métodos hidropónicos horizontales y verticales en nuevas estructuras o estructuras existentes;

iii. Huertos o jardines comunitarios;

iv. Venta y mercadeo de los productos agrícolas cosechados de las actividades agrícolas urbanas, de los huertos urbanos, etc.;

v. Invernaderos;

vi. Crianza y venta de abejas;

vii. Producción de composta será condicionada a controlar los olores, propagación de plagas y las escorrentías;

viii. Usos accesorios en espacios o áreas con potencial deberán cumplir con los siguientes:

Commented [BPO681]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

a) Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados con las actividades agrícolas a una escala (limitados a almacenaje de herramientas, instalaciones de baños con inodoros de compostaje, sistemas de recogido de lluvias (barriles), invernaderos, lugares de preparación de las plantas, otros);

b) Uso de los techos como lugares de siembra abiertos o cerrados en estructuras permanentes para fines comerciales, ya sea para lucro o no lucro.

3. Parámetros de diseño y construcción

Los parámetros de diseño, construcción, altura, ubicación, área de construcción de los edificios y verjas se construirán de acuerdo al distrito existente con las siguientes excepciones:

i. **Edificios –** No deberán ser mayores de 35 pies de altura y se fijarán detrás de las líneas de propiedad cuando esté en una zona residencial a una distancia mínima de cinco (5) pies. Edificios superiores a treinta y cinco (35) pies de altura serán situados detrás de las líneas de propiedad en una zona residencial con un mínimo de un (1) pie de cada cinco (5) pies de altura del edificio.

ii. **Cercas o verjas – se permitirán** vallas o cercas según lo regule el distrito subyacente de zonificación, donde cercas de malla mayores de seis (6) pies de altura son permitidas en todas los lugares a menos que sean un distrito residencial.

iii. **Fincas urbanas, nivel de suelo**

Las actividades directas en el suelo y en las azoteas de los edificios, se regirán según se detalla en la siguiente tabla:

Commented [BPO682]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Calificación	Disposiciones de Uso Granjas urbanas, nivel de suelo		
	Pequeñas (menos de 10,000 p²)	Medianas (10,000 p² - 1 cuerda)	Grandes (mayor que un (1) cuerda)
Residencial	Permitido	Permitido	Uso condicionado
Comercial	Permitido	Permitido	Uso condicionado
Industrial	Permitido	Permitido	Permitido
Institucional	Permitido	Permitido	Uso condicionado

a) La actividad principal deberá ser el cultivo de plantas y cultivos de hortícolas; otro tipo de actividades podrían estar sujetos a permisos.

b) Altura máxima de las estructuras- las estructuras de las granjas, invernaderos, cobertizos o cualquier otra utilizada para este uso, deberá estar sujeto a la altura máxima aplicable en el distrito.

c) Separación de las estructuras agrícolas- Toda estructura agrícola deberá estar separada cinco (5) pies desde toda línea de propiedad en todos los distritos. Referirse a la Sección de Usos Accesorios.

d) Revisión de diseño- Las siguientes estructuras existentes o a expandirse a nivel de suelo, estarán sujetas a ciertas disposiciones de construcción:

e) Propuesto Contenedores de carga en cualquier distrito excepto industrial.

f) Estas deben ser compatibles con el tamaño, la escala y materiales de diseño circundantes y el ambiente natural del lugar.

g) Localización- La ubicación del lugar debe considerar el lugar de la estructura, el acceso de vehículos y la disponibilidad de espacios de estacionamientos. Se debe mejorar la fechada de las calles y espacios cercanos. La estructura debe respetar en lo posible el paisaje del lugar.

Commented [BPO683]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

h) Rótulos y anuncios – Aplicarán las disposiciones de la Sección de Rótulos y Anuncios

i) Fincas agrícolas urbanas en techos de edificios– La actividad primaria en una finca agrícola urbana sobre el techo deberá ser el cultivo de plantas; otras actividades estarán sujetas a la solicitud de permisos para ello. Se permitirán los usos de invernadero y fincas agrícolas urbanas sujeto a las siguientes condiciones

				Invernadero en azotea
Calificación	Menor de 5,000 pc	De 5,000 pc a 1 cuerda	Mayor 1 cuerda o el equivalente	Cualquier tamaño
Residencial	Permitido	Condicionado	Uso condicionado	Uso condicionado
Comercios pequeños a escala	Permitido	Uso condicionado	Uso condicionado	
Comercios a gran escala	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Industrial	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Institucional	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido

4. Regulaciones de uso

La actividad principal debe ser el cultivo de plantas; otras actividades estarán sujetas a permisos.

i. Invernaderos sobre techos están permitidos en comercios a gran escala, industrial e institucional en todos los distritos.

ii. Invernaderos están condicionados en otros distritos.

a) Altura máxima- Invernaderos no pueden pasar de una altura de veinticinco (25) por ciento desde la superficie del techo

Commented [BPO684]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

b) Fincas agrícolas en el suelo del techo- La actividad primaria debe ser el cultivo de plantas; otras actividades requerirán o estarán sujetas a permisos.

1) Nivel piso sobre techo, escala pequeña- Se permitirá en todos los distritos.

2) Nivel piso sobre techo, escala intermedia- Se permitirá a esta escala en centros comerciales a gran escala, industrial e institucional en todos los distritos y subdistritos. Techos tamaño mediana están condicionados en otros distritos.

3) Nivel piso sobre techo, escala grande- Se permitirá en estos techos en distritos comerciales a gran escala, industriales e institucionales.

c) Altura máxima en las estructuras agrícolas- La altura de las estructuras para uso agrícola, estarán sujetas a las disposiciones de cada distrito, a excepción de los invernaderos sobre los techos.

~~a)~~d) Revisión de diseño- Los diseños de cualquier estructura estarán sujetos a los códigos de diseño aplicables en la ciudad.

5. Cría de animales

Esta actividad solo incluye las abejas, para los cuales se necesita de licencias especiales.

i. **Colmenas de Abejas-** la cría de colmenas de abejas se regirá por las siguientes normas:

a) Cantidad- no más de una colmena por cada 1,000 pies cuadrados de área de lote.

b) Localización y separación- deberá mantenerse a menos de cinco (5) pies de cualquier línea de solar y diez (10) pies a una vivienda o la colocación permitida de una vivienda en otra parcela y tampoco mantener una colmena frente de la línea de propiedad de una propiedad residencial cercana.

Commented [BPO685]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

c) Cercas y arbustos- una valla o arbusto de al menos seis (6) pies de alto, debe ser colocada a lo largo de la entrada a esta a cinco (5) pies de la colmena y se extenderá por lo menos dos (2) pies a ambos lados de la misma.

d) Suministro de agua- Se mantendrá un suministro de agua fresca en el lugar para fácil acceso de las colonias de abejas durante el día para evitar que se viajen a las piscinas de vecinos u otras fuentes de agua en propiedades cercanas.

e) Prohibiciones- No se permitirán abejas africanas bajo estas disposiciones.

ii. 2. Disposiciones adicionales

a) Preparación de composta- se llevará a cabo de manera que controle el olor, evita la infestación y minimizar la escorrentía en las vías fluviales y propiedades adyacentes. La venta de composta no se permitirá a menos que el distrito lo permita. Se considera una actividad accesoria que requiere el cumplimiento con varios criterios y no deberá ser la actividad principal principalmente en distritos residenciales, comerciales e institucionales. Esta actividad debe limitarse principalmente para apoyar las operaciones de la granja y no pasará del 7.5 por ciento del área total de la parcela o finca.

b) Ventas al por menor- Se permiten las ventas al por menor de productos agrícolas, plantas y miel en cualquier distrito.

Commented [BPO686]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 6.2 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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

Con la finalidad de orientar los trabajos posteriores de clasificación y calificación, se generó una tabla donde se identifican los distritos y su correspondencia con las clasificaciones del suelo.

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.

Este sistema unificado de calificación, permite que todos los distritos tengan una nomenclatura de letra mayúscula, que expresa la calificación general, un punto (.) y una letra minúscula que condiciona o identifica la intensidad del uso.

A continuación, se presenta la correspondencia de los distritos de calificación conforme al distrito de clasificación de suelo.

Commented [BPO687]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Relación de calificaciones y clasificaciones del suelo

CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	DISTRITOS DE USO		
		Baja	Intermedia	Alta
Suelo Urbano	RESIDENCIAL	R.b	R.i	R.a
	MIXTO	M.i	M.a	M.a
	COMERCIAL	C.b	C.i	C.a
	INDUSTRIAL	-	I.i	I.a
	DOTACIONAL	D.g	D.p	-
	AGRÍCOLA	-	A.g	A.a
	CONSERVACIÓN	O.b	O.g	O.a
Suelo Rústico Común	RESIDENCIAL	R.b	-	-
	AGRÍCOLA	-	A.g	A.a
	INDUSTRIAL	-	I.i	I.a
	DOTACIONAL	D.g	D.p	-
	CONSERVACIÓN	O.g	-	-
Suelo Rústico Especialmente Protegido	AGRÍCOLA	-	A.g	A.a
	CONSERVACIÓN	O.b	O.g	O.a
	DOTACIONAL	D.g	-	-
	INDUSTRIAL	-	I.i	I.a

Sección 6.2.1 Características y requisitos de dedicación a espacio público

Los desarrollos dedicarán un mínimo de quince (15) metros cuadrados por unidad de vivienda a espacio público, de acuerdo a los criterios establecidos en la Tabla 4.2.2 Espacio Público.

Sección 6.2.2 Características generales de los distritos

Ver Tabla 4.2.3 Características generales de los distritos.

Commented [BPO688]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.2.3 Ocupación de la parcela

Los desarrollos observarán los criterios establecidos en la Tabla 4.2.4 Tipología de Ocupación para ubicar las edificaciones dentro de las parcelas.

Ver Tabla 4.2.4 Tipología de Ocupación.

Tabla 4.2.4.a- Definiciones ilustradas

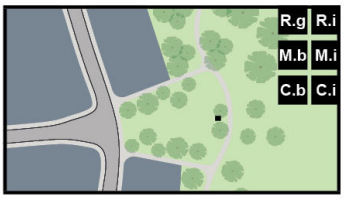
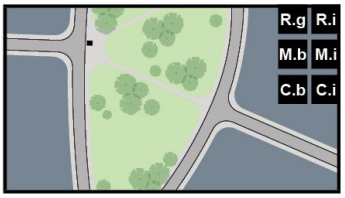
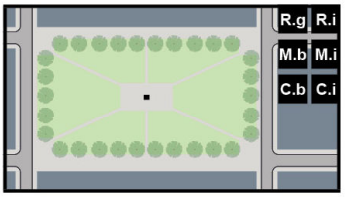
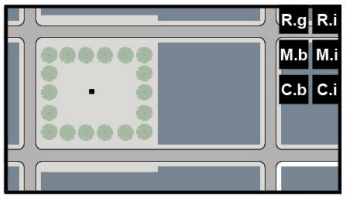
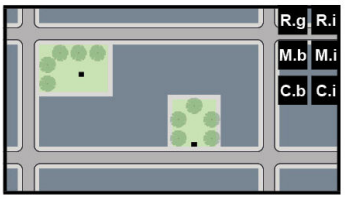
Sección 6.2.4 Tabla resumen de reglamento

Se presenta un resumen de los criterios aplicables a cada distrito en la Tabla 4.2.5 Tabla de Resumen del Reglamento. Se incluye: tamaño de solar, ocupación, densidad, espacio público, red vial, retiro, área bruta de piso, altura, usos, estacionamiento.

Commented [BPO689]: JP

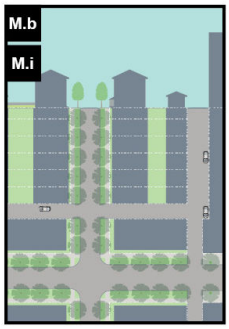
BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

TABLA 4.2.2 Espacio público

a.Parque: Espacio abierto con carácter natural para la recreación activa, pasiva y/o deportiva. El parque puede no guardar relación directa o evidente con las fachadas de los edificios. Su paisajismo puede ser de carácter natural u orgánico o ser alternativo y vanguardista, pero siempre contará con veredas, paseos, trillos, espacios abiertos, masas de árboles de sombra y puede incluir instalaciones deportivas y cobertizos o glorietas. Los parques pueden ser áreas de conservación o reservas donde se mantiene la condición natural y no se compromete el recurso. Su tamaño es variable.	
b.Jardín Urbano: Espacio abierto para la recreación activa y pasiva. El jardín urbano suele estar definido físicamente por árboles y material de siembra en lugar de fachadas. El paisajismo suele incluir espacios abiertos con cubresuelos y árboles. El área mínima de un jardín urbano es de una (1) cuerda y la máxima de cuatro (4) cuerdas. Incluye mobiliario urbano de calidad y adecuados al carácter y diseño del jardín y el sector. Se creará un Jardín Urbano por cada cuatrocientas unidades de residenciales en los distritos R,g, R.i, M.b y M.i, a razón de cincuenta (50) metros cuadrados por unidad de vivienda.	
c.Plaza: Espacio abierto para la recreación pasiva y la actividad cívica. Una plaza está definida por las fachadas de los edificios y tiene calles que la rodean en al menos uno de sus lados. Incluye tanto superficies pavimentadas, áreas de siembra y árboles de sombra, así como bancos, zafacones y alumbrado de calidad y de acuerdo al carácter del sector y el diseño del conjunto. Las plazas deben estar ubicadas en áreas centrales, accesibles y donde se intersectan calles importantes. Pueden incorporar elementos de agua, como fuentes y estanques. El tamaño mínimo de una plaza es desde un tercio (1/3) de cuerda hasta dos (2) cuerdas. Se creará una Plaza o Plazuela por cada cien (100) unidades residenciales.	
d.Plazuela: Espacio abierto de carácter cívico. La plazuela se define espacialmente por las fachadas de edificios y pueden dar frente a la calle. La superficies son mayormente pavimentadas y tienen árboles de sombra. Las plazuelas suelen estar ubicadas en la intersección de calles locales o principales en lugares céntricos. Su diseño incluye bancos, zafacones y alumbrado de calidad, de acuerdo al carácter del sector y el diseño del conjunto. Pueden incorporar elementos de agua, como fuentes y estanques. El tamaño mínimo es de entre un cuarto (1/4) de cuerda y el máximo es de dos (2) cuerdas. Se creará una Plaza o Plazuela por cada cien (100) unidades residenciales.	
e.Área de Juego de Niños y Patio Anterior: Espacios abiertos equipados para el recreo infantil. El espacio puede contar con verjas y cobertizos. Las áreas de juego estarán en todo sector donde ubiquen usos residenciales dentro del redesarrollo. Toda unidad de vivienda estará a una distancia máxima de ochocientos (800) metros de un área de juego de niños. Las áreas de juego pueden estar dentro de jardines urbanos y parques y no hay tamaños mínimos o máximos. El patio anterior es un espacio abierto definido por edificios y fachadas y está abierto en un lado hacia la calle.	
Nota: Las Plazas o Plazuelas estarán a una distancia máxima de cuatrocientos (400) metros de las unidades residenciales. Se dedicarán quince (15) metros cuadrados por unidad de vivienda.	

Commented [BPO690]: JP

TABLA 4.2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS



MIXTO baja intensidad **M.b**

Propósito: Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, de áreas de uso mixto (residencial, comercial y dotacionales) donde predominan los usos residenciales en estructuras con diversas tipologías edificatorias.

MIXTO intensidad intermedia **M.i**

Propósito: Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético de áreas de uso mixto (residencial y comercial) de alta densidad donde predominan los usos residenciales en estructuras multipisos.

COMERCIAL baja intensidad **C.b**

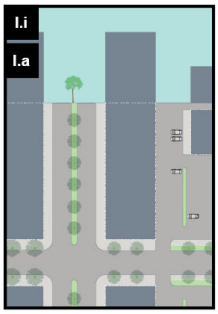
Propósito: Este distrito comercial de baja intensidad se establece para calificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas comerciales cuya operación resulta de bajo impacto, sirve las necesidades de las comunidades aledañas y es tolerable para el vecindario.

COMERCIAL intensidad intermedia **C.i**

Propósito: 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.

Commented [BPO691]: JP

TABLA 4.2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS



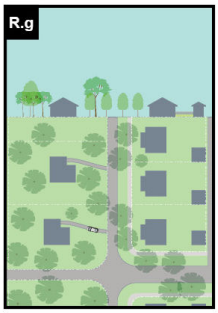
INDUSTRIAL intensidad intermedia **I.i**

Propósito: 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. Se podrán permitir usos comerciales incidentales para atender las necesidades de la operación de la industria.

INDUSTRIAL alta intensidad **I.a**

Propósito: Este distrito se establece para clasificar áreas industriales pesadas, desarrolladas o a desarrollarse por proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren de una ubicación especial.

La determinación de la extensión de terrenos para industrias pesadas estará basada en las potencialidades del área para el desarrollo de industrias pesadas, la dirección de los vientos, efectos detrimentales de las industrias pesadas sobre el aire, agua u otros tales como olores, ruidos, vibraciones y reflejos de luces; de las implicaciones del tránsito generado por estas industrias en el sistema de transportación; y de la mejor organización del uso de los terrenos. Como objetivo se persigue que los terrenos a calificarse para industrias pesadas se dediquen a tales fines, excluyendo en este distrito los usos residenciales, comerciales e industrias livianas.



RESIDENCIAL general **R.g**

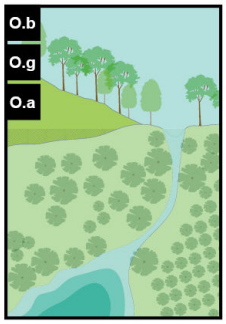
Propósito: Este distrito general de desarrollo residencial, se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse a una densidad de una (1) unidad de vivienda básica por cada trecientos (300) metros de solar.

RESIDENCIAL intensidad intermedia **R.i**

Propósito: Este distrito de densidad intermedia (una (1) unidad de vivienda básica por cada ciento cincuenta (150) metros de solar) se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas.

Commented [BPO692]: JP

TABLA 4.2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS



CONSERVACIÓN bosques **O.b**

Propósito: Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos 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.

CONSERVACIÓN general **O.g**

Propósito: Este distrito de conservación se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como áreas de dunas, tramos de carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, porciones de fincas donde habitan especies de singular valor, márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial.

Se incluye además, áreas específicas donde se encuentran cuevas, cavernas y sumideros, así como su flora, fauna y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, la recreación y el turismo, y para el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.

Además, se establece para calificar áreas específicas tales como bahías bioluminiscentes, bosques, salinas, dunas, ríos, lagunas, formaciones geológicas, parajes de extraordinaria belleza, refugios de flora y fauna, manantiales, cuevas, cavernas, sumideros, embalses, cuencas hidrográficas, nichos ecológicos (hábitat) de especies en peligro de extinción y otras áreas de especial interés que ameriten su protección para la contemplación, el estudio científico y el uso o disfrute recreativo limitado y controlado.

CONSERVACIÓN alta prioridad **O.a**

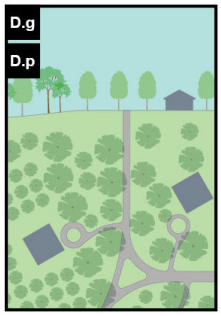
Propósito: Este distrito de conservación de alta prioridad se establece para calificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales, cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico. Se incluye los distintos tipos de bosques de mangle, salitrales y lodazales asociados a los sistemas de mangles que existen en Vieques con el propósito de protegerlos de los daños irreparables producidos por el mal uso y la falta de previsión en atender el efecto adverso de otras actividades sobre estos sistemas.

Estarán calificados bajo este Distrito O.a las áreas de mayor susceptibilidad a deslizamientos, los ríos subterráneos más reconocidos y los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico, que son los siguientes:

1. Islotes de Mangle
2. Manglares de Borde
3. Manglares Enanos o Achaparrados
4. Manglares Ribereños
5. Mangles de Cuenca

Commented [BPO693]: JP

TABLA 4.2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS

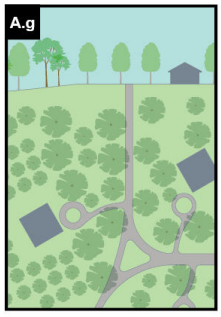


DOTACIONAL general **D.g**

Propósito: El 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 Uso de Terrenos* para Puerto Rico.

DOTACIONAL parque **D.p**

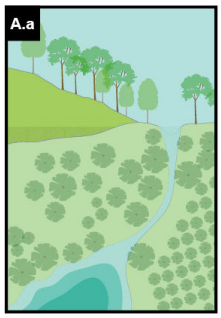
Propósito: Este distrito se establece para preservar el carácter abierto de espacios de diverso tamaño, para conservar estos terrenos como espacios abiertos y poderlos dedicar a la recreación pública como lugares de recreación pasiva y activa. Además, el distrito está diseñado para hacer uso activo de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



AGRÍCOLA general **A.g**

Propósito: 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.

Los terrenos que drenen hacia la Reserva Natural de la Bahía Bioluminiscente de Vieques deben cumplir con las mejores prácticas agrícolas ecológicas en términos de su preservación y conservación. Deberá atemperarse a los criterios de la agricultura ecológica u orgánica según definida anteriormente en este documento. Además, se proveerá una zanja de cincuenta pies (50') de ancho que discurrirá perpendicular a la dirección que drenen las aguas de la propiedad, con el fin de detener o retener cualquier lixiviado contaminante que al entrar en contacto con la Reserva pueda comprometer su integridad.



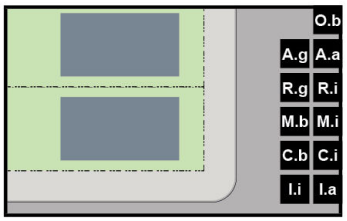
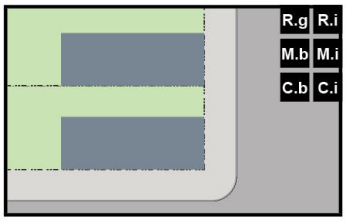
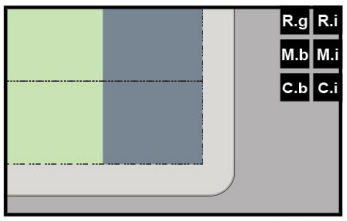
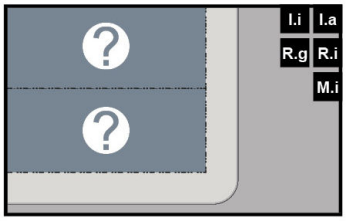
AGRÍCOLA alta prioridad **A.a**

Propósito: Este distrito agrícola compuesto por terrenos cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el País, incluye terreno 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).

Los terrenos que drenen hacia la Reserva Natural de la Bahía Bioluminiscente de Vieques deben cumplir con las mejores prácticas agrícolas ecológicas en términos de su preservación y conservación. Deberá atemperarse a los criterios de la agricultura ecológica u orgánica según definida anteriormente en este documento. Además, se proveerá una zanja de cincuenta pies (50') de ancho que discurrirá perpendicular a la dirección que drenen las aguas de la propiedad, con el fin de detener o retener cualquier lixiviado contaminante que al entrar en contacto con la Reserva pueda comprometer su integridad.

Commented [BPO694]: JP

TABLA 4.2.4 Tipología de Ocupación

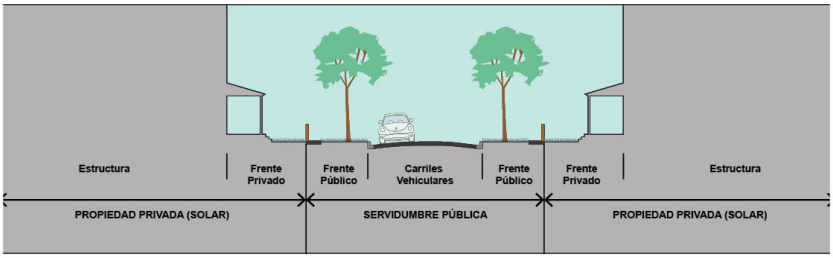
a.Aislada: Vivienda unifamiliar, villa, bungalo, son estructuras con patios alrededor de la misma. Es una ocupación con características suburbanas o rurales. El frente privado de la propiedad no tiene verjas. Los patios laterales y posteriores pueden tener verjas excepto cuando colinde con la costa, o un área de parque donde deberá observar los criterios correspondientes y solo utilizará taludes, bermas y tratará dicha colindancia como un patio principal. Las estructuras deben estar orientadas para favorecer la ventilación natural y limitar la exposición al sol y las cargas solares.	
b.Patio Lateral o "zero lot line": Es un tipo de ocupación donde las estructuras mantienen un patio a un solo lado con la estructura construida en la colindancia en condición de muro común de medianera. Estas estructuras dan la impresión de ser de ocupación aislada, al mantener una apertura visual desde la calle hacia el patio lateral. Las estructuras guardarán un pequeño retiro de la línea de fachada conforme a las disposiciones del distrito y deben estar orientadas para favorecer la ventilación natural y limitar la exposición al sol y las cargas solares.	
c.Medianera con patio posterior: Es una ocupación propia de la casa en hilera, "town house", adosados, vivienda-trabajo y la manzana cerrada. El edificio forma un frente continuo mayormente o totalmente alineado con el frente de la propiedad, dejando el patio posterior mayor o totalmente abierto. Pueden haber verjas entre patios o ser un área común para el disfrute de los residentes y para estacionamiento de vehículos. En el caso de usos comerciales, el patio posterior podrá ser utilizado para estacionamiento, manteniendo los espacios verdes requeridos para el distrito.	
d.Casa Patio: Casas con patio interior o anterior. Edificio en forma de "o" alrededor de un patio privado o en forma de "u" sirviendo como espacio de transición entre la calle y el interior. Esta tipología es particularmente adecuada para escuelas centros de asistencia, cuido, hospederías y otros que requieran privacidad o control de entradas y salidas.	
e.Especializado: La ocupación general es para industrias, edificios cívicos, dotaciones y otros.	

Commented [BPO695]: JP

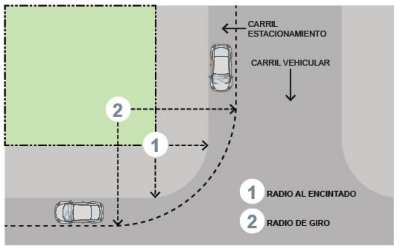
TABLA 4.2.4.a DEFINICIONES ILUSTRADAS

Commented [BPO696]: JP

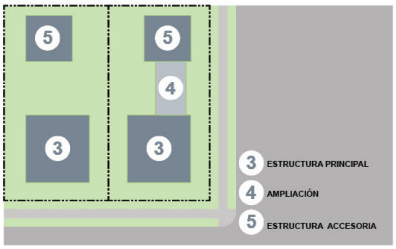
LIMITES PROPIEDAD PRIVADA Y SERVIDUMBRE PÚBLICA



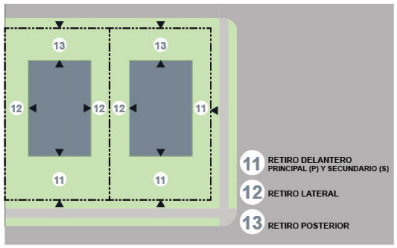
RADIOS DE GIRO Y ENCINTADO



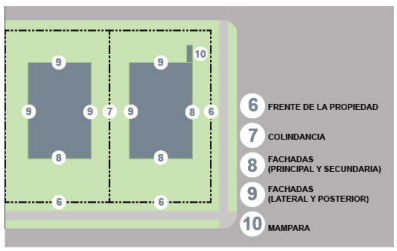
ESTRUCTURAS



RETIROS



OCUPACIÓN



Esta Página se dejó en blanco intencionalmente

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO697]: JP

Distritos	O.b	O.g	O.a	A.g	A.a	R.b	R.i	R.a
B. Solar (Ver Distritos)								
Tamaño Mínimo	25 cdas			25 cdas	50 cdas	300 m^2	100 m^2	400 m^2
Tamaño Máximo						Ver Distrito	450 m^2	
Ancho Mínimo						12 m	10 m	15 m
Porciento Máximo de Ocupación	10%	5%		Ver Distrito		70%	70%	50%
C. Tipología de Ocupación (Ver Distritos)								
Aislada	D			D	D	D	D	P
Patio Lateral						D	D	D
Medianera con Patio Posterior						D	D	D
Casa Patio						P	D	P
Especializado							D	D
D. Densidad Residencial Base (Ver Distritos)								
Derecho Mínino (unidad de vivienda)						1	1	1
Derecho Máximo (unidad de vivienda)	1 x finca	1 x finca		1 ó 2 x finca	1 x finca	Ver Distrito	1 x cada 100 m^2	1 x cada 50 m^2
E. Espacios Públicos								
Parque						D	D	D
Jardín Urbano						D	D	D
Plaza						D	D	D
Plazuela						D	D	D
Área de Juego de Niños						D	D	D
F. Red Vial								
Avenida (AV)	P	P	P	P	P	P	P	D
Paseo (PA)	D	D	D	D	D	D	D	D
Calle (CA)	P	P	P	P	P	D	D	D
Camino (CM)	D	D	D	D	D	D	D	P
Callejón (CN)	P	P	P	P	P	P	P	P
Paso Peatonal (PP)	P	P	P	P	P	D	D	D
Ciclo vía (BI)	P	P	P	P	P	D	D	D

BORRADOR

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO698]: JP

M.b	M.i	M.a	C.b	C.i	C.a	I.i	I.a	D.g	D.p
= No se pemite segregación									
300 m^2	100 m^2	400 m^2	300 m^2	150 m^2	Ver Distrito	800 m^2	2,000 m^2		
450 m^2	1 cda		450 m^2	1 cda	Ver Distrito	Sin Limite	Sin Limite		
12 m	10 m	15 m	12 m	15 m	Ver Distrito	20 m^2	40 m^2		
70%	70%	50%	70%	Ver Distrito	Ver Distrito	70%	50%		
D	D	P	D	D	Ver Distrito	D	D		
D	D	D	R	R	Ver Distrito				
D	D	D	R	R	Ver Distrito				
D	D	P			Ver Distrito				
	D	D			Ver Distrito	D	D		
1	1	1							
1 x cada 300 m^2	1 x cada 100 m^2	1 x cada 50 m^2							
D	D	D	D	D	Ver Distrito				D
D	D	D	D	D	Ver Distrito				D
D	D	D	D	D	Ver Distrito				D
D	D	D	D	D	Ver Distrito				D
D	D	D	D	D	Ver Distrito				D
P	D	D	D	D	Ver Distrito	D	D	D	D
D	D	D	D	D	Ver Distrito	P	P	D	D
D	D	D	D	D	Ver Distrito	D	D	D	D
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	D	D
D	D	P	D	D	Ver Distrito	D	D	P	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito	P	P	D	D
D	D	D	D	D	Ver Distrito	P	P	D	D

BORRADOR

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO699]: JP

Distritos	O.b	O.g	O.a	A.g	A.a	R.b	R.i	R.a
G. Retiros Estructura Principal (Ver Distritos)								
Delantero Principal	6 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	0 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	3 m (máx.)
Delantero Secundario	6 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	0 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	3 m (máx.)
Lateral	3 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	1 m (mín.)	7 m (máx.)	3 m (máx.)
Posterior	3 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)	3 m (máx.)
H. Retiros Estructura Accesoria (Ver Distritos)								
Delantero Principal	6 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	0 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	3 m (máx.)
Delantero Secundario	6 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	0 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	3 m (máx.)
Lateral	3 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	1 m (mín.)	7 m (máx.)	3 m (máx.)
Posterior	3 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)	3 m (máx.)
I. Área bruta de piso (Ver Distritos)								
Área bruta de piso (máx.)	Ver Distrito			Ver Distrito		140%	210%	250%
J. Alturas (Ver Distritos)	= La altura del primer piso no será menos de 10 pies o mas de 25 pies.							
Estructura Principal (mín.)						1 piso	1 piso	2 pisos
Estructura Principal (máx.)	2 pisos	Ver Distrito		2 pisos	2 pisos	2 pisos	3 pisos	Ver Distrito
Estructura Accesoria (mín.)								2 pisos
Estructura Accesoria (máx.)				1 piso	1 piso	2 pisos	2 pisos	

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO700]: JP

M.b	M.i	M.a	C.b	C.i	C.a	I.i	I.a	D.g	D.p
0 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	3 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	Ver Distrito	2 m (mín.)	3 m (mín.)		10 m (máx.)
0 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	3 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	Ver Distrito	2 m (mín.)	3 m (mín.)		10 m (máx.)
1 m (mín.)	7 m (máx.)	3 m (máx.)	1 m (mín.)	7 m (máx.)	Ver Distrito	2 m (mín.)	5 m (mín.)		10 m (máx.)
1 m (mín.)	1 m (mín.)	3 m (máx.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)	Ver Distrito	3 m (mín.)	5 m (mín.)		10 m (máx.)
0 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	3 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	Ver Distrito				10 m (máx.)
0 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	3 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	Ver Distrito				10 m (máx.)
1 m (mín.)	7 m (máx.)	3 m (máx.)	1 m (mín.)	7 m (máx.)	Ver Distrito				10 m (máx.)
1 m (mín.)	1 m (mín.)	3 m (máx.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)	Ver Distrito				10 m (máx.)
140%	280%	250%	140%	400%	Ver Distrito	200%	300%		
1 piso	1 piso	2 pisos	1 piso	2 pisos	Ver Distrito				2 pisos
2 pisos	5 pisos	Ver Distrito	2 pisos	4 pisos	Ver Distrito				3 pisos
2 pisos	2 pisos		2 pisos	2 pisos	Ver Distrito				2 pisos

BORRADOR PARA REVISIÓN

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO701]: JP

K. Distritos	O.b	O.g	O.a	A.g	A.a	R.b	R.i	R.a
L. Usos (Ver Distritos)								
Residencial								
Vivienda Unifamiliar	R	Ver Distrito	P	D	R	D	D	P
Vivienda Multifamiliar	P	P	P	R	P	P	D	D
Estructura Accesoria	R	R	P	R	R	D	D	D
Vivienda dos familias	R	P	P	R	P	D	D	P
Casa Apartamentos	P	P	P	P	P	P	D	D
Dormitorio Universitario	P	P	P	P	P	P	P	R
Oficina Domiciliaria	P	P	P	R	R	D	D	D
Vivienda Trabajo	P	P	P	R	R	D	D	D
Casa en Hilera	P	P	P	P	P	P	D	D
Hospedería								
Alojamiento y Desayuno	P	P	P	R	P	R	R	R
Casa de Huéspedes	P	P	P	R	P	P	P	R
Hotel	P	P	P	P	P	P	P	R
Hostal	P	P	P	P	P	P	P	R
Oficina	P	P	P	R	R	P	P	P
Comercial								
Relacionado al Automóvil	P	P	P	P	P	P	P	P
Venta de Comida	P	P	P	R	P	P	P	P
Venta de Bebidas Alcohólicas	P	P	P	R	P	P	P	P
Comercio al Detal	P	P	P	R	P	P	P	P
Mercado Abierto	P	P	P	R	P	P	P	P
Lugar de Reuniones	P	P	P	R	P	P	P	P
Centro Recreativo	P	P	P	P	P	P	P	P
Recreación Comercial Simple	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
Marina	P	P	P	R	R	P	P	P
Entretenimiento General	P	P	P	P	P	P	P	P
Entretenimiento Adulto	P	P	P	P	P	P	P	P
Servicio	P	P	P	P	P	P	P	P
Estación de Gasolina	P	P	P	P	P	P	P	P

BORRADOR

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO702]: JP

M.b	M.i	M.a	C.b	C.i	C.a	I.i	I.a	D.g	D.p
D	D	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
D	D	Ver Distrito	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
Ver Distrito	Ver Distrito	D	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
Ver Distrito	Ver Distrito	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
D	D	D	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
D	D	D	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
D	D	Ver Distrito	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
Ver Distrito	Ver Distrito	Ver Distrito	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
D	D	D	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
Ver Distrito	D	D	R	R	Ver Distrito	P	P	P	P
Ver Distrito	D	D	R	R	Ver Distrito	P	P	P	P
P	R	D	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
R	D	D	R	R	Ver Distrito	P	P	P	P
R	D	D	D	D	Ver Distrito	P	P	P	P
R	R	R	D	D	Ver Distrito	Ver Distirto	P	P	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito		P	P	R
P	R	D	Ver Distirto		Ver Distrito		P	P	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito		P	P	R
D	D	D	D	D	Ver Distrito		P	P	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito		P	P	P
R	R	D	D	D	Ver Distrito		P	P	P
R	R	D	D	D	Ver Distrito	P			P
R	R	R	D	D	Ver Distrito	P	P	P	P
R	R	D	D	D	Ver Distrito		P	P	R
R	R	R	D	D	Ver Distrito		P	P	R
D	D	D	R	R	Ver Distrito	Ver Distrito	P	P	P
P	P	R	D	D	Ver Distrito	D	D	P	P

BORRADOR

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO703]: JP

Distritos	O.b	O.g	O.a	A.g	A.a	R.b	R.i	R.a
Dotacional Cívico - Institucional								
Centro de Apoyo	P	P	P	P	P	P	P	P
Instalaciones Recreativas	R	R	R	P	P	D	D	D
Instalaciones Religiosas	P	P	P	P	P	P	P	P
Dotacional Asistencial – Infraestructura								
Instalaciones Comunitarias	P	R	P	P	P	D	D	D
Infraestructura	R	R	P	R	P	R	R	P
Hospitales	P	P	P	P	P	P	P	P
Casa de Salud	P	P	P	P	P	D	D	D
Hospedaje Especializado	P	P	P	D	P	D	D	D
Estacionamiento Público	P	P	P	P	P	P	P	P
Transporte	P	P	P	P	P	R	P	P
Servicios Sociales	P	P	P	P	P	R	P	P
Seguridad	P	P	P	P	P	R	P	P
Cultural	P	P	P	P	P	P	P	P
Cívico	P	P	P	P	P	P	P	P
Artesanal	R	P	P	D	D	P	P	P
Servicio	P	P	P	P	P	P	P	P
Dotacional - Educativo								
Cuido de Niños	P	P	P	P	P	R	R	P
Universidad - Colegio Universitario	P	P	P	P	P	P	P	P
Escuela Elemental	P	P	P	P	P	P	P	P
Centro de Enseñanza Intermedia - Superior	P	P	P	P	P	P	P	P
Pre Escolar	P	P	P	P	P	R	R	P
Centro de Adiestramiento Vocacional	P	P	P	R	P	P	P	P
Centro de Investigación	P	R	R	P	P	P	P	P

BORRADOR

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO704]: JP

M.b	M.i	M.a	C.b	C.i	C.a	I.i	I.a	D.g	D.p
R	R	R	D	D	Ver Distrito	Ver Distrito	P	D	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito	Ver Distrito	P	D	D
R	R	R	D	D	Ver Distrito	Ver Distrito	P	D	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
R	R	R	D	D	Ver Distrito	D	P	D	P
P	P	R	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
D	D	D	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
R	R	R	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
P	P	P	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
R	R	R	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
R	R	R	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
R	R	R	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
R	R	R	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
P	P	R	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
D	D	R	D	D	Ver Distrito	R	P	D	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
P	R	R	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
P	R	R	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
P	R	R	D	D	Ver Distrito Ver Distrito	P	P	D	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P
P	R	R	D	D	Ver Distrito	D	P	D	P
P	R	R	D	D	Ver Distrito	P	P	D	P

BORRADOR

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO705]: JP

Distritos	O.b	O.g	O.a	A.g	A.a	R.b	R.i	R.a
Industrial								
Venta de Productos al Por Mayor	P	P	P	P	P	P	P	P
Productos de Hormigón	P	P	P	P	P	P	P	P
Productos de Asfalto	P	P	P	P	P	P	P	P
Productos de Metal	P	P	P	P	P	P	P	P
Sistemas de Relleno Sanitario	P	P	P	P	P	P	P	P
Canteras	P	P	P	P	P	P	P	P
Ferretería con Materiales de Construcción	P	P	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Materiales de Construcción	P	P	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Petróleo	P	P	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Sustancias Químicas y Mate	P	P	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Artículos de Consumo Gene	P	P	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Productos para Distribución	P	P	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Películas y Estudios Cinema	P	P	P	P	P	P	P	P
Planta de Procesamiento de Materia Prima	P	P	P	P	P	P	P	P
Planta de Procesamiento de Sustancias Qu	P	P	P	P	P	P	P	P
Procesamiento Desperdicios Biomédicos	P	P	P	P	P	P	P	P
Centro de recuperación de metales, papel,	P	P	P	P	P	P	P	P
Vertedero	P	P	P	P	P	P	P	P
Destrucción de Vehiculos	P	P	P	P	P	P	P	P
Estacionamiento	P	P	P	P	P	P	P	P
Taller de Reparación	P	P	P	P	P	P	P	P
Muelle	P	R	R	P	P	P	P	P
Estación de Transbordo	P	P	P	P	P	P	P	P
Cremación de Cadáveres	P	P	P	P	P	P	P	P
Farmacéuticas	P	P	P	P	P	P	P	P
Proyecto de Energía Renovable	P	P	P	P	P	P	P	P
Actividades Industriales que puedan causar	P	P	P	P	P	P	P	P
Industria Liviana	P	P	P	P	P	P	P	P
Farmacéuticas con proceso de síntesis	P	P	P	P	P	P	P	P
Elaboración, fabricación, tratamiento, proces	P	P	P	P	P	P	P	P

BORRADOR

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO706]: JP

M.b	M.i	M.a	C.b	C.i	C.a	I.i	I.a	D.g	D.p
P	P	R	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	R	P	P
P	P	R	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	R	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	R	P	P
P	P	R	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	R	P	P	Ver Distrito	D	R	P	P
P	P	R	P	P	Ver Distrito	R	R	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	R	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	R	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	R	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	R	P	P
P	P	R	D	D	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	R	P	P
P	P	R	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	R	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	R	P	P	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	R	P	P
P	P	Ver Distrito	P	R	Ver Distrito	D	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	D	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	D	P	P

BORRADOR

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO707]: JP

Distritos	O.b	O.g	O.a	A.g	A.a	R.b	R.i	R.a
Agrícola								
Agroforestería, Silvicultura y otras	R (Ver Distrito)	R (Ver Distrito)	P	D	D	P	P	P
Agricultura Ecológica u Orgánica	R	P	P	D	D	P	P	P
Agropecuario	P	P	P	D	D	P	P	P
Agro Industrial	P	P	P	D	D	P	P	P
Cultivo Convencional	P	P	P	D	D	P	P	P
Cultivo Hidropónico	P	P	P	D	D	P	P	P
Crianza de Animales	P	P	P	D	D	P	P	P
Charca para crianza de peces y crustáceos	P	P	P	D	D	P	P	P
Procesamiento de Jugos, Conservas y Con	P	P	P	P	D	P	P	P
Procesamiento de Productos	P	P	P	R	R	P	P	P
Empaque de Productos	P	P	P	D	D	P	P	P
Almacenaje de Productos	P	P	P	D	D	P	P	P
Venta de Productos	R	R	P	D	D	P	P	P
Molino para Granos	P	P	P	R	D	P	P	P
Artesanal	P	P	P	D	P	P	P	P
Hospital Veterinario	P	P	P	D	P	P	P	P
Caminos y Establos para Caballos	R	R	P	D	D	P	P	P
Estructuras Accesorias	P	P	P	D	D	P	P	P
Agricultura Urbana	P	P	P	P	P	D	D	D
M. Estacionamiento (Ver Distritos)								
Residencial (Por unidad de vivienda)	2	2		2	2	2	2	2
Hospedería (Por cada 3 habitaciones)				1		1	1	Ver Distrito
Oficina (Por cada 25 m^2)				1	1			
Comercial (Por cada 25 m^2)				1	1			
Dotacional	Ver Distrito	Ver Distrito		Ver Distrito	Ver Distrito	Ver Distrito	Ver Distrito	Ver Distrito
Industrial (Por cada 70 m^2)				1	1			
Agrícola	Ver Distrito			Ver Distrito				

D Permitido por Derecho

R Restringido (Existen requisitos para su autorización

P Prohibido

No Aplica

BORRADOR

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

Commented [BPO708]: JP

M.b	M.i	M.a	C.b	C.i	C.a	I.i	I.a	D.g	D.p
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	R	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	R	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	D	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
P	P	P	P	P	Ver Distrito	P	P	P	P
D	D	D	D	D	Ver Distrito	D	D	D	P
2	2	2			Ver Distrito				
1	1	1	1	1	Ver Distrito				
1	1	1	1	1	Ver Distrito				
1	1	1	1	1	Ver Distrito	1			1
Ver Distrito	Ver Distrito	Ver Distrito	Ver Distrito	Ver Distrito	Ver Distrito	Ver Distrito		Ver Distrito	Ver Distrito
					Ver Distrito	1	1		
					Ver Distrito				

BORRADOR

Regla 6.3 DISTRITOS DE USO

Sección 6.3.1 Condición general

Para lograr la implantación efectiva de estas normativas, los terrenos que han sido clasificados a través del Plan de Usos de Terrenos son calificados con el fin de establecer el uso y aprovechamiento de los edificios o estructuras, espacios abiertos, o porciones de todos estos, agrupados en distritos de calificación general.

Cada distrito de calificación general cuenta con una expresión de propósito. La calificación general de uso se identifica con una letra mayúscula:

A – Agrícola

C – Comercial

D – Dotacional

I – Industrial

M – Mixto

O – Conservación

R – Residencial

Estas siglas son seguidas de un punto (.) y de una letra minúscula que condiciona o identifica la intensidad del uso.

Commented [BPO709]: JP

Regla 6.4 DISTRITO AGRÍCOLA

Sección 6.4.1 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.

Commented [BPO710]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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.

   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.

Commented [BPO711]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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.

Commented [BPO712]: JP

Regla 6.5 DISTRITO A.G – AGRÍCOLA GENERAL

Sección 6.5.1 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.

Commented [BPO713]: JP

Sección 6.5.2 Usos en distrito A.g

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. 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;

Commented [BPO714]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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 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 de Zona Turística (ZT) 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 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. oficina 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;

Commented [BPO715]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ii. venta de bebidas alcohólicas;

iii. comercial al detal;

iv. mercado abierto;

v. lugar de reuniones.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Casa apartamento;

b. dormitorio universitario;

c. comercial:

i. relacionado al automóvil;

ii. recreación comercial simple;

iii. recreación comercial;

iv. centro recreativo;

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

e. todo uso industrial;

Commented [BPO716]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.5.3 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 6.5.4 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.

Commented [BPO717]: JP

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 6.6 DISTRITO A.A – AGRÍCOLA ALTA INTENSIDAD

Sección 6.6.1 Propósito del distrito A.a

Este distrito agrícola compuesto por terrenos cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el país, incluye terreno 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 6.6.2 Usos en distrito A.a

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 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 en este distrito serán:

a. Almacenaje y procesamiento de productos;

Commented [BPO718]: JP

BORRADOR PARA VISTA

b. 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;

c. 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.

d. Oficinas relacionadas a la actividad agrícola.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Residencial

i. vivienda multifamiliar;

ii. vivienda dos familias;

iii. casa apartamento;

iv. dormitorio universitario.

b. Todo uso de hospedería;

c. todo uso comercial;

d. todo uso dotacional;

e. todo uso industrial.

Commented [BPO719]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.6.3 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 6.6.4 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.

Commented [BPO720]: JP

BORRADOR PARA CONSULTA PÚBLICA

Regla 6.7 DISTRITO COMERCIAL

Sección 6.7.1 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.

Regla 6.8 DISTRITO C.B – COMERCIAL DE BAJA INTENSIDAD

Sección 6.8.1 Propósito del distrito C.b

Este distrito comercial de baja intensidad se establece para calificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas comerciales cuya operación resulta de bajo impacto, sirve las necesidades de las comunidades aledañas y es tolerable para el vecindario.

Sección 6.8.2 Usos en distrito C.b

Los usos a permitirse por derecho en este distrito no pondrán en riesgo la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes; serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como:

a. Centros de cuidado de niños;

b. comercio al detal, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento, incluyendo ferreterías sin venta de materiales de construcción (piedra, arena, varillas y cemento);

c. estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras hasta de dos (2) plantas construidas para esos propósitos, siempre que el diseño cumpla con las disposiciones de código de construcción aplicable vigente;

d. oficinas;

e. servicios, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento. Las oficinas serán de bajo volumen de clientela;

Commented [BPO721]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

f. todo uso dotacional (los usos institucionales, cívicos y culturales, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento).

g. Uso agrícola:

i. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

a. 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 zonas escolares;

b. hospedería, limitada a alojamiento y desayuno ("bed & breakfast") y casa de huéspedes ("guest house").

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Todo uso residencial;

b. hotel, hostal;

c. todo uso industrial;

d. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, su uso se regirá por las disposiciones establecidas para las referidas zonas.

Commented [BPO722]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.8.3 Parámetros en distrito C.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	2
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
RETIRO (metro)	• Estructura principal o accesoria, observará un retiro mínimo de dos (2) metros y un máximo de cinco (5) metros de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.

Sección 6.8.4 Áreas de estacionamiento en distrito C.b

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

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

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

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

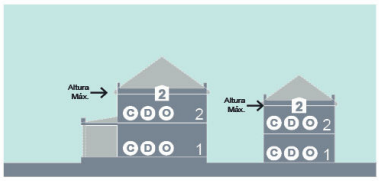
d. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

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

Commented [BPO723]: JP

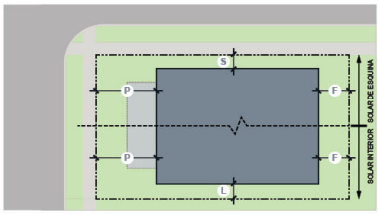
BORRADOR PARA CONSULTA PÚBLICA

TABLA 4.8.5 DISTRITO COMERCIAL baja intensidad (C.b)



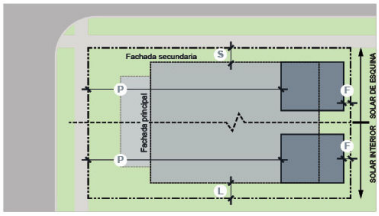
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Dos (2) 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. 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 edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	300 m²
Máximo	450 m²
ANCHO DE SOLAR	
12 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	
70%	
USOS	
Residencial	P (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	D (O)
Comercial	D (C)
Dotacional	D (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)
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	1 piso mínimo 2 pisos máximo	2
Accesoria	2 pisos máximo	2
ÁREA BRUTA DE PISO		
140%		
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL		
Delantero Principal	2 metros (mín) 5 metros (máx)	P
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	S
Lateral	1 metro (mín)	L
Posterior	1 metro (mín)	F
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA		
Delantero Principal (De fondo de parcela)	2 metros (mín) 5 metros (máx)	P
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	S
Lateral	1 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

Commented [BPO724]: JP

Regla 6.9 DISTRITO C.I – COMERCIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA

Sección 6.9.1 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 6.9.2 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:

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

b. 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.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

BORRADOR EN CONSULTA PÚBLICA

a. Todo uso residencial;

b. hotel;

c. todo uso industrial pesado;

d. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Commented [BPO725]: JP

Sección 6.9.3 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 6.9.4 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.

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.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

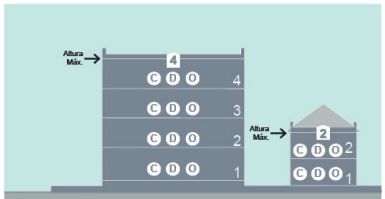
d. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

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

Commented [BPO726]: JP

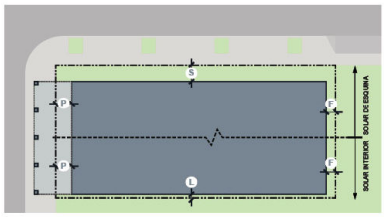
BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

TABLA 4.9.5 DISTRITO COMERCIAL intensidad intermedia (C.i)



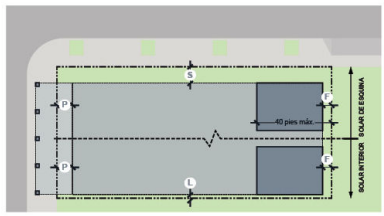
ESTRUCTURAS:

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 (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	D (O)
Comercial	D (C)
Dotacional	D (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)
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

Commented [BPO727]: JP

Regla 6.10 DISTRITO C.A – COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD

Sección 6.10.1 Propósito del distrito C.a

Este distrito se establece para clasificar centros de mercadeo desarrollados vía consulta de ubicación.

Sección 6.10.2 Usos en distritos C.a

Los usos serán determinados por la Junta de Planificación mediante consulta de ubicación. Se podrán variar los usos autorizados, siempre y cuando el cambio sea dentro del mismo concepto (ventas por ventas o servicios por servicios) y no se aumente el área autorizada.

En los proyectos de centros de mercadeo podrán permitirse sobre la tercera planta oficinas y viviendas.

Commented [BPO728]: JP

Sección 6.10.3 Parametros en distritos C.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	Mínimo 2 y máximo 10 para estructura principal y máximo 2 para estructura accesoria o una mayor altura siempre que se cumpla con el área de ocupación, área bruta de piso y los patios[1].
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	8,000
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	15
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	No excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un 50% del área del solar si no se hubiera establecido.
RETIRO (metro)	Se requerirán fondo o ancho no menor de quince (15) metros.

[1] Los entresuelos no se contaran como una planta cuando su área de piso sea menor de un treinta y tres (33%) por ciento del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

Commented [BPO729]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.10.4 Densidad poblacional en distritos C.a

a. Una unidad de vivienda básica por cada cincuenta (50) metros cuadrados del área del solar.

b. En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitidas en un número mayor o menor de unidades a base del número de dormitorios por tipo de unidad y de acuerdo con lo dispuesto en la siguiente tabla de conversión de unidades de vivienda. En ningún caso el número de unidades de vivienda básica excederá el número de unidades de vivienda permitidas en el solar.

Número de dormitorios por unidad	Equivalencia en términos de unidad de vivienda básica
0 (estudio)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

c. Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de cero punto dos (0.2) unidades de vivienda básica adicionales.

d. Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento.

e. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

Commented [BPO730]: JP

Sección 6.10.5 Área bruta de piso en distritos C.a

No excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un cien (100) por ciento del área del solar si esta no se ha establecido. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

Commented [BPO731]: JP

Sección 6.10.6 Edificios y usos accesorios en distritos C.a

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

b. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinen.

Sección 6.10.7 Área de estacionamiento en distritos C.a

a. Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados o parte de estos, de área neta de piso dedicada a ventas al detal o a la prestación de servicios, incluyendo los pasillos donde se vende mercancía.

b. Residencial – un (1) estacionamiento por unidad de vivienda

Regla 6.11 DISTRITO DOTACIONAL

Sección 6.11.1 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.

Commented [BPO732]: JP

Regla 6.12 DISTRITO D.G – DOTACIONAL GENERAL

Sección 6.12.1 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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

desarrollados en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

Commented [BPO733]: JP

Sección 6.12.2 Usos en distrito D.g

Los usos a permitirse por derecho 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:
e. Agricultura urbana.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Todo uso residencial;
b. todo uso de hospedería;
c. todo uso de oficina;
d. todo uso comercial;
e. todo uso industrial;
f. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Commented [BPO734]: JP

Sección 6.12.3 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.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 6.13 DISTRITO D.P – DOTACIONAL PARQUE

Sección 6.13.1 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.

Commented [BPO735]: JP

Sección 6.13.2 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:

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

b. 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;

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

vi. recreación comercial simple

5. todo uso dotacional, exceptuando instalaciones recreativas
6. todo uso industrial;
7. todo uso agrícola.

Commented [BPO736]: JP

Sección 6.13.3 Parámetros en distrito D.p

Commented [BPO737]: JP

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.
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 6.13.4 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:

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

Commented [BPO738]: JP

Regla 6.14 DISTRITO INDUSTRIAL

Sección 6.14.1 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

BORRADOR PARA CONSULTA PÚBLICA

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.

Commented [BPO739]: JP

Regla 6.15 DISTRITO I.I – INDUSTRIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA

Sección 6.15.1 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 6.15.2 Usos en distrito I.i

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

Commented [BPO740]: JP

BORRADOR PARA DISCUSIÓN

(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 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;

Commented [BPO741]: JP

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚBLICA

6. ventas de productos;
7. agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

a. 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
b. 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;
c. Almacenaje de películas y estudios cinematográficos.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Elaboración, fabricación, tratamiento, procesado, refinamiento de sustancias químicas;
b. industrias farmacéuticas que conlleven procesos de síntesis;
c. productos de hormigón;
d. productos de asfalto;
e. productos de metal y su procesamiento;
f. sistema de relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos;
g. 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;
h. 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;
i. almacenaje de sustancias químicas, explosivos y materiales explosivos;

Commented [BPO742]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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

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

l. todo uso residencial;

m. todo uso de hospedería;

n. todo uso de oficina;

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

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

Commented [BPO743]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.15.3 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.

Commented [BPO744]: JP

Sección 6.15.4 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.

Commented [BPO745]: JP

Regla 6.16 DISTRITO I.A - DISTRITO INDUSTRIAL DE ALTA INTENSIDAD

Sección 6.16.1 Propósito del distrito I.a

Este distrito se establece para clasificar áreas industriales pesadas o de alta intensidad, desarrolladas o a desarrollarse

BORRADOR PARA VISTA PUBLICA

por proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren de una ubicación especial.

La determinación de la extensión de terrenos para industrias pesadas estará basada en las potencialidades del área para el desarrollo de industrias pesadas, la dirección de los vientos, efectos detrimentales de las industrias pesadas sobre el aire, agua u otros tales como olores, ruidos, vibraciones y reflejos de luces; de las implicaciones del tránsito generado por estas industrias en el sistema de transportación; y de la mejor organización del uso de los terrenos. Como objetivo se persigue que los terrenos a calificarse para industrias pesadas se dediquen a tales fines, excluyendo en este distrito los usos residenciales, comerciales e industrias livianas.

Commented [BPO746]: JP

Sección 6.16.2 Usos en distrito I.a

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. Elaboración, fabricación, tratamiento, procesado, refinamiento de sustancias químicas;
b. industrias farmacéuticas que conlleven procesos de síntesis;
c. cremación de cadáveres o utilización de cualquier método para la disposición térmica de estos;
d. procesamiento de desperdicios biomédicos;
e. productos de hormigón;
f. productos de asfalto;
g. productos de metal y su procesamiento;
h. sistema de relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos;
i. estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para estos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en el código de construcción vigente;
j. almacenamiento a granel de arena, piedra, cemento y otros materiales para la preparación de hormigón premezclado.

Commented [BPO747]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

independientemente del mecanismo utilizado para mezclarlos y del medio de transportación hacia las obras de construcción;

k. 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;

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. almacenaje de artículos de consumo general;

n. muelle;

o. estaciones de trasbordo;

p. centro de recuperación de metales, papel, cartón y vidrio, limitado a actividades de recibo, pesaje y embalaje del material;

q. uso agrícola:

i. agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

a. Almacenaje de sustancias químicas, explosivos y materiales explosivos que cumplan con la certificación de prevención de incendio- Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;

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

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

d. desmembramiento o destrucción de vehículos;

e. almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos explosivos;

f. almacenaje de películas o estudios cinematográficos;

Commented [BPO748]: JP

BORRADOR EN VISTA PÚBLICA

g. planta de procesos químicos- Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;

h. taller de reparación- Requiere un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;

i. vertederos;

j. actividades industriales que puedan causar molestias;

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Todo uso residencial;

b. hospedería;

c. oficina;

d. todo uso comercial;

e. todo uso dotacional;

f. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Commented [BPO749]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.16.3 Parámetros en distrito I.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (pisos)	Será establecida en consideración a la industria específica a operar.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	2,000
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	40
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	50
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	300
RETIRO (metro)	- Estructura Principal Delantero principal y secundario tres (3) metros mínimo; - Estructura Principal lateral cinco (5) metros; - Estructura Principal posterior cinco (5) metros mínimo;

Sección 6.16.4 Áreas de estacionamiento en distrito I.a

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.

Sección 6.16.5 Edificios y usos accesorios en distrito I.a

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.

Sección 6.16.6 Espacio para cargar y descargar en distrito I.a

Los edificios industriales serán provistos de espacios para cargar y descargar con a las dimensiones establecidas en el código de construcción aplicable.

Commented [BPO750]: JP

Regla 6.17 DISTRITO MIXTO

Sección 6.17.1 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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

(residencial, comercial, dotacionales, entre otros), en suelo urbano.

Commented [BPO751]: JP

Regla 6.18 DISTRITO M.B - DISTRITO MIXTO DE BAJA INTENSIDAD

Sección 6.18.1 Propósito del distrito M.b

Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, de áreas de uso mixto (residencial, comercial y dotacionales) donde predominan los usos residenciales en estructuras con diversas tipologías edificatorias, en suelo urbano.

Sección 6.18.2 Usos en distrito M.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 los que a continuación se detallan.

a. Vivienda:
   1. Vivienda unifamiliar
   2. Vivienda multifamiliar;
   3. vivienda de dos familias;
   4. casa de apartamentos;
   5. dormitorio universitario;
   6. oficina domiciliaria;
   7. 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. Dotacional:
   1. Instalaciones recreativas;
   2. instalaciones comunitarias;
   3. casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos

Commented [BPO752]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

4. hospedaje especializado
5. cuido de niños;
6. pre escolar.

d. Uso agrícola:
1. Agricultura urbana.

e. Comercial:
1. Venta de comida- en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados;
2. venta al detal- en espacios máximos de mil (1,000) pies cuadrados;
3. espacio de venta al detal al aire libre o mercado abierto;
4. servicio- en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados.

En el caso de edificios de más de una planta, se podrá usar la primera planta de los edificios o pertenencias para los usos comerciales permitidos, y anteriormente expuestos, y las plantas superiores se dedicarán de forma exclusiva a:

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

Los usos restringidos en este distrito serán:

a. Hospedería:
1. Alojamiento y desayuno (“Bed & Breakfast”);
2. casa de huéspedes (“guest house”);
3. hostales.

b. oficina;

c. comercial;

Commented [BPO753]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

1. marina;
2. centro recreativo;
3. 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;

d. dotacional:

1. centro de apoyo;
2. instalaciones religiosas;
3. infraestructura;
4. estacionamiento público;
5. servicios sociales;
6. cívico;
7. cultural;
8. seguridad.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Hospedería;

1. hotel;

b. comercial;

1. Ventas de bebidas alcohólicas

c. dotacional asistencial;

1. hospitales;
2. transporte;

d. dotacional educativo:

1. universidad – colegio universitario;
2. escuelas elemental, intermedio y superior;

Commented [BPO754]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBL

3. centro de enseñanza;
4. centro de adiestramiento vocacional;
5. centro de investigación;

e. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana;

f. todo uso industrial;

Sección 6.18.3 Parámetros en distrito M.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (piso)	1
ALTURA MÁXIMA (piso)	2 2 - estructura accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	140
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda por cada trescientos (300) metros cuadrados de solar
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) metros máximo; - Estructura principal y accesorio posterior un (1) metros mínimo;

Sección 6.18.4 Áreas de estacionamiento en distrito M.b

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.

Commented [BPO755]: JP

Commented [BPO756]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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.

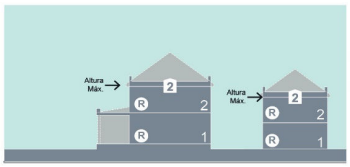
f. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

Commented [BPO757]: JP

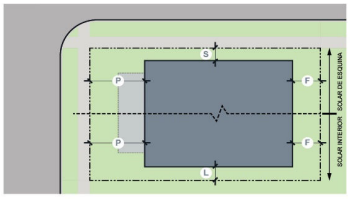
BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Commented [BPO758]: JP

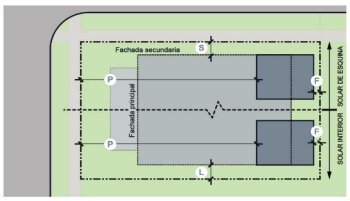
TABLA 4.18 DISTRITO MIXTO baja intensidad (M.b)



ESTRUCTURAS:
1. Altura: Dos (2) 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	300 m²
Máximo	450 m²
ANCHO DE SOLAR	
12 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 300 m² de solar
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	N/A
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)	P
Callejón (CN)	D
Paso Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS		
Principal	1 piso mínimo 2 pisos máximo	2
Accesoria	2 pisos máximo	2
Ocupación	70%	
ÁREA BRUTA DE PISO		
140%		
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL		
Delantero Principal	2 metros (mín) 5 metros (máx)	P
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	S
Lateral	1 metro (mín)	L
Posterior	1 metro (mín)	F
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA		
Delantero Principal (De fondo de parcela)	2 metros (mín) 5 metros (máx)	P
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	S
Lateral	1 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 6.19 DISTRITO M.I - DISTRITO MIXTO DE INTENSIDAD INTERMEDIA

Sección 6.19.1 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 6.19.2 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:
   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;

Commented [BPO759]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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 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:

a. Vivienda:
   1. Vivienda unifamiliar;

Commented [BPO760]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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

b. Hospedería:

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

Los usos restringidos en este distrito serán:

a. Hospedería:

1. hotel.

b. 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.

c. Dotacional:

i. Centro de apoyo;
ii. instalaciones religiosas;
iii. infraestructura;
iv. estacionamiento público;
v. servicios sociales;
vi. seguridad;
vii. universidad- colegio universitario;
viii. escuelas elemental, intermedio y superior;

Commented [BPO761]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ix. centro de enseñanza;

x. centro de adiestramiento vocacional;

xi. centro de investigación.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Hospitales;

b. transporte;

c. todo uso industrial;

d. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Sección 6.19.3 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
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.

Commented [BPO762]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.19.4 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.

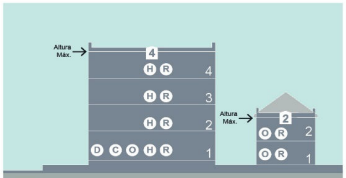
e. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.

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.

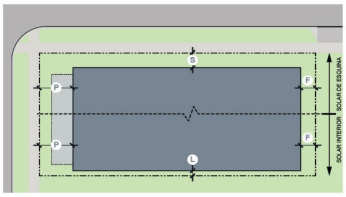
Commented [BPO763]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

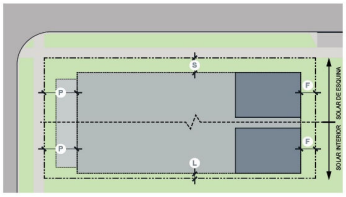
TABLA 4.19 DISTRITO MIXTO intensidad intermedia (M.i)



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 edificio 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

Commented [BPO764]: JP

Regla 6.20 DISTRITO M.A - DISTRITO MIXTO DE ALTA INTENSIDAD

Sección 6.20.1 Propósito del distrito M.a

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

Sección 6.20.2 Usos en distrito M.a

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 multifamiliar;
   2. casa de apartamentos;
   3. dormitorio universitario;
   4. oficina domiciliaria;
   5. 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:
   1. alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”);
   2. casa de huéspedes (“guest house”);
   3. hotel;
   4. hostal.

d. Uso agrícola:
   1. Agricultura urbana.

e. Oficina:
   1. oficina de alto volumen de clientela.

Commented [BPO765]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

f. Comercial:

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

g. Dotacional:

1. instalaciones recreativas;
2. instalaciones comunitarias;
3. casa de salud;
4. hospedaje especializado;
5. cuido de niños;
6. pre escolar.

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

a. Vivienda:

1. vivienda multifamiliar;
2. casa de apartamentos;

Commented [BPO766]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚB

3. dormitorios universitarios;

Los usos restringidos en este distrito serán:

a. Comercial:

1. relacionado al automóvil;
2. marina;
3. estaciones de gasolina;
4. ventas de bebidas alcohólicas.

b. Dotacional:

1. centro de apoyo;
2. instalaciones religiosas;
3. infraestructura;
4. estacionamiento público;
5. hospitales
6. servicios sociales;
7. seguridad;
8. universidad – colegio universitario;
9. escuelas elemental, intermedio y superior;
10. centro de enseñanza;
11. centro de adiestramiento vocacional;
12. centro de investigación.

c. Industrial liviano que no empleen más de 25 personas, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes (como lavandería comercial y panaderías)

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Vivienda:

1. vivienda unifamiliar;

Commented [BPO767]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

2. vivienda de dos (2) familias.

b. Dotacional;

1. transporte.

c. Uso industrial, superiores a los parámetros antes señalados en usos restringidos;

d. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Sección 6.20.3 Parámetros en distrito M.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÁXIMA[1] (pisos)	Se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar, requeridos para el distrito.
ALTURA MÍNIMA (pisos)	2 2 estructuras accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	400
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	15
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	50
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	250
DENSIDAD MÁXIMA	Una (1) unidad de vivienda por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
RETIRO (metro)	• Estructura principal y accesorio- delantero principal y secundario tres (3) metros máximo para ambos. • Estructura Principal y Accesorio lateral tres (3) metros máximo para ambos. • Estructura Principal y Accesorio posterior tres (3) metros máximo para.

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

Commented [BPO768]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.20.4 Edificios y usos accesorios en distritos M.a

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.

Sección 6.20.5 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos M.a

a. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un espacio para cargar y descargar por cada ochenta (80) unidades de vivienda y estas se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio.

b. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, será provisto de espacio para cargar y descargar con las dimensiones establecidas en el código de construcción aplicable.

Sección 6.20.6 Áreas de estacionamiento en distrito M.a

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 para el dueño o encargado y 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.

Commented [BPO769]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 6.21 DISTRITOS RESIDENCIALES

Sección 6.21.1 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 6.22 DISTRITO R.B - RESIDENCIAL BAJA INTENSIDAD

Sección 6.22.1 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 6.22.2 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;
d. oficina domiciliaria;
e. vivienda trabajo;
f. dotacional;

Commented [BPO770]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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:

a. Hospedería:

1. alojamiento y desayuno ("bed & breakfast")

b. Dotacional:

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

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Residencial:

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

b. Hospedería:

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

Commented [BPO771]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

c. oficina
d. comercio
e. 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
f. Todo uso industrial
g. Todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Commented [BPO772]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.22.3 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 6.22.4 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

Commented [BPO773]: JP

Sección 6.22.5 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:

Commented [BPO774]: JP

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.

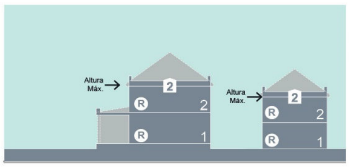
f. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.

Commented [BPO775]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

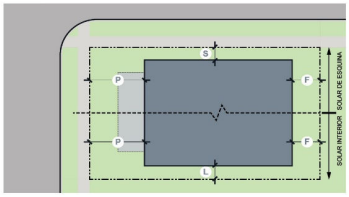
Commented [BPO776]: JP

TABLA 4.22 DISTRITO RESIDENCIAL baja intensidad (R.b)



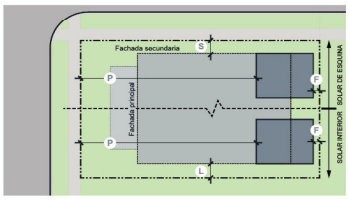
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Dos (2) 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.
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	300 m²
Máximo	450 m²
ANCHO DE SOLAR	
12 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 300 m² de solar
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	N/A
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 2 pisos máximo	2
Accesoria	2 pisos máximo	1
Ocupación	70%	
ÁREA BRUTA DE PISO		
140%		
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL		
Delantero Principal	2 metros (mín) 5 metros (máx)	P
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	S
Lateral	1 metro (mín)	L
Posterior	1 metro (mín)	F
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA		
Delantero Principal (De fondo de parcela)	2 metros (mín) 5 metros (máx)	P
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	S
Lateral	1 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 6.23 DISTRITO R.I – RESIDENCIAL INTENSIDAD INTERMEDIA

Sección 6.23.1 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 6.23.2 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:

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

b. Dotacional:

Commented [BPO777]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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

Los usos prohibidos en este distrito serán:

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

Commented [BPO778]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.23.3 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.

Commented [BPO779]: JP

Sección 6.23.4 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.

Commented [BPO780]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.23.5 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.

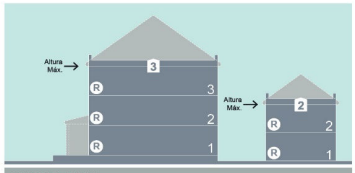
e. Toda área de estacionamiento a proveerse, cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.

Commented [BPO781]: JP

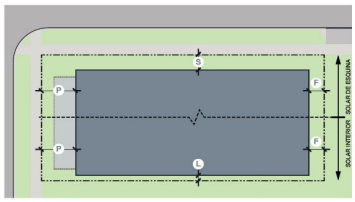
BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Commented [BPO782]: JP

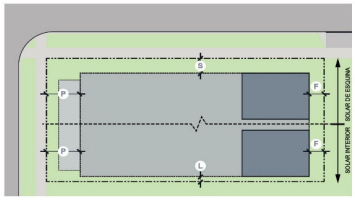
TABLA 4.23 DISTRITO RESIDENCIAL intensidad intermedia (R.i)



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 edificio 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 6.24 DISTRITO R.A – RESIDENCIAL DE ALTA INTENSIDAD

Sección 6.24.1 Propósito del distrito R.a

Este distrito de alta intensidad poblacional se establece para calificar áreas de carácter residencial en suelo urbano próximas a centros principales de actividad comercial, propensas al redesarrollo o desarrollo en alta densidad poblacional por la naturaleza del sector, accesos viales, existencia de servicios públicos tales como escuelas, parques y por la capacidad de infraestructura en general.

Sección 6.24.2 Usos en distritos R.a

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. Residencial:
   1. Vivienda multifamiliar;
   2. casas en hilera;
   3. casas de apartamentos;
   4. oficina domiciliaria;
   5. vivienda trabajo;
   6. estructura asesoría.

b. Dotacional:
   1. Instalaciones recreativas;
   2. instalaciones comunitarias;
   3. casa de salud;
   4. hospedajes especializados.

c. Uso agrícola:
   1. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

a. Residencial:
   1. Dormitorio universitario.

Commented [BPO783]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Residencial:
   1. Vivienda unifamiliar;
   2. vivienda de dos (2) familias;
   3. casas patio.
b. todo uso de oficina;
c. todo uso comercial;
d. dotacional cívico – institucional;
   1. instalaciones religiosas;
   2. centro de apoyo;
e. dotacional asistencial – infraestructura:
   1. hospital;
   2. estacionamiento público;
   3. transporte;
   4. servicios sociales;
   5. seguridad;
   6. cultural;
   7. cívico;
   8. artesanal;
   9. servicio.
f. dotacional – educativo:
   1. Cuido de niños
   2. Universidad, colegio;

Commented [BPO784]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

3. Escuelas elementales, intermedias o superior;
4. Centro de enseñanza;
5. Pre escolar;
6. Centro de adiestramiento vocacional;
7. Centro de investigación.

g. Todo uso industrial.

h. Todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Commented [BPO785]: JP

Sección 6.24.3 Parámetros en distritos R.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÁXIMA (pisos)	Se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar, requeridos para el distrito.
ALTURA MÍNIMA (pisos)	2 2 estructuras accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	400
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	15
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	50
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	250
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda por cada cincuenta (50) metros cuadrados.
RETIRO (metro)	• Estructura principal y accesorio- delantero principal y secundario tres (3) metros máximo para ambos. • Estructura principal y accesorio lateral tres (3) metros máximo para ambos. • Estructura principal y accesorio posterior tres (3) metros máximo para ambos.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.24.4 Edificios y usos accesorios en distritos R.a

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.

Sección 6.24.5 Áreas de estacionamiento en distritos R.a

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

1. Residencial– dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda
2. Hospedería– un (1) estacionamiento para el dueño o encargado y un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones
3. Dotacional– un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea.

Sección 6.24.6 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R.a

a. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un espacio para cargar y descargar por cada ochenta (80) unidades de vivienda y estas se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio.

b. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, será provisto de espacio para cargar y descargar con las dimensiones establecidas en el código de construcción aplicable.

Commented [BPO786]: JP

Regla 6.25 DISTRITOS DE CONSERVACIÓN

Sección 6.25.1 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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

de Terrenos para Puerto Rico, el cual es de aplicabilidad a estos efectos.

Commented [BPO787]: JP

Regla 6.26 DISTRITO O.B- CONSERVACIÓN DE BOSQUES Y ESPACIOS ABIERTOS

Sección 6.26.1 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.

Commented [BPO788]: JP

Sección 6.26.2 Usos en distrito O.b

Los usos por derecho no se admiten en este distrito.

Los usos restringidos 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;
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

Commented [BPO789]: JP

BORRADOR PARA VISTA

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:

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

b. todo uso de hospedería;

c. todo uso comercial;

d. 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.

e. Todos uso industrial.

Commented [BPO790]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.26.3 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 6.26.4 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:

Commented [BPO791]: JP

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 6.27 DISTRITO O.G - CONSERVACIÓN GENERAL

Sección 6.27.1 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), suelo rústico especialmente protegido (SREP) o suelo urbano (SU).

Se incluye, además, áreas específicas donde se encuentran cuevas, cavernas y sumideros, así como su flora, fauna y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, la recreación y el turismo, y el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.

Además, se establece para calificar áreas específicas tales como bahías bioluminiscentes, bosques, salinas, dunas, ríos, lagunas, formaciones geológicas, parajes de extraordinaria belleza, refugios de flora y fauna, manantiales, embalses, cuencas hidrográficas, nichos ecológicos (hábitat) de especies en peligro de extinción y otras áreas de especial interés que ameriten su protección para la contemplación, el estudio científico y el uso o disfrute recreativo limitado y controlado.

Commented [BPO792]: JP

Sección 6.27.2 Usos en distrito O.g

Los usos por derecho no se admiten en este distrito.

Commented [BPO793]: JP

BORRADOR PARA PUBLICACIÓN

Los usos restringidos 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;
    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. Industrial:
    1. Muelles de pescadores.
d. 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;

Commented [BPO794]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

5. construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

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

Commented [BPO795]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Sección 6.27.3 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.
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 6.27.4 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 CONSULTA 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.

Commented [BPO796]: JP

Sección 6.27.5 Proyectos en terrenos donde existan cuevas o cavernas

a. En los Distritos O.g no se autorizará la construcción de estructuras, sobre las cuevas, cavernas, sumideros o en sus entradas.

b. Los proyectos que se autoricen en terrenos donde existan cuevas observarán una separación mínima de cincuenta (50) metros del límite más cercano de las cuevas y de sus entradas.

Sección 6.27.6 Protección interna de las cuevas y cavernas

Se prohíbe cualquier acción que implique daño o destrucción interna del sistema de cuevas, incluyendo sus aguas, flora y fauna, tales como, pero sin limitarse a, daño o destrucción de cualquier elemento físico de la cueva, alteración de su ambiente natural y depositar basura en las cuevas, contaminar las aguas que fluyen hacia las cuevas y utilizar las cuevas como albergue de animales.

Sección 6.27.7 Uso y desarrollo interno de las cuevas

Se podrá permitir el uso y desarrollo interno de las cuevas con fines científicos y turístico-recreativos cuando se demuestre, mediante estudio a esos efectos que tal uso y desarrollo es compatible con el estado natural de las cuevas.

Regla 6.28 DISTRITO O.A – CONSERVACIÓN DE ALTA PRIORIDAD

Sección 6.28.1 Propósito del distrito O.a

Este distrito de conservación de alta prioridad en áreas con suelo clasificados como rústico común (SRC), especialmente protegido (SREP), así como suelo urbano (SU); se establece para calificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales, cuya condición existente es única, frágil, o constituye un hábitat de especie en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico. Se incluyen tipos de bosques de mangle, salitrales y lodazales asociados a los sistemas de mangles.

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚBLICO

Estarán calificados bajo este distrito O.a las áreas de mayor susceptibilidad a deslizamientos, los ríos subterráneos más reconocidos, las áreas de carso con prioridad de conservación, los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico y la barrera costera.

Commented [BPO797]: JP

Sección 6.28.2 Usos en distrito O.a

Será política de uso de terrenos el preservar al máximo la condición natural existente de estas áreas. Los terrenos comprendidos en este distrito serán utilizados para:

a. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organismos, asociaciones o grupos científicos *bonafide*, debidamente reconocidos y acreditados por los organismos pertinentes.

b. La contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.

c. Debido a que cada uno de los tipos de mangles posee un valor especial y unas características distintivas con diferentes necesidades de manejo, los usos a permitirse conforme a las limitaciones impuestas por la naturaleza serán los siguientes:

1. Islotes de Mangle - estos mangles se podrán usar para actividades relacionadas con su valor estético, refugios y criaderos de especies y para la protección de la costa. Se podrá permitir, además, la investigación científica y la recreación pasiva limitada.

2. Manglares de Borde - se permitirán los siguientes usos:

i. Producción limitada de madera con cortes cuidadosos y selectivos mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales;

ii. instalaciones para recreación pasiva siempre y cuando estas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema;

iii. estudios científicos;

iv. muelles de pescadores, siempre y cuando se construya en pilotes y no implique el corte y relleno del mangle.

Commented [BPO798]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

3. Manglares Enanos o Achaparrados- debido a que su regeneración es extremadamente lenta (más de cincuenta (50) años) sólo se permitirán estudios científicos.
4. Manglares Ribereños- se podrán permitir:
   i. La producción de madera, leña y corteza para tanino tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales;
   ii. estudios científicos.
5. Manglares de Cuenca - se podrá permitir:
   i. La producción de madera, leña y corteza para tanino, tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales;
   ii. recreación pasiva limitada que no implique corte y relleno y dragado del mangle y de los sistemas de salitrales y lodazales asociados;
   iii. actividades y estudios científicos.

d. Siembra de árboles, producción de madera y protección del suelo y del agua.

Los usos restringidos 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. Instalaciones recreativas;
   2. centro de investigación.
b. Industrial:
   1. Muelle.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

a. Todo uso residencial;
b. todo uso de hospedería;
c. todo uso de oficina;

Commented [BPO799]: JP

BORRADOR PARA CONSULTA PÚBLICA

d. todo uso comercial;

e. todo uso dotacional, exceptuando Instalaciones recreativas y centro de investigación;

f. Todo uso industrial, exceptuando muelle;

g. todo uso agrícola.

Sección 6.28.3 Segregaciones en distrito O.a

En los distritos O.a 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 O.a del resto de la finca o solar que ostenten otra calificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.a a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

Sección 6.28.4 Construcciones en distrito O.a

No se permitirá construcción alguna excepto aquellas relacionadas con los estudios científicos mencionados en esta sección.

Sólo se permitirá la construcción de caminos e instalaciones públicas y recreativas de muy bajo impacto relacionadas con los usos mencionados, si el Plan de Manejo correspondiente lo recomienda.

El diseño de obras nuevas o reemplazo de obras existentes en ríos y quebradas se harán en conformidad con la Guía para mantener la conectividad ecológica en las estructuras de cruce en ríos y quebradas de Puerto Rico, preparada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

Sección 6.28.5 Accesibilidad en distrito O.a

La accesibilidad podrá ser controlada o impedida, dependiendo del valor natural y exclusividad de cada recurso en particular.

Regla 6.29 DISTRITOS SOBREPUESTOS

Sección 6.29.1 Condición general

Los distritos sobrepuestos tienen la intención de reconocer unos atributos, condiciones, recursos o valores en el territorio. Estos

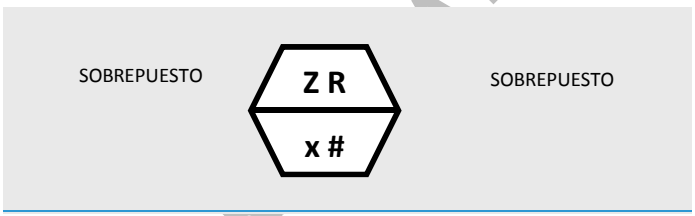
Commented [BPO800]: JP

BORRADOR EN CONSULTA PÚBLICA

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.



Regla 6.30 DISTRITO ZE.H – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL HISTÓRICO PARA LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE ZONAS Y SITIOS HISTÓRICOS

Sección 6.30.1 Propósito del distrito ZE.h

Este distrito sobrepuesto para la conservación y restauración de propiedades o conjunto de propiedades se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyan valores históricos, arquitectónicos, así como culturales, incluye áreas residenciales que forman parte de zonas históricas de interés público. Estos incluyen zonas y sitios designados por la Junta de Planificación en coordinación con el Instituto de Cultura Puertorriqueña, nominados ante la Junta de Planificación y otros que, como parte de la elaboración del Plan Territorial o el instrumento de planificación aplicable, se han identificados con los atributos reglamentarios para ser nominados o designado como zona o sitio histórico. El propósito es preservar y conservar el patrimonio edificado.

Commented [BPO801]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Las disposiciones de esta Regla, es aplicable a todo terreno o zona con el distrito sobrepuesto de ZE.h; no obstante se establecen las siguientes distinciones para identificar la condición específica del predio:

ZE.h Sitio designado:

ZE.hn Sitio nominado o identificado con atributos para ser nominado

ZE.h# Zona designada por la Junta de Planificación o mediante legislación, la cual estarán identificadas por un número. Estas incluirán a su vez, un límite definiendo la extensión territorial que compone la zona histórica. Toda acción en esta zona, tendrá que cumplir con las disposiciones establecidas en la ley habilitadora, las Normas de ordenación de la zona histórica y el Plan de rehabilitación de la zona histórica, según apliquen.

ZE. h#	Identicación		Año Ley	Núm. Resolución
1	Zona antigua e histórica en el casco de San Juan	San Juan	1951	Z-7
2	Zona histórica	Manatí	1986	JP-H-2
3	Zona antigua e histórica	Ponce	1989	JP-H-3
4	Zona histórica	Guayama	1992	JP-H-4
5	Zona histórica	San Germán	1994	93-56-0002-JPZH Segunda Extensión
6	Zona histórica	Coamo	1995	95-66-005-JP-ZH
7	Zona histórica	Caguas	1996	96-46-006-jp-ZH
8	Zona histórica	Arroyo	1997	97-72-007-JP-ZH
9	Zona histórica centro urbano del municipio	Vega Baja	2004	2004-09-08-JP-ZH
10	Barrio Miramar	San Juan	2005	2007-18-JP-ZH
11	Área urbana entorno inmediato Universidad Sagrado Corazón	San Juan	2014	Ley Núm. 29-2014
12	Zona histórica Ensenada	Guánica	2014	Ley Núm. 122-2014

Como requisito indispensable de cualquier desarrollo en el cual exista un distrito sobrepuesto de ZE.h, se requiere la solicitud de las recomendaciones del Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP), previo al movimiento de terreno o construcción en

Commented [BPO802]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

cualquiera de las áreas, sin importar la calificación del terreno. El ICP tendrá un término de quince (15) días laborables para emitir sus comentarios. Asimismo, la exclusión categórica no podrá ser una opción para obtener los permisos correspondientes.

Sección 6.30.2 Usos en distrito ZE.h

En los distritos sobrepuestos ZE.h se permitirán los usos que establece este reglamento a través de los distritos de uso que subyacen, siempre que tales usos no conflijan con los propósitos de conservación y restauración que persigue este distrito:

Sección 6.30.3 Segregaciones en distrito ZE.h

a. En los distritos ZE.h no se permitirá la segregación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos.

b. b. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un distrito ZE.h del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando sea para dedicar la porción en ZH a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.

Sección 6.30.4 Construcciones en distrito ZE.h

Los edificios, estructuras u obras que se construyan tendrán que estar relacionadas con la restauración de un edificio, estructura, propiedad histórica en el lugar y cumplirán con las disposiciones del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos, Normas generales de las zonas históricas, Normas de ordenación de la zona histórica y el Plan de rehabilitación de la zona histórica, según aplique.

Sección 6.30.5 Excavaciones o demoliciones en distrito ZE.h

En los distritos ZE.h no se permitirán excavaciones o demoliciones que puedan afectar, destruir o eliminar edificios, estructuras o propiedades de valor histórico, sin la valorización del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Sección 6.30.6 Excepciones y exclusiones

En caso de una propiedad que se determine por el Instituto de Cultura, no tener atributos de valor histórico, arquitectónico,

Commented [BPO803]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

cultural se continuará con el proceso regular de expedición de permisos.

Regla 6.31 DISTRITO ZE.T – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL TURÍSTICO PARA DELIMITAR ZONAS TURÍSTICAS

Sección 6.31.1 Propósito del distrito ZE.t

Este distrito sobrepuesto para delimitar zonas turísticas, busca identificar cualquier área que disponga como parte integrante de su ubicación geográfica o dentro de las inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y artificiales que estén actualmente desarrollados o que tengan un potencial turístico, tales como: playas, lagos, bahías, proyectos agrícolas, lugares históricos, estructuras o ambientes de valor histórico o arquitectónico y parajes de gran belleza natural, dentro de la cual las estructuras, belleza natural y otros elementos son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo. En una zona turística, se podrán encontrar uno o más distritos de calificación.

Este distrito sobrepuesto se establece para facilitar la ubicación de proyectos turísticos y recreativos, sujeto a la disponibilidad de infraestructura en el área y donde es necesario mantener el carácter del paisaje, las condiciones naturales del lugar y/o el ambiente general del sector en el que ubica. Toda segregación en este distrito será evaluada conforme a los criterios del distrito de uso subyacente.

Sección 6.31.2 Usos en distrito ZE.t

a. En los Distritos ZE.t, se permitirán instalaciones turísticas y vacacionales, hospederías, ecoturísticos y agroturísticos, recreación comercial, siempre y cuando el distrito subyacente lo permita. Estos deberán: estar en armonía con otros usos existentes en el lugar, no poner en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no poner en peligro la estabilidad ecológica del área y estar disponible o poder proveerse infraestructura adecuada al distrito de uso subyacente.

b. En los distritos mixtos y dotacional, con este distrito sobrepuesto, los comercios podría incluir venta de comida, venta de bebidas alcohólicas con la debida autorización,

Commented [BPO804]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

recreación comercial simple y recreación comercial, sin menos cabo a la actividad residencial del área.

c. En el caso de que el distrito subyacente sea O.g, 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.

d. Usos ecoturísticos y para agrohospederías en distritos agrícolas.

Regla 6.32 DISTRITO ZE.A – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL ARQUEOLÓGICO PARA LA CONSERVACIÓN DE LUGARES CON VALOR ARQUEOLÓGICO

Sección 6.32.1 Propósito del distrito ZE.a

Este distrito sobrepuesto para la conservación de lugares con valor arqueológico.

Sección 6.32.2 Usos en distrito ZE.a

En los distritos ZE.a se permitirán los usos que establece este reglamento, siempre que tales usos no conflijan con los propósitos de conservación que persigue este distrito:

a. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo con las disposiciones del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos.

Sección 6.32.3 Excavaciones o demoliciones en distrito ZE.a

En los distritos ZE.a no se permitirán excavaciones o demoliciones que puedan afectar, destruir o eliminar elementos con valor arqueológico, edificios, estructuras o propiedades de valor histórico.

Commented [BPO805]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Regla 6.33 DISTRITO ZE.F – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL FEDERAL PARA IDENTIFICAR TERRENOS O INSTALACIONES DEL GOBIERNO FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS

Sección 6.33.1 Propósito del distrito ZE.f

Este distrito sobrepuesto para identificar terrenos federales, edificios o instalaciones pertenecientes al gobierno de los Estados Unidos de América. Las áreas o localidades del gobierno federal no están sujetas a la reglamentación local, entiéndase calificaciones u otros códigos estatales. No obstante, ocupan áreas extensas en el territorio local. Estas áreas se identificarán en los mapas con un distrito sobrepuesto ZE.f, para diferenciarlos de las calificaciones locales.

Sección 6.33.2 Usos en distritos ZE.f

En el distrito ZE.f, se permitirán los usos que establece el gobierno federal dentro de sus áreas reconocidas.

El gobierno federal deberá coordinar junto con el gobierno local, la planificación y procesos para beneficio de ambas partes, minimizando el impacto del desarrollo si alguno y lograr el cumplimiento de los objetivos y políticas públicas establecidas en estas disposiciones reglamentarias.

Regla 6.34 DISTRITO ZE.P – DISTRITO SOBREPUESTO ESPECIAL DE PLAYA PARA IDENTIFICAR PLAYAS PÚBLICAS

Sección 6.34.1 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 6.34.2 Usos en distritos ZE.p

Los usos permitidos en Distritos PP 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:

Commented [BPO806]: JP

BORRADOR PARA CONSULTA

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 6.34.3 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 6.34.4 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 6.34.5 Áreas de Estacionamiento en distritos ZE.p

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 6.34.6 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

Commented [BPO807]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

y costas de Puerto Rico del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos.

Regla 6.35 DISTRITO ZE.G – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS ZONAS DE RIESGO

Sección 6.35.1 Propósito del distrito ZE.g

Este distrito se establece para identificar áreas donde existe una aglomeración de estructuras y edificios en terrenos con topografía accidentada o alta susceptibilidad a deslizamientos; áreas especiales de riesgo a inundaciones, específicamente áreas costaneras de alto peligro y cauce mayor; erosión; licuación; y otras condiciones desfavorables perjudiciales a la salud o al bienestar general y donde existe un alto riesgo a la vida y/o propiedad.

Los terrenos bajo este distrito sobrepuesto, pueden ser susceptible a uno o más de los peligros identificados. Estas condiciones requieren, para corregirse, medidas amplias o de acción conjunta para la protección de la comunidad, tales como la reubicación de las familias.

El distrito persigue los objetivos de proteger salud y vida humana, evitar las pérdidas severas y repetitivas, reducir la necesidad de fondos públicos y los esfuerzos de rescate, entre otros.

Sección 6.35.2 Usos en distritos ZE.g

En el distrito ZE.g, se permitirán los usos existentes en el lugar, que no pongan en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no pongan en peligro la estabilidad ecológica del área.

Sección 6.35.3 Segregaciones en distritos ZE.g

a. En los distritos ZE.g, no se permitirá la segregación de terrenos, excepto para viabilizar una obra de seguridad pública.

b. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un distrito ZE.g del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando sea para dedicar la porción en ZE.g a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.

Commented [BPO808]: JP

BORRADOR PARA VISTA

Sección 6.35.4 Construcciones en distritos ZE.g

a. Se permitirá hasta un máximo de diez (10) de ampliación del área bruta de construcción existente o un máximo de cien (100) pies cuadrados o lo que resulte menor. No se permitirán ampliaciones mayores a las aquí establecidas.

b. No se permitirá la construcción de nuevas edificaciones.

c. No se permitirá la rehabilitación de estructuras en desuso o abandonadas.

d. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

e. No se permitirá la construcción de edificios y usos accesorios a los usos permitidos.

Sección 6.35.5 Permisos de usos en distritos ZE.g

En el distrito ZE.g, no se otorgarán nuevos permisos de usos, exceptos aquellos para los cuales se haya obtenido un permiso de construcción previo a la adopción de este distrito.

Sección 6.35.6 Reclasificación de distritos sobrepuesto ZE.g

El municipio, podrá solicitar, mediante revisión parcial del plan territorial, la reclasificación total o parcial del distrito subyacente a uno de conservación o agrícola y la eliminación del distrito sobrepuesto ZE.g, cuando haya cesado el uso del distrito subyacente aprobado previamente.

En el distrito sobrepuesto ZE.g, no se considerarán cambios a las calificaciones a través del proceso ordinario de cambio de calificación. Se hace a través de una revisión parcial del plan territorial ante la Junta de Planificación por el Municipio.

Regla 6.36 DISTRITO ZR.A – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS

Sección 6.36.1 Propósito del distrito ZR.a

Este distrito se establece para identificar áreas designadas como reserva agrícola por virtud de una ley o a través de un proceso de designación por parte del Departamento de Agricultura y la Junta de Planificación.

Commented [BPO809]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Los terrenos bajo este distrito sobrepuesto, deberán tener calificaciones de uso agrícola, 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 agrícolas adoptadas y vigentes son:

ZE a #	Reserva agrícola	Boletín administrativo	Resolución adopción
1	Valle de Lajas	OE-2004-08	JP-RP-28-2003
2	Valle del Coloso	OE-2004-08	JP-RP-28-2003
3	Valle de Guanajibo	OE-2004-08	JP-RP-28-2003
4	Vega Baja	OE-2012-034	JP-RA-09
5	Valle Don Amparo Güisao, Maunabo	OE-2012-036	JP-RA-74
6	Yabucoa	OE-2012-035	JP-RA-75
7	Valle de Añasco	OE-2014-019	JP-RA-28

Sección 6.36.2 Usos en distritos ZR.a

En el distrito ZR.a, 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.

Regla 6.37 DISTRITO ZR.E – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS NATURALES, BOSQUE ESTATAL Y BOSQUE NACIONAL

Sección 6.37.1 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

Commented [BPO810]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

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:

ZEr#	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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Commented [BPO811]: JP

Formatted Table

ZEr#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
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
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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ZEr#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
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 PU-002-1998-06-04 – Resolución a Moción Reconsideración de AT	16-oct-1998 4-marzo-2016
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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ZEr#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
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
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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ZEr#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
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
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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

ZEr#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
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

Sección 6.37.2 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.

Commented [BPO812]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Capítulo 7 RED VIAL

Commented [BPO813]: JP- Capitulo Nuevo

Regla 7.1 RED VIAL – CALLES, AVENIDAS, VEREDAS, ACERAS, CICLOVÍAS, PASOS Y OTROS

Sección 7.1.1 Principios generales

a. La red vial sirve para dar acceso a los solares y espacios abiertos proveyendo conjuntos adecuados para el tránsito vehicular, el transporte colectivo, ciclistas y peatones.

b. La red vial consta de dos elementos básicos: carriles vehiculares y frente público. Los carriles sirven para la circulación y/o el estacionamiento. El frente público completa la sección de la vía y la escena urbana en el distrito, incluyendo aceras, siembra, carriles de bicicleta y alumbrado, entre otros.

c. Los corredores serán diseñados de acuerdo con el carácter del sector que atraviesan y la velocidad de diseño autorizada. Cuando un corredor vehicular atraviesa varias zonas, su diseño deberá ser atemperado de forma correspondiente.

d. El objetivo es lograr que los municipios estén comunicados por rutas de ciclistas y los desarrollos mantendrán e incorporarán las mismas. En los corredores con velocidad de diseño superiores a las treinta (30) MPH, las rutas ciclistas serán dedicadas y separadas de los carriles de circulación. Se proveerá una ruta continua a lo largo de la costa y del frente portuario, excepto donde la misma pueda entrar en conflicto con los sistemas naturales. Se diseñarán las rutas para minimizar los posibles conflictos con el tráfico vehicular y velando por la seguridad del ciclista.

e. El peatón tendrá prioridad en el diseño de los corredores. La comodidad y seguridad de los peatones será tomada en consideración en el diseño y construcción de los corredores. Las situaciones de posible conflicto entre conductores, ciclistas y peatones serán evaluadas dando prioridad a las necesidades del peatón.

Sección 7.1.2 Red vial

a. Los criterios para los carriles de circulación se describen en Tabla 5.1.2.

b. El diseño de la red vial buscará crear una red de corredores interconectados que definen bloques cuya longitud no excederá

Commented [BPO814]: JP

BORRADOR

de mil (1,000) pies. Se promueve el diseño de la red vial orientado a reducir el volumen y la velocidad de los vehículos, no se permitirá el cierre de urbanizaciones, sectores o calles.

c. La red vial conectará las calles del sistema vial formando una malla continua. Los 'cul de sac'[2] o calles sin salida serán presentadas ante el gobierno municipal para su consideración, solo en aquellos casos donde las condiciones naturales o topográficas lo requieran. El diseño de los corredores mantendrá las vistas ininterrumpidas.

d. Todo desarrollo construirá la sección de calle correspondiente al distrito (ver Tablas contenidas en este Tópico) o dedicará una servidumbre equivalente, según determine el gobierno municipal mediante resolución, a una distancia máxima entre calle y calle de mil cien (1,100) pies medidos de centro a centro de la alineación del vial y la dedicará a uso público, para luego ser cedida a título público.

Sección 7.1.3 Criterios generales por tipo de vía

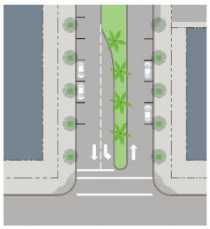
Ver Tabla 5.1.3 Criterios Generales por Tipo de Vía.

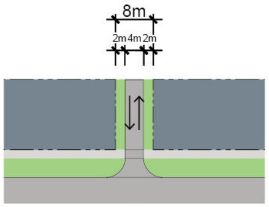
Commented [BPO815]: JP

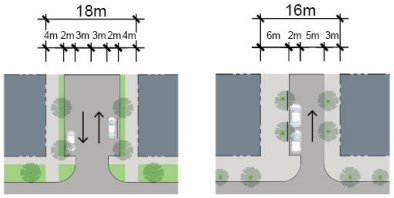
BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

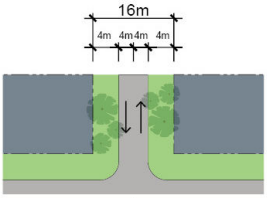
[2] El término *'cul de sac'*, se utiliza para designar a una carretera sin salida o callejón sin salida; es mayormente utilizado en áreas de menor tráfico vehicular.

TABLA 5.1.3 CRITERIOS GENERALES POR TIPO DE VÍA

Avenida	AV
	
Carriles de Circulación	2 carriles
Carriles de Estacionamiento	2 carriles
Radios de Giro	5 metros
Tipo de Acera	7 metros
Tipo de Área de Siembra	Alcorques
Tipo de Encintado	Vertical
Tipo de Siembra	Árboles a una distancia de 5 metros
Transporte	BI y PP

Callejón	CN
	
Carriles de Circulación	2 carriles
Carriles de Estacionamiento	Prohibido
Radios de Giro	8 metros
Tipo de Acera	2 metros
Tipo de Área de Siembra	Ninguna
Tipo de Encintado	Corona Invertida
Tipo de Siembra	Árboles a una distancia de 9 metros
Transporte	Ninguno

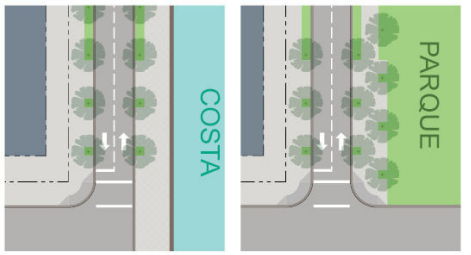
Calle			CA
			
2 carriles	**Carriles de Circulación**	1 carril	
Ambos lados 2 metros de ancho	**Carriles de Estacionamiento**	A un lado 2 metros de ancho	
5 metros	**Radios de Giro**	5 metros	
2 metros	**Tipo de Acera**	6 metros	
2 metros de Franja Continua	**Tipo de Área de Siembra**	Alcorque 1 metro x 1 metro	
Vertical	**Tipo de Encintado**	Vertical	
Árboles de Sombra cada 5 metros	**Tipo de Siembra**	Árboles a una distancia de 5 metros	
BI y PP	**Transporte**	BI y PP	

Camino	CM
	
Carriles de Circulación	2 carriles
Carriles de Estacionamiento	Prohibido
Radios de Giro	8 metros
Tipo de Acera	Paso o Vereda
Tipo de Área de Siembra	Cunetón continuo con bermas
Tipo de Encintado	Cunetón
Tipo de Siembra	Agrupada y manteniendo una distancia de 9 metros
Transporte	BI y PP

Commented [BPO816]: JP

Commented [BPO817]: JP

TABLA 5.1.3 CRITERIOS GENERALES POR TIPO DE VÍA

Paseo		PA
		
2 carriles	**Carriles de Circulación**	2 carriles
Ninguno	**Carriles de Estacionamiento**	Ninguno
5 metros	**Radios de Giro**	5 metros
4 metros	**Tipo de Acera**	4 metros
Siembra continua o alcorques	**Tipo de Área de Siembra**	Siembra continua o alcorques
Vertical	**Tipo de Encintado**	Vertical
Palmeras y árboles de sombra a una distancia de 5 metros	**Tipo de Siembra**	Palmeras y árboles de sombra a una distancia de 5 metros
BI y PP	**Transporte**	BI y PP

Paseo Peatonal	PP
Vía exclusiva dedicada al tráfico peatonal con un ancho mínimo de 2 metros.	

Ciclovía	BI
Vía exclusiva dedicada a la circulación de bicicletas con un ancho mínimo de 1 metro.	

Sección 7.1.4 Siembra por vía

Dentro del frente público el tipo de siembra se escogerá de acuerdo con los criterios de contenidos en la Tabla 5.1.4 (Siembra por Vía).

El frente público en el distrito R.b y R.i incluirá árboles de diversas especies (autóctonos y endémicos), así como arbustos que requieran poco mantenimiento, conforme a lo dispuesto en la Tabla 5.1.4 (Siembra por vía).

El frente público en los distritos M.b, M.i y M.a, así como R.a, mantendrán una siembra continua con una frecuencia regular de árboles que provean sombra de la misma especie o alternados, donde al alcanzar el estado maduro la copa comience a partir de los catorce (14) pies para permitir visibilidad a las vitrinas de los usos comerciales. Las especies serán autóctonas y endémicas, resistentes a la compactación del terreno y conforme a lo dispuesto en la Tabla 5.1.4 Siembra por vía.

Commented [BPO818]: JP

BORRADOR PARA VIS

Commented [BPO819]: JP

TABLA 5.1.4 Siembra por vía

	O.a O.b. O.g	A.a A.i. A.g	R.g	R.i M.b	C.b M.i	C.i M.a	D.g D.p	I.a I.i I.g	ESPECIFICACIONES DE SIEMBRA
PALMERA	x	x	x	x	x	x	x	x	Palma Real
		x	x	x	x	x	x	x	Palma Washingtonia
			x	x	x	x	x	x	Palma de Coco
	x		x	x	x	x	x	x	Sabal
					x	x			Palma de Dátiles
COPA PEQUEÑA INTERMEDIA	x	x	x	x	x	x	x	x	Almácigo
		x	x	x	x	x	x	x	Satin Leaf
	x	x	x	x	x	x	x	x	Roble Nativo
	x	x	x	x	x	x	x	x	Maga
	x	x	x	x	x	x	x	x	Majó
		x	x	x	x	x	x	x	Silver Buttonwood
	x	x	x	x	x	x	x	x	Reina de las Flores
		x	x	x	x	x	x	x	Vomitel Colorao
COPA ABUNDANTE		x	x	x	x	x	x	x	Caoba
	x	x	x	x	o	o	x	x	Cobana
	x	x	x	x	o	o	x	x	Capá
		x	x	x	o	o	x	x	María
		x	x	x	o	o	x	x	Flamboyán
		x	x	x	o	o	x	x	Pterocarpus
									Árbol de Goma
CUBRESUELOS			x	x	x	x	x	x	Maní de Jardín
			x	x	x	x	x	x	Helecho
			x	x	x	x	x	x	Sea Capers
			x	x	x	x	x	x	Surfers weed
		x	x	x	x	x	x	x	Trinitaria

x Requerido

o Permitido en condiciones aisladas

Sección 7.1.5 Velocidad de diseño y ancho de carriles por distrito

Las calles observarán los criterios de diseño contenidos en la Tabla 5.1.7 Criterios de diseño vial.

Sección 7.1.6 Conos de visibilidad

Criterios para mantener controles a la ubicación de elementos que puedan representar una limitación a la visibilidad de ciclistas, peatones, en particular niños, por parte de conductores en las intersecciones.

En el caso de este tópico se busca mantener libre de elementos que puedan ocultar a un niño cuando este se acerque a una intersección. Para lograr esto, se mantendrá despejado el espacio entre dos pies y medio (2.5) y diez (10) pies medidos de la rasante de la calle dentro de los triángulos que se describen a continuación.

a. En intersecciones donde los edificios mantengan retiros de la línea de fachada;

b. En entradas vehiculares donde los edificios mantengan retiros de la línea de fachada;

c. En intersecciones donde los edificios estén construidos en la línea de fachada;

No se podrá evaluar variaciones y otorgar excepciones a lo dispuesto en este inciso.

Commented [BPO820]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Capítulo 8 ESTACIONAMIENTOS

Commented [BPO821]: JP- Capitulo Nuevo

Regla 8.1 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Sección 8.1.1 Disposiciones generales

Esta sección sólo aplica a las propiedades bajo cualquiera de los distritos establecidos por este reglamento.

Cuando se provean áreas de estacionamiento de vehículos serán dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio accesorio.

En casos en que se haya autorizado un permiso para un uso en particular y se haya provisto un área de estacionamiento para éste, es necesario obtener un nuevo permiso de uso para todo nuevo uso propuesto aun siendo un uso permitido en el distrito. Se expedirá el nuevo permiso de uso sin que sea necesario proveer el área de estacionamiento adicional si ésta fuera requerida para el nuevo uso.

En los casos de ampliaciones a edificios, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos propuestos solo para la ampliación del edificio, el área inalterada no se afectará.

Estacionamiento compartido: la Oficina de Gerencia de Permisos o las oficinas de permisos municipales podrán considerar la utilización de estacionamientos compartido, siempre que se demuestre mediante los correspondientes estudios que los usos operan de forma escalonada.

Sección 8.1.2 Diseño

a. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados, a menos que ello se disponga así en este Reglamento, ni obligado a entrar en el tránsito en retroceso. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y

Commented [BPO822]: JP

BORRADOR PARA PUESTA

vehículos, y contarán con áreas de siembra. No se permitirá que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:

1. **Pavimentación** - todas las áreas de estacionamiento tienen que nivelarse y pavimentarse con hormigón, hormigón asfáltico u otro material permanente similar, adecuado a nuestro clima tropical y no absorbente de suciedad ("all weather dustless material"). Los estacionamientos temporeros podrán ser cubiertos con gravilla o con materiales permeables.
2. **Marcas** - cada uno de los espacios de estacionamiento será designado marcando el pavimento del área de estacionamiento con pintura u otro material indeleble.
3. **Accesos** - se proveerán accesos seguros y eficientes desde las vías públicas a las áreas de estacionamiento y desde los espacios de estacionamiento hacia las vías internas que conducen a las vías públicas. Los accesos desde las vías hacia las parcelas, tendrán bordillos achaflanados que no deformen el perfil longitudinal de la acera. No se permitirán estacionamientos con salidas en retroceso a vías públicas.
4. **Barreras de detención** - en los bordes de las áreas pavimentadas (excepto en las entradas y salidas) se construirán barreras de detención ("wheel stops") de material reciclado, de por lo menos seis (6) pulgadas de altura, a fin de impedir que los vehículos irrumpan en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.
5. **Iluminación** - si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes. Los edificios de estacionamiento proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia las propiedades adyacentes. En lugares donde exista vegetación que interfiera con la iluminación, las luminarias deberán ubicarse de forma tal que se proteja la seguridad de los usuarios.

Commented [BPO823]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

6. **Verjas** - se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la primera planta de los solares colindantes y desde la acera. Se proveerán verjas ornamentales con vegetación apropiada en las colindancias y a lo largo de la línea de la vía.

b. Se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros excluyendo el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamiento.

No obstante, se permitirá que una tercera (1/3) parte de los espacios de estacionamiento requeridos ocupen un área menor a la anteriormente establecida a base de dos metros con veinte centímetros (2.20 metros) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 metros).

Para los apartamentos con dos (2) estacionamientos por vivienda, se podrán permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro, de dos metros cincuenta centímetros (2.50 metros) por once (11) metros.

Sección 8.1.3 Provisión de espacios de estacionamiento de vehículos

No se requiere estacionamiento mínimo. El estacionamiento máximo permitido será calculado de acuerdo al uso propuesto, según se indica a continuación:

a. **Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios y oficinas**– un (1) espacio por cada veinte y cinco (25) metros cuadrados de área bruta de piso dedicada a tales fines (incluyendo área dedicada a almacenaje).

b. **Usos industriales y almacenes**– un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

c. **Iglesia y escuelas**– un (1) espacio por cada veinticinco (25) asientos o parte de éstos, que se provean en tales edificios.

d. **Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias, o cualquier otro sitio**

Commented [BPO824]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

similar de reunión pública– un (1) espacio por cada cinco (5) asientos o parte de éstos, que se provea para tales fines.

e. **Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público**– un (1) espacio por cada cama en cuartos privados o semi-privados y un (1) espacio por cada tres (3) camas en salones de más de dos (2) camas.

f. **Hoteles**– Un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de éstos.

g. **Viviendas**– dos (2) espacios por cada unidad de vivienda, independientemente de su tamaño o número de habitaciones.

Se podrá proveer estacionamiento adicional del máximo, a través de la autorización del gobierno municipal. Toda solicitud de proveer estacionamiento sobre el máximo permitido, conllevará un costo por cada exceso de estacionamiento equivalente a diez mil (10,000.00) dólares por estacionamiento.

Sección 8.1.4 Espacios para carga y descarga

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma para edificios menores de nueve mil (9,000) metros cuadrados, para edificios entre nueve mil uno (9,001) metros cuadrados y veinte mil (20,000) metros cuadrados el requerimiento será a base de un (1) espacio por cada dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados de área bruta y para edificios mayores de veinte mil uno (20,001) será a base de ocho (8) espacios por los primeros veinte mil (20,000) metros cuadrados y un espacio adicional por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados o fracción. Para los edificios de oficinas se requerirá un espacio de carga y descarga por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados o fracción.

Commented [BPO825]: JP

BORRADOR PARA DISCUSIÓN PÚBLICA

TABLA 6.1 Requisitos de estacionamiento por distrito

DISTRITOS	R.g	R.i M.b C.b	M.i M.a	D.g D.p	I.a I.i I.g C.i
Residencial	2 / u. residencial	2 / u. residencial	2 / u. residencial	no aplica	no aplica
Hospedería	1.0 / 3 hab	1.0 / 3 hab	1.0 / 3 hab	no aplica	no aplica
Oficina	1.0 / 25 mt2	1.0 / 25 mt2	1.0 / 25 mt2	1.0 / 25 mt2	1.0 / 25 mt2
Comercial	1.0 / 25 mt2	1.0 / 25 mt2	1.0 / 25 mt2	1.0 / 25 mt2	1.0 / 25 mt2
Dotaciones	1.0 / 25 asientos de espacio de asamblea, 1.0 / 5 asientos dedicados a educación, 1.0 / 25 mt2 dedicados a oficina o algún propósito comercial relacionado				
Industrial	1.0 / 70mt2 de construcción				

Commented [BPO826]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Capítulo 9 DEFINICIONES

Commented [BPO827]: JP- Capitulo Nuevo

Regla 9.1 DEFINICIONES

Se utilizarán las definiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos. No obstante, cualquier término de los reglamentos especiales que en su definición incluya términos regulatorios o sustantivos, dichos aspectos permanecerán en vigor.

Commented [BPO828]: JP

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA