

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

DISTRITOS

TOMO II

DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA

Alejandro García Padilla
Gobernador

Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación

BORRADOR PARA LISTA PÚBLICA

**BORRADOR PARA VISTA
PÚBLICA**

**BORRADOR PARA VISTA
PÚBLICA**

**BORRADOR PARA VISTA
PÚBLICA**

ÍNDICE

<u>TOMO II:</u>	DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA	
	Tomó II DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA	1
Capítulo 1	ADOPCIÓN Y VIGENCIA	1
<u>Regla 1.1</u>	<u>ADOPCIÓN</u>	<u>1</u>
Capítulo 2	INTRODUCCIÓN	2
<u>Regla 2.1</u>	<u>¿CÓMO UTILIZAR ESTE TOMO?</u>	<u>2</u>
<u>SECCIÓN 2.1.1</u>	<u>ESTRUCTURA</u>	<u>2</u>
<u>Regla 2.2</u>	<u>OBJETIVOS</u>	<u>3</u>
<u>SECCIÓN 2.2.1</u>	<u>OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE</u>	<u>3</u>
<u>SECCIÓN 2.2.2</u>	<u>OBJETIVOS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS</u>	<u>4</u>
<u>SECCIÓN 2.2.3</u>	<u>PRINCIPIOS DE LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN</u>	<u>4</u>
Capítulo 3	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	6
<u>Regla 3.1</u>	<u>DISTRITOS DE CALIFICACIÓN</u>	<u>6</u>
<u>Regla 3.1</u>	<u>DISTRITO C.A - COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD</u>	<u>23</u>
<u>SECCIÓN 3.1.1</u>	<u>PROPÓSITO DEL DISTRITO C.A</u>	<u>23</u>
<u>SECCIÓN 3.1.2</u>	<u>USOS EN DISTRITOS C.A</u>	<u>23</u>
<u>SECCIÓN 3.1.3</u>	<u>PARÁMETROS EN DISTRITOS C.A</u>	<u>23</u>
<u>SECCIÓN 3.1.4</u>	<u>DENSIDAD POBLACIONAL EN DISTRITOS C.A</u>	<u>24</u>
<u>SECCIÓN 3.1.5</u>	<u>ÁREA BRUTA DE PISO EN DISTRITOS C.A</u>	<u>24</u>
<u>SECCIÓN 3.1.6</u>	<u>EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS C.A</u>	<u>25</u>
<u>SECCIÓN 3.1.7</u>	<u>ÁREA DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS C.A</u>	<u>25</u>
<u>Regla 3.11</u>	<u>DISTRITOS DE CONSERVACIÓN</u>	<u>51</u>
<u>SECCIÓN 3.11.1</u>	<u>PROPÓSITO</u>	<u>51</u>
<u>Regla 3.13</u>	<u>DISTRITO O.G - CONSERVACIÓN GENERAL</u>	<u>54</u>
<u>SECCIÓN 3.13.1</u>	<u>PROPÓSITO DEL DISTRITO O.G</u>	<u>54</u>
<u>SECCIÓN 3.13.2</u>	<u>USOS EN DISTRITO O.G</u>	<u>54</u>

<u>SECCIÓN 3.13.3</u>	<u>PARÁMETROS EN DISTRITO O.G.....</u>	<u>57</u>
<u>SECCIÓN 3.13.4</u>	<u>ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITO O.G</u>	<u>57</u>
<u>Regla 3.14</u>	<u>DISTRITO O.A - CONSERVACIÓN DE ALTA</u> <u>PRIORIDAD</u>	<u>58</u>
<u>SECCIÓN 3.14.1</u>	<u>PROPÓSITO DEL DISTRITO O.A</u>	<u>58</u>
<u>SECCIÓN 3.14.2</u>	<u>USOS EN DISTRITO O.A.....</u>	<u>58</u>
<u>SECCIÓN 3.14.3</u>	<u>SEGREGACIONES EN DISTRITO O.A</u>	<u>60</u>
<u>SECCIÓN 3.14.4</u>	<u>CONSTRUCCIONES EN DISTRITO O.A</u>	<u>60</u>
<u>SECCIÓN 3.14.5</u>	<u>ACCESIBILIDAD EN DISTRITO O.A</u>	<u>61</u>
<u>Regla 3.18</u>	<u>DISTRITO R.a - RESIDENCIAL DE ALTA</u> <u>INTENSIDAD.....</u>	<u>72</u>
<u>SECCIÓN 3.18.1</u>	<u>PROPÓSITO DEL DISTRITO R.A</u>	<u>72</u>
<u>SECCIÓN 3.18.2</u>	<u>USOS EN DISTRITOS R.A.....</u>	<u>72</u>
<u>SECCIÓN 3.18.3</u>	<u>PARÁMETROS EN DISTRITOS R.A</u>	<u>74</u>
<u>SECCIÓN 3.18.4</u>	<u>EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS R.A</u>	<u>76</u>
<u>SECCIÓN 3.18.5</u>	<u>ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS R.A</u>	<u>76</u>
<u>SECCIÓN 3.18.6</u>	<u>ESPACIO PARA CARGAR Y DESCARGAR EN</u> <u>DISTRITOS R.A.....</u>	<u>76</u>
<u>Regla 3.19</u>	<u>DISTRITOS SOBREPUESTOS.....</u>	<u>76</u>
<u>SECCIÓN 3.19.1</u>	<u>CONDICIÓN GENERAL</u>	<u>76</u>
<u>Regla 3.20</u>	<u>DISTRITO ZE.H - DISTRITO SOBREPUESTO</u> <u>ESPECIAL HISTÓRICO PARA LA CONSERVACIÓN Y</u> <u>RESTAURACIÓN DE ZONAS Y SITIOS HISTÓRICOS</u>	<u>77</u>
<u>SECCIÓN 3.20.1</u>	<u>PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.H.....</u>	<u>77</u>
<u>SECCIÓN 3.20.2</u>	<u>USOS EN DISTRITO ZE.H.....</u>	<u>79</u>
<u>SECCIÓN 3.20.3</u>	<u>SEGREGACIONES EN DISTRITO ZE.H.....</u>	<u>79</u>
<u>SECCIÓN 3.20.4</u>	<u>CONSTRUCCIONES EN DISTRITO ZE.H.....</u>	<u>79</u>
<u>SECCIÓN 3.20.5</u>	<u>EXCAVACIONES O DEMOLICIONES EN DISTRITO</u> <u>ZE.H</u>	<u>79</u>
<u>SECCIÓN 3.20.6</u>	<u>EXCEPCIONES Y EXCLUSIONES.....</u>	<u>79</u>
<u>Regla 3.21</u>	<u>DISTRITO ZE.T - DISTRITO SOBREPUESTO</u>	

	<u>ESPECIAL TURÍSTICO PARA DELIMITAR ZONAS TURÍSTICAS</u>	<u>79</u>
<u>SECCIÓN 3.21.1</u>	<u>PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.T</u>	<u>79</u>
<u>SECCIÓN 3.21.2</u>	<u>USOS EN DISTRITO ZE.T</u>	<u>80</u>
<u>Regla 3.22</u>	<u>DISTRITO ZE.g - DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS ZONAS DE RIESGO.....</u>	<u>81</u>
<u>SECCIÓN 3.22.1</u>	<u>PROPÓSITO DEL DISTRITO ZE.G.....</u>	<u>81</u>
<u>SECCIÓN 3.22.2</u>	<u>USOS EN DISTRITOS ZE.G</u>	<u>81</u>
<u>SECCIÓN 3.22.3</u>	<u>SEGREGACIONES EN DISTRITOS ZE.G.....</u>	<u>81</u>
<u>SECCIÓN 3.22.4</u>	<u>CONSTRUCCIONES EN DISTRITOS ZE.G.....</u>	<u>82</u>
<u>SECCIÓN 3.22.5</u>	<u>PERMISOS DE USOS EN DISTRITOS ZE.G</u>	<u>82</u>
<u>SECCIÓN 3.22.6</u>	<u>RECLASIFICACIÓN DE DISTRITOS SOBREPUESTO ZE.G</u>	<u>82</u>
<u>Regla 3.23</u>	<u>DISTRITO ZR.e - DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS NATURALES, BOSQUE ESTATAL Y BOSQUE NACIONAL</u>	<u>83</u>
<u>SECCIÓN 3.23.1</u>	<u>PROPÓSITO DEL DISTRITO ZR.E</u>	<u>83</u>
<u>SECCIÓN 3.23.2</u>	<u>USOS EN DISTRITOS ZR.E</u>	<u>88</u>

BORRADOR PARA LISTA PÚBLICA

DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA

ADOPCIÓN Y VIGENCIA

ADOPCIÓN

Tomo II

Capítulo 1

Regla 1.1

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

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico,
hoy ____ de _____ de 2016.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

CAPÍTULO 2 INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

Capítulo 2

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

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

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

Regla 2.1

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

Sección 2.1.1

¿CÓMO UTILIZAR ESTE TOMO?

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

Estructura

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

OBJETIVOS

Regla 2.2

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

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

Sección 2.2.1

Objetivos para el desarrollo sostenible

- a. Un desarrollo compacto que conserve el hábitat para especies nativas, así como humedales y otros recursos naturales.
- b. Promover la siembra de especies nativas y endémicas que requieren menor o ningún riego y que sirva de hábitat a la vida silvestre del lugar.
- c. Creación de nuevas comunidades de uso e ingresos mixtos. Promoviendo un mayor aprovechamiento del entorno urbano e integración social.
- d. Promover la transición de densidades entre zonas de forma escalonada y evitando el desarrollo de comunidades cerradas y exclusivas. Promover el desarrollo continuo de la red vial.
- e. Promover y proteger el libre acceso a las costas y las playas del área; al igual que el desarrollo de espacios públicos de calidad.
- f. Promover desarrollos con un mejor rendimiento energético a través de estrategias innovadoras de generación y conservación de energía.
- g. Utilización de fuentes de energía renovable y el uso de paneles solares en los edificios y alumbrado público.

CAPÍTULO 2 INTRODUCCIÓN

- 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.

Objetivos para los nuevos desarrollos

Sección 2.2.2

- 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.

Sección 2.2.3

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

Principios de los distritos de calificación

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

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

CAPÍTULO 2 INTRODUCCIÓN

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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**DISTRITOS DE CALIFICACIÓN****DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**

Capítulo 3
Regla 3.1

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
O.g	CONSERVACIÓN general
O.b	CONSERVACION de bosques
R.b	RESIDENCIAL baja intensidad
R.i	RESIDENCIAL intensidad intermedia
R.a	RESIDENCIAL alta intensidad

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.

DISTRITO AGRÍCOLA

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.

Regla 3.2
Sección 3.2.1

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.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

2. Fomentar la integración de nuevas lotificaciones en núcleos residenciales existentes, a los fines de desincentivar la creación de nuevos núcleos poblacionales que incrementen los costos de la infraestructura y de los servicios públicos.
 3. Estimular que las parcelas a formarse para actividades no agrícolas sean lo más pequeñas posible, según el uso propuesto, las condiciones del terreno y disponibilidad de instalaciones.
 4. Utilizar como criterio primordial que los terrenos a retirarse para fines no agrícolas sean los que tenga el menor impacto sobre el nivel de producción de la finca.
 5. Desestimular la pérdida de terrenos agrícolas producto de las lotificaciones de fincas que constituyen unidades de producción agrícola.
- d. Fomentar la ubicación de actividades complementarias a los usos agrícolas en terrenos menos productivos para que se afecte mínimamente su nivel de producción agrícola. Fomentar la práctica de medidas y programas orientados a la preservación de los suelos, a los fines de evitar la erosión, proteger la productividad de los terrenos, y minimizar el impacto en la calidad de nuestros abastos de agua y el deterioro de otros recursos naturales como consecuencia de la actividad agrícola.

Regla 3.3

Sección 3.3.1

DISTRITO A.g – AGRÍCOLA GENERAL

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.

Sección 3.3.2

Usos en distrito A.g

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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

- a. Agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas por cultivo convencionales o hidropónicos, crianza de animales y charcas para crianza de peces y crustáceos; agropecuarios y agroindustriales; y agricultura ecológica u orgánica;
- b. residencial
 - i. Vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;
- c. artesanales;
- d. hospedajes especializados;
- e. hospitales veterinarios;
- f. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

Los usos restringidos (R) en este distrito serán:

- a. Almacenamiento y procesamiento de productos;
- b. institucionales, solar no excederá de una (1) cuerda;
- c. molinos para granos;
- d. hospedería limitada a veinticinco (25) habitaciones. No obstante, las áreas con el distrito sobrepuesto especial turístico (ZE.t) se permitirá este uso restringido una vez haya sido considerado conforme lo dispone este reglamento y según se define por la Compañía de Turismo de Puerto Rico y cuente con el endoso favorable del Departamento de Agricultura;
- e. proyectos de carácter comercial que no excedan de diez mil (10,000) pies cuadrados de área bruta de piso;
- f. proyectos de carácter agroindustrial que no excedan de quince mil (15,000) pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes;

- g. residencial:
 - i. vivienda multifamiliar;
 - ii. estructura accesoria;
 - iii. oficina domiciliaria;
 - iv. vivienda trabajo;
- h. oficinas relacionadas a la actividad agrícola;
- i. dotacionales, cuando estos estén relacionados a la actividad agrícola o a la infraestructura del área;
- j. comercial:
 - i. venta de comida;
 - ii. venta de bebidas alcohólicas;
 - iii. comercial al detal;
 - iv. mercado abierto;
 - v. lugar de reuniones.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

- k. Vivienda multifamiliar;
- l. dormitorio universitario;
- m. comercial:
 - i. relacionado al automóvil;
 - ii. recreación comercial simple;
 - iii. recreación comercial;
 - iv. centro recreativo;
- n. todo uso dotacional, exceptuando los hospedajes especializados (D) y a la infraestructura del área (R);
- o. todo uso industrial.

Parámetros en distrito A.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Sección 3.3.3 ALTURA (piso)	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura principal o accesoria, observará un retiro no menor de seis (6) metros de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. • Otras líneas de colindancias laterales y posteriores serán de seis (6) metros.

Sección 3.3.4

Áreas de estacionamiento en distrito A.g

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

- 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.
- Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.
- Hospedería - un estacionamiento para la vivienda del dueño y un estacionamiento por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de estos.
- 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.
- Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- 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.

DISTRITO A.a – AGRÍCOLA ALTA INTENSIDAD

Propósito del distrito A.a

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

Regla 3.4

Sección 3.4.1

Usos en distrito A.a

Sección 3.4.2

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

- a. Usos agrícolas, agropecuarios y agroindustriales, cultivo convencional, hidropónico, crianza de animales, charca para crianza de peces y crustáceos, agricultura ecológica u orgánica, independientemente de la intensidad;
- b. empaque;
- c. almacenaje;
- d. venta de productos;
- e. molinos para granos cosechados en la finca o fincas vecinas;
- f. usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca, que incluya entre otros empaque, almacenaje y venta de los productos cosechados en la finca o fincas vecinas. La carne no se considerará como un producto cosechado en la finca.

Los usos restringidos (R) en este distrito serán:

- g. Almacenaje y procesamiento de productos;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- h. elaboración de productos cultivados en la finca, como jugos, conservas, congelados y otros similares. El área del edificio no excederá de 75 metros cuadrados. Podrá autorizarse un espacio mayor con la recomendación favorable del Departamento de Agricultura;
- i. residencial:
 - i. Una (1) unidad de vivienda unifamiliar por finca;
 - ii. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el CAPÍTULO 21 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.
 - iii. oficina domiciliaria;
 - iv. vivienda trabajo.
- j. Oficinas relacionadas a la actividad agrícola.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

- k. Residencial
 - i. vivienda multifamiliar;
 - ii. vivienda dos familias;
 - iii. casa apartamento;
 - iv. dormitorio universitario.
- l. Todo uso de hospedería;
- m. todo uso comercial;
- n. todo uso dotacional;
- o. todo uso industrial.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Parámetros en distrito A.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Sección 3.4.3 ALTURA (piso)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> Seis (6) metros mínimo de las colindancias delantera principal y delantera secundaria; colindancias laterales, posteriores mínimo de seis (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 Sección 3.4.4 Núm. 5 de 1966 (Título VI).

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:

- 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.
- Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.
- Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.
- 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.

DISTRITO COMERCIAL

Propósito

Regla 3.5
Sección 3.5.1

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.

DISTRITO C.B – COMERCIAL DE BAJA INTENSIDAD

Propósito del distrito C.b

Regla 3.6
Sección 3.6.1

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 3.6.2

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;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- 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:

- 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 zonas escolares*;
- i. hospedería, limitada a alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”) y casa de huéspedes (“guest house”).

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- j. Todo uso residencial;
- k. hotel, hostel;
- l. todo uso industrial;
- m. 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.

Parámetros en distrito C.b

Sección 3.6.3

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)	<ul style="list-style-type: none"> 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 3.6.4

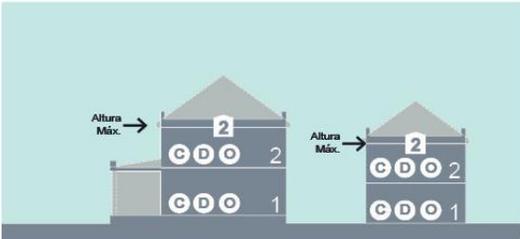
Áreas de estacionamiento en distrito C.b

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.

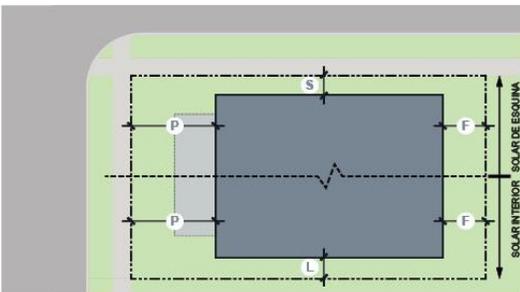
Tabla 4.8 DISTRITOCOMERCIAL BAJA INTENSIDAD (C.b)

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN



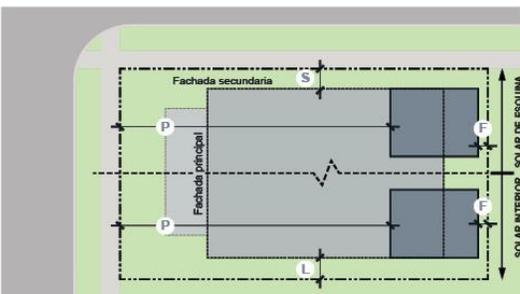
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Dos (2) pisos máximo, excluyendo áticos, sótanos 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 m ²
Máximo	450 m ²
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

DISTRITO C.I – COMERCIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA

Propósito del distrito C.i

Regla 3.7
Sección 3.7.1

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.

Usos en distrito C.i

Sección 3.7.2

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

- a. Usos permitidos en el distrito C.b;
- b. estaciones de gasolina;
- c. oficinas de alto volumen de clientela;
- d. recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos para las zonas escolares;
- e. uso dotacional;
- f. Uso agrícola:
 - i. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- g. Hospedería limitada a alojamiento y desayuno (*bed & breakfast*) y casa de huéspedes (*guest house*), hostel;
- h. industrias livianas tales como lavandería comercial, panaderías, taller de costura, producción de artesanía, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- i. Todo uso residencial;
- j. hotel;
- k. todo uso industrial pesado;
- l. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Parámetros en distrito C.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Sección 3.7.3 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
Sección 3.7.4 RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • 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;

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.

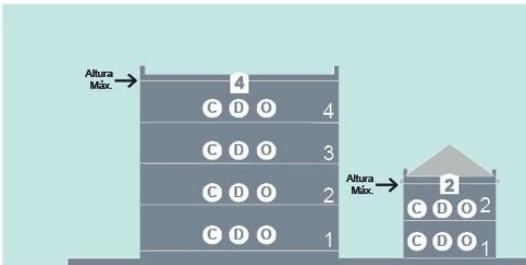
CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- b. Oficina- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos de área bruta de piso dedicada a éste.
- c. Comercial- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos.
- d. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
- e. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

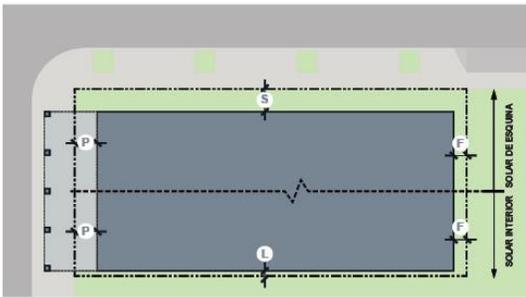
CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

TABLA 4.9.5 DISTRITO COMERCIAL intensidad intermedia (C.i)



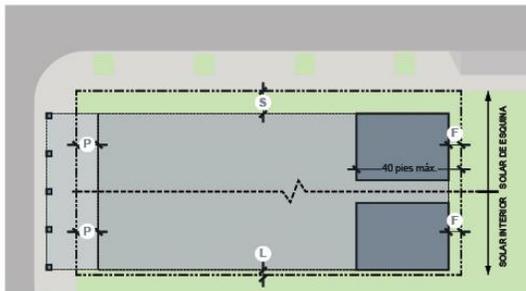
ESTRUCTURAS:

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 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 m ²
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

DISTRITO C.A – COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD

Propósito del distrito C.a

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

Regla 3.1

Sección 3.1.1

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.

Sección 3.1.2

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

Parámetros en distritos C.a

Sección 3.1.3

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 contarán 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.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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.

Sección 3.1.4

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.

Sección 3.1.5

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

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

Edificios y usos accesorios en distritos C.a

Sección 3.1.6

- 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.

Área de estacionamiento en distritos C.a

Sección 3.1.7

- 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 3.2

Sección 3.2.1

DISTRITOS DOTACIONALES

Propósito

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

Regla 3.3

Sección 3.3.1

DISTRITO D.g – DOTACIONAL GENERAL

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

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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

Usos en distrito D.g

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

Sección 3.3.2

- a. Dotacional cívico - institucional;
- b. dotacional asistencial – infraestructura
- c. dotacional educativo;
- d. uso agrícola:
 - 1. Agricultura urbana.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

Sección 3.3.3

- 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.

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:

Regla 3.4**Sección 3.4.1**

- 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.

DISTRITO D.P – DOTACIONAL PARQUE**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.

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:

Sección 3.4.2

- a. Parques instalaciones recreativas al aire libre con la provisión que:
 1. El estacionamiento esté ubicado a por lo menos a quince (15) metros de cualquier línea del solar;
 2. edificio de administración o mantenimiento;
 3. usos accesorios relacionados con los usos permitidos.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- b. Proyectos de carácter comercial que no excedan de cinco mil (5,000) pies cuadrados de área bruta de piso;
- c. Los usos prohibidos en este distrito serán:
 1. Todo uso residencial;
 2. todo uso de hospedería;
 3. todo uso de Oficina;
 4. usos comerciales:
 - i. relacionados al automóvil;
 - ii. venta de bebidas alcohólicas;
 - iii. mercado abierto;
 - iv. lugar de reuniones;
 - v. centros recreativos;
 - vi. recreación comercial simple
 5. todo uso dotacional, exceptuando instalaciones recreativas
 6. todo uso industrial;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

7. todo uso agrícola.

Parámetros en distrito D.p

	PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Sección 3.4.3	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.
Sección 3.4.4	RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • 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;

Áreas de estacionamiento en distrito D.p

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

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

Regla 3.5

Sección 3.5.1

DISTRITO INDUSTRIAL

Propósito

Estos distritos se establecen para calificar áreas para el establecimiento de industrias. Se persigue que los terrenos para industrias se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos otros usos. Se podrán permitir otros usos incidentales para atender las necesidades de la operación de la industria sin que estos comprometan la integridad del distrito industrial en

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

DISTRITO I.I – INDUSTRIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA

Propósito del distrito I.i

Regla 3.6
Sección 3.6.1

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.

Usos en distrito I.i

Sección 3.6.2

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 Traslado;
- f. industrias farmacéuticas que no conlleven proceso de síntesis;
- g. talleres de reparación (incluyendo hojalatería y pintura);
- h. estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas, en solares o estructuras

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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;
 - 6. ventas de productos;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

7. agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- t. Usos agrícolas, restringido a que estén en armonía con la actividad industrial y conforme a la reglamentación aplicable a la actividad agrícola a ejecutar;
 - 1. Agricultura ecológica u orgánica;
 - 2. cultivo hidropónico
- u. usos comerciales, institucionales y de servicios, siempre que éstos se ubiquen en edificios existentes localizados en solares menores de dos (2) cuerdas y se cumple cabalmente con los requisitos de espacios de estacionamientos;
- v. Almacenaje de películas y estudios cinematográficos.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- w. Elaboración, fabricación, tratamiento, procesado, refinamiento de sustancias químicas;
- x. industrias farmacéuticas que conlleven procesos de síntesis;
- y. productos de hormigón;
- z. productos de asfalto;
- aa. productos de metal y su procesamiento;
- bb. sistema de relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos;
- cc. almacenamiento a granel de arena, piedra, cemento y otros materiales para la preparación de hormigón premezclado, independientemente del mecanismo utilizado para mezclarlos y del medio de transportación hacia las obras de construcción;
- dd. actividades industriales que requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo y emisiones particuladas o gaseosas;
- ee. almacenaje de sustancias químicas, explosivos y materiales explosivos;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- ff. almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos – manteniendo un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- gg. cantera o procesamiento de cualquier material extraído de la corteza terrestre. Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- hh. todo uso residencial;
- ii. todo uso de hospedería;
- jj. todo uso de oficina;
- kk. uso comercial, que no cumplan con los criterios establecidos en los usos restringidos para este distrito;
- ll. uso dotacional, exceptuando escuela vocacional y aquellos que no cumplan con los criterios establecidos en los usos restringidos para este distrito.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Parámetros en distrito I.i

Sección 3.6.3

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)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura delantero principal y secundario dos (2) metros mínimo;² • Estructura principal lateral dos (2) metros;² • Estructura Principal posterior tres (3) metros mínimo.

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

Sección 3.6.4

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:

Regla 3.7

Sección 3.7.1

- 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.

DISTRITO I.A - DISTRITO INDUSTRIAL DE ALTA INTENSIDAD

Propósito del distrito I.a

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Este distrito se establece para clasificar áreas industriales pesadas o de alta intensidad, 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.

Usos en distrito I.a**Sección 3.7.2**

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;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- j. 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;
- 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:

- r. 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;
- s. almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos- manteniendo un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- t. cantera o procesamiento de cualquier material extraído de la corteza terrestre. Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- u. desmembramiento o destrucción de vehículos;
- v. almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos explosivos;
- w. almacenaje de películas o estudios cinematográficos;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- x. planta de procesos químicos- Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- y. taller de reparación- Requiere un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- z. vertederos;
- aa. actividades industriales que puedan causar molestias;

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- bb. Todo uso residencial;
- cc. hospedería;
- dd. oficina;
- ee. todo uso comercial;
- ff. todo uso dotacional;
- gg. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Parámetros en distrito I.a

	PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Sección 3.7.3	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 3.7.4

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:

Sección 3.7.5

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

Sección 3.7.6

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.

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.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

DISTRITO MIXTO

Propósito

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

Regla 3.8

Sección 3.8.1

DISTRITO M.B - DISTRITO MIXTO DE BAJA INTENSIDAD

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.

Regla 3.9

Sección 3.9.1

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.

Sección 3.9.2

- 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:

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

1. Instalaciones recreativas;
 2. instalaciones comunitarias;
 3. casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos
 4. hospedaje especializado
 5. cuidado 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.
- g. Los usos restringidos en este distrito serán:
1. Hospedería:
 - i. Alojamiento y desayuno (“Bed & Breakfast”);

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- ii. casa de huéspedes (“guest house”);
- iii. hostales.
- 2. oficina;
- 3. comercial:
 - i. marina;
 - ii. centro recreativo;
 - iii. 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;
- h. 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:

- i. Hospedería;
 - 1. hotel;
- j. comercial;
 - 1. Ventas de bebidas alcohólicas
- k. dotacional asistencial;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- 1. hospitales;
- 2. transporte;
- l. dotacional educativo:
 - 1. universidad – colegio universitario;
 - 2. escuelas elemental, intermedio y superior;
 - 3. centro de enseñanza;
 - 4. centro de adiestramiento vocacional;
 - 5. centro de investigación;
- m. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana;
- n. todo uso industrial;

Parámetros en distrito M.b

Sección 3.9.3

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;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Áreas de estacionamiento en distrito M.b

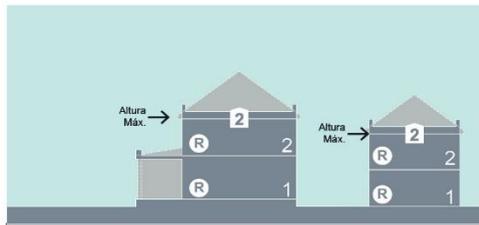
Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

Sección 3.9.4

- 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.

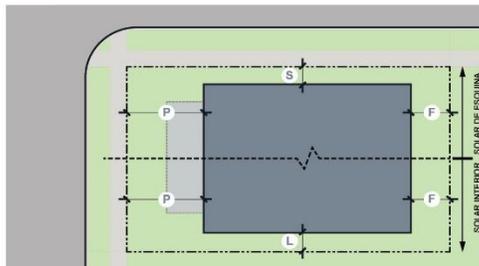
CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

TABLA 4.18 DISTRITO MIXTO baja intensidad (M.b)



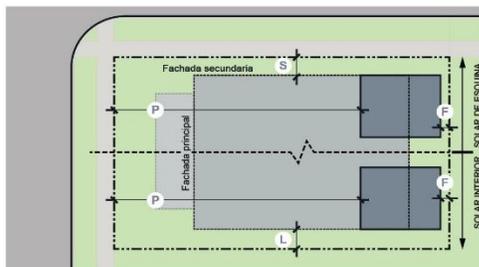
ESTRUCTURAS:

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 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 m ²
Máximo	450 m ²

ANCHO DE SOLAR	
	12 metros

DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 300 m ² 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

DISTRITO M.I - DISTRITO MIXTO DE INTENSIDAD INTERMEDIA

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.

Regla 3.10

Sección 3.10.1

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:

Sección 3.10.2

- 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. hostel.
- d. Dotacional:
 1. instalaciones recreativas;
 2. instalaciones comunitarias;
 3. casa de salud, limitado a dos (2) inquilinos;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

4. hospedaje especializado;
 5. servicio;
 6. cuidado 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) pies²;
 2. comercial al detal – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies²;
 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:

- i. Vivienda:
1. Vivienda unifamiliar;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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

j. Hospedería:

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

Los usos restringidos en este distrito serán:

k. Hospedería:

1. hotel.

l. Comercial:

- i. Relacionado al automóvil;
- ii. recreación comercial simple – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies²;
- iii. recreación comercial;
- iv. venta de bebidas alcohólicas;
- v. marina.

m. 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;
- ix. centro de enseñanza;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- x. centro de adiestramiento vocacional;
- xi. centro de investigación.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

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

Parámetros en distrito M.i

Sección 3.10.3

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)	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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:

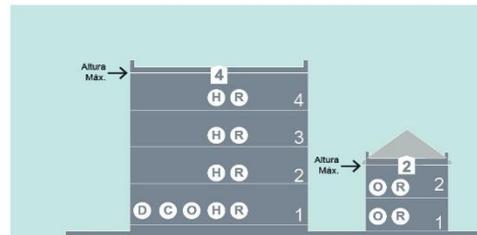
Sección 3.10.4

- a. Residencial- dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda.
- b. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.
- c. Oficina- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.
- d. Comercial- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.
- e. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.
- f. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

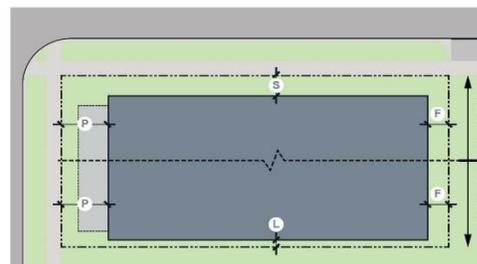
CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

TABLA 4.19 DISTRITO MIXTO intensidad intermedia (M.i)



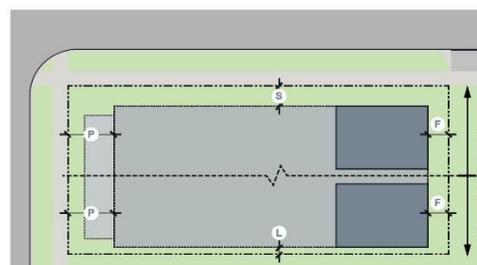
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Cuatro (4) pisos máximo, excluyendo áticos, 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 m ²
Máximo	1 cuerda

ANCHO DE SOLAR	
	15 metros

DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 150 m ² de solar

TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)

Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	D

POR CIENTO DE OCUPACIÓN	
	70%

USOS

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

ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.3)

Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D

RED VIAL

Avenida (AV)	D
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	P
Callejón (CN)	D
Paso Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS		
Principal	1 piso mínimo 4 pisos máximo	(4)

Accesoria	2 pisos máximo	(2)
-----------	----------------	-----

Ocupación	70%
ÁREA BRUTA DE PISO	270%

RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL

Delantero Principal	4 metros (máx)	(P)
Delantero Secundario	4 metros (máx)	(S)
Lateral	7 metro (mín)	(L)
Posterior	1 metro (mín)	(F)

RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA

Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx)	(P)
Delantero Secundario	4 metros (máx)	(S)
Lateral	7 metro (mín)	(L)
Posterior	1 metro (mín)	(F)

- D - Permitido por Derecho
- R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)
- P - Prohibido
- N/A - No Aplica

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

DISTRITOS DE CONSERVACIÓN

Propósito

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

Regla 3.11

Sección 3.11.1

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

DISTRITO O.b - CONSERVACIÓN DE BOSQUES Y ESPACIOS ABIERTOS

Regla 3.12

Sección 3.12.1

Propósito del distrito O.b

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

Sección 3.12.2

Usos en distrito O.b

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

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

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

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- b. instalaciones agro-turística;
- c. vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;
- d. edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales;
- e. dotacional:
- f. Instalaciones recreativas;
- g. Infraestructura;
- h. usos artesanales
- i. venta de productos cosechados en la finca limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de 75 metros cuadrados;
- j. caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo;

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- k. Todo uso residencial, exceptuando vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;
- l. todo uso de hospedería;
- m. todo uso comercial;
- n. dotacional:
 - 1. centro de apoyo;
 - 2. instituciones religiosas;
 - 3. instalaciones comunitarias;
 - 4. hospitales;
 - 5. estacionamiento público;
 - 6. transporte;
 - 7. servicios sociales;
 - 8. seguridad;
 - 9. todos uso dotacional educativo.
- o. Todo uso industrial.

Parámetros en distrito O.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Sección 3.12.3 ALTURA (pisos)	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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
Sección 3.12.4 RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

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:

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- 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.

DISTRITO O.G - CONSERVACIÓN GENERAL

Propósito del distrito O.g

Regla 3.13
Sección 3.13.1

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

Sección 3.13.2

Usos en distrito O.g

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

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

- a. Dotacional:
 - 1. Centro de investigación;
 - 2. instalaciones recreativas pasivas;
 - 3. instalaciones públicas;
 - 4. instalaciones comunitarias;
 - 5. infraestructura.
- b. Residencial:
 - 1. Vivienda unifamiliar por finca de 50 cuerdas;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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

c. Agrícola:

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

d. Hospedería:

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

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

- a. Todo uso residencial, exceptuando vivienda unifamiliar por finca de cincuenta (50) cuerdas.
- b. Todo uso de hospedería (excepto cuando exista un distrito sobrepuesto ZE.t que lo admita de manera restringida)
- c. Todo uso de oficina.
- d. Todo uso comercial.
- e. Dotacional:
 1. Centro de apoyo;
 2. instituciones religiosas;
 3. hospitales;
 4. estacionamiento público;
 5. transporte;
 6. servicios sociales;
 7. seguridad;
 8. cuidado 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.

Parámetros en distrito O.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Sección 3.13.3 SEGREGACIONES	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> Se permitirán los siguientes tipos de construcciones obras o edificios: <ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Edificio residencial tendrá máxima de dos (2) pisos.
DENSIDAD POBLACIONAL	1 unidad de vivienda para una (1) o dos (2) familias por finca de 50 cuerdas.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	5

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

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.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- 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.

DISTRITO O.A – CONSERVACIÓN DE ALTA PRIORIDAD**Propósito del distrito O.a**

Regla 3.14
Sección 3.14.1

Este distrito de conservación de alta prioridad en áreas con suelo clasificados como rústico común (SRC) o especialmente protegido (SREP); 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.

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.

Sección 3.14.2

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:

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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.
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.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- 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 confluyan 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.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

- a. Todo uso residencial;
- b. todo uso de hospedaría;
- c. todo uso de oficina;
- d. todo uso comercial;
- e. todo uso dotacional, exceptuando Instalaciones recreativas y centro de investigación;
- f. todo uso industrial;
- g. todo uso agrícola.

Sección 3.14.3

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 3.14.4

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.

Accesibilidad en distrito O.a

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

Sección 3.14.5

DISTRITOS RESIDENCIALES

Propósito

Regla 3.15

Sección 3.15.1

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

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

Regla 3.16

Sección 3.16.1

DISTRITO R.B - RESIDENCIAL BAJA INTENSIDAD

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 trescientos (300) metros cuadrado de solar.

Sección 3.16.2

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.

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:

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- a. Vivienda unifamiliar;
- b. estructura asesoría;
- c. vivienda dos familias;
- d. oficina domiciliaria;
- e. vivienda trabajo;
- f. dotacional:
 - 1. Instalaciones comunitarias;
 - 2. instalaciones recreativas;
 - 3. casa de salud, limitado a dos (2) inquilinos;
- g. hospedajes especializados.
- h. Uso agrícola:
 - 1. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- i. Hospedería:
 - 1. alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”)
- j. Dotacional:
 - 1. Infraestructura
 - 2. transporte
 - 3. seguridad
 - 4. servicios sociales
 - 5. cuidado de niños
 - 6. pre-escolar

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- k. Residencial:
 - 1. Vivienda multifamiliar;
 - 2. casas en hilera;
 - 3. casas patio;
 - 4. casas de apartamentos;

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- 5. dormitorio universitario;
- l. Hospedería:
 - 1. Casa de huéspedes;
 - 2. hotel;
 - 3. hostel
- m. oficina
- n. comercio
- o. dotacional:
 - 1. Centro de apoyo
 - 2. instalaciones religiosas
 - 3. hospitales
 - 4. estacionamiento público
 - 5. colegio universitario
 - 6. escuelas elementales, intermedias y superior
 - 7. centro de enseñanza
 - 8. centro de adiestramiento vocacional
 - 9. centro de investigaciones
- p. Todo uso industrial
- q. Todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Parámetros en distrito R.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Sección 3.16.3 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)	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

Sección 3.16.4

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.

Edificios y usos accesorios en distrito R.b

Sección 3.16.5

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

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:

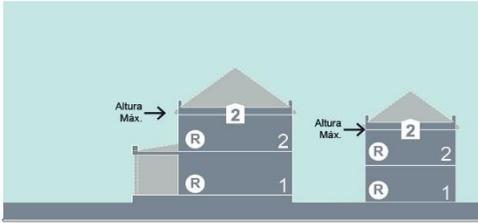
CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- a. Residencial- dos (2) espacios por cada unidad de vivienda de una o dos familias.
- b. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.
- c. Dotacional cívico- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos;
- d. Dotacional asistencial e infraestructura- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
- e. No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.
- f. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

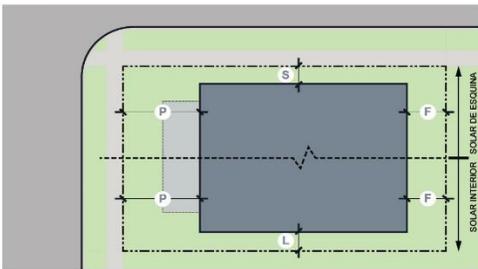
CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

TABLA 4.22 DISTRITO RESIDENCIAL baja intensidad (R.b)



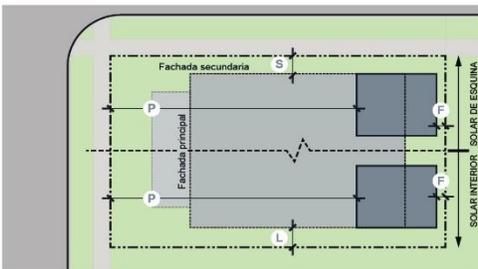
ESTRUCTURAS:

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 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 m ²
Máximo	450 m ²
ANCHO DE SOLAR	
12 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 300 m ² 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

DISTRITO R.I – RESIDENCIAL INTENSIDAD INTERMEDIA

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.

Regla 3.17

Sección 3.17.1

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:

Sección 3.17.2

- a. Residencial:
 - 1. Vivienda unifamiliar;
 - 2. vivienda de dos (2) familias;
 - 3. vivienda multifamiliar;
 - 4. casas en hilera;
 - 5. casas patio;
 - 6. casas de apartamentos;
 - 7. vivienda trabajo;
 - 8. estructura asesoría.
 - b. Dotacional:
 - 1. Instalaciones recreativas;
 - 2. casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos;
 - 3. hospedajes especializados;
 - c. Uso agrícola:
 - 1. Agricultura urbana.
- Los usos restringidos en este distrito serán:
- d. Hospedería:
 - 1. Alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”).
 - e. Dotacional:

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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

Los usos prohibidos en este distrito serán:

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

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Parámetros en distrito R.i

	PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
Sección 3.17.3	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
Sección 3.17.4	RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • 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.

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.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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:

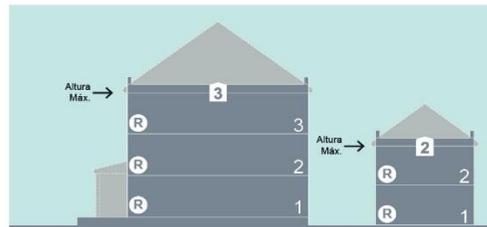
Sección 3.17.5

- a. Residencial- dos (2) espacios por cada unidad de vivienda de una familia.
- b. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.
- c. Dotacional asistencial e infraestructura- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
- d. No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.
- e. Toda área de estacionamiento a proveerse, cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

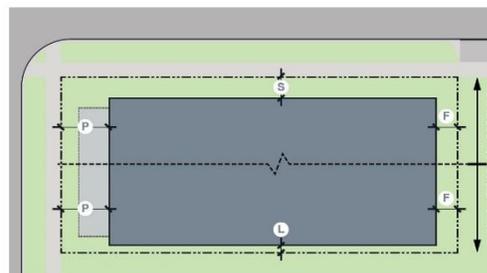
CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

TABLA 4.23 DISTRITO RESIDENCIAL intensidad intermedia (R.I)



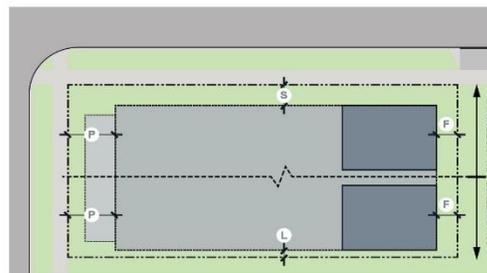
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Tres (3) pisos máximo, excluyendo attillos, 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 m ²
Máximo	450 m ²
ANCHO DE SOLAR	
15 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 150 m ² 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
Accesoria	2 pisos máximo
Ocupación	70%
ÁREA BRUTA DE PISO	
270%	
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
Delantero Principal	4 metros (máx)
Delantero Secundario	4 metros (máx)
Lateral	7 metro (mín)
Posterior	1 metro (mín)
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx)
Delantero Secundario	4 metros (máx)
Lateral	7 metro (mín)
Posterior	1 metro (mín)

- D - Permitido por Derecho
- R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)
- P - Prohibido
- N/A - No Aplica

DISTRITO R.a – RESIDENCIAL DE ALTA INTENSIDAD

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.

Regla 3.18

Sección 3.18.1

Usos en distritos R.a

Sección 3.18.2

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:

- d. Residencial:

1. Dormitorio universitario.

e. Hospedería:

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

Los usos prohibidos en este distrito serán:

f. Residencial:

1. Vivienda unifamiliar;
2. vivienda de dos (2) familias;
3. casas patio.

g. todo uso de oficina;

h. todo uso comercial;

i. dotacional cívico – institucional;

1. instalaciones religiosas;
2. centro de apoyo;

j. dotacional asistencial – infraestructura:

1. hospital;
2. estacionamiento público;
3. transporte;
4. servicios sociales;
5. seguridad;
6. cultural;
7. cívico;
8. artesanal;
9. servicio.

k. dotacional – educativo:

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

1. Cuido de niños
 2. Universidad, colegio;
 3. Escuelas elementales, intermedias o superior;
 4. Centro de enseñanza;
 5. Pre escolar;
 6. Centro de adiestramiento vocacional;
 7. Centro de investigación.
- l. Todo uso industrial.
- m. Todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Parámetros en distritos R.a

Sección 3

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)	<ul style="list-style-type: none"> • 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

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**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 3.18.4

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:

Sección 3.18.5

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 3.18.6

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.

Regla 3.19

Sección 3.19.1

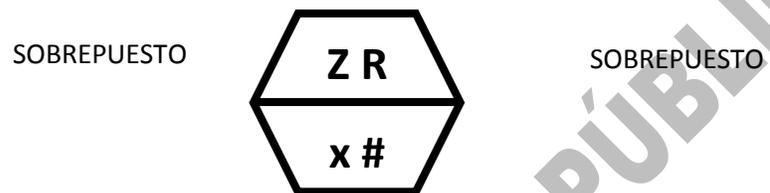
DISTRITOS SOBREPUESTOS**Condición general**

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

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

identificar reservas; y (E) para identificar condiciones especiales.

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



Regla 3.20

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

Sección 3.20.1

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.

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 (antes SH ó CRH) deberá haber cumplido con los requisitos de este Reglamento:

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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 (antes R-ZH) Deberá haber cumplido con los requisitos de designación de este Reglamento.

ZE. h#	Identificación		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 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.

Usos en distrito ZE.h

Sección 3.20.2

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 confluyan con los propósitos de conservación y restauración que persigue este distrito:

Segregaciones en distrito ZE.h

Sección 3.20.3

- 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 ZE.h a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.

Sección 3.20.4

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 de las, Normas generales de las zonas históricas, Normas de ordenación de la zona histórica y el Plan de rehabilitación de la zona histórica de este Reglamento, según aplique.

Sección 3.20.5

Excavaciones o demoliciones en distrito ZE.h

Sección 3.20.6

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.

Excepciones y exclusiones

Regla 3.21

Sección 3.21.1

En caso de una propiedad que se determine por el Instituto de Cultura, no tener atributos de valor histórico, arquitectónico, cultural se continuará con el proceso regular de expedición de permisos.

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

Propósito del distrito ZE.t

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

Este distrito sobrepuesto para delimitar zonas turísticas (antes conocidas como zonas de interés turístico), 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 3.21.2

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, 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.

DISTRITO ZE.g – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS ZONAS DE RIESGO

Propósito del distrito ZE.g

Regla 3.22

Sección 3.22.1

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.

Sección 3.22.2

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 3.22.3

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.

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.

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

- 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.

Construcciones en distritos ZE.g

Sección 3.22.4

- 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 3.22.5

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 3.22.6

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.

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

Propósito del distrito ZR.e

Regla 3.23

Sección 3.23.1

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

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

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

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
1	Reserva Natural de Punta Petrona, Santa Isabel		Res. Núm. PU-002 – Segunda Extensión	20/sept/1979
2	Reserva Natural de la Parguera Lajas, Cabo Rojo y Guánica		Res. Núm. PU-002 – Vigésimaséptima 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 – Vigésima Segunda Extensión – Plan de Manejo Adoptado - 23/sept/1993	20/sept/1979 16-abril-2010

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
			JP-2000-PUT-LT – Decimotercera Extensión Resolución Nunc Pro Tunc Para corregir hojas número: 034, 056, 057	
4	Reserva Natural de Caja de Muertos - Ponce		Res. Núm. PU-002	2/enero/1980
5	Reserva Natural de Arrecifes de Guayama		Res. Núm. PU-002	2-enero-1980
6	Reserva Natural Río Espíritu Santo , Río Grande		Res. Núm. PU-002 – Aprobación Designación PU-002-98-22-01 – Enmienda Límite Marítimo	1-feb-1985
7	Reserva Natural de Islas de Mona y Monito, Mayagüez		Res. Núm. PU-002 – Novena Extensión – Designación Área Reserva Natural Res. Primera Enmienda Novena Extensión PU-002 – Enmienda a la designación	4-junio-1986 15-oct-1997
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

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
12	Reserva Natural de Pantano Cibuco, Vega Baja		Res. Núm. PU-002 – Vigésima Primera Extensión – Adoptando la Designación PU-002-98-09-01 – Enmienda al Límite Marítimo	2-dic-1992 5-nov-1998
13	Reserva Natural Pantano, Bosque Pterocarpus, Lagunas Mandry y Santa Teresa, Humacao y Naguabo		Res. Núm. PU-002-98-51-01 – Para excluir terrenos	14-mayo-1998
14	Reserva Natural de Arrecifes de Tourmaline, Mayagüez y Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-98-55-01 – Designando Área Reserva Natural el Sistema de Arrecifes de Tourmaline	14-mayo-1998
15	Reserva Natural de Caño Tiburones, Arecibo		Res. Núm. PU-002-98-06-02 – Aprobando Designación 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

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
21	Reserva Natural Punta Yegüas, Yabucoa		Res. Núm. PU-002-2000-75-01 - Designación PU-002-2000-75-01 – Aclarar Particulares	22-dic-2000 25-abril-2001
22	Reserva Natural Inés María Mendoza, Punta Yegüas, Yabucoa		Res. Núm. PU-002-2000-75-01 Adquirida por FCPR - 1975 Pendiente FCPR/DRNA/JP	22-dic-2000
23	Reserva Natural de Caño La Boquilla, Mayagüez		Res. Núm. PU-002-02-29-01 – Aprobando Designación	21-ago-2002
24	Reserva Natural de Punta Guaniquilla, Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-2002-55-03 – Aprobando la Designación Res. Núm. PU-002-2002-55-03 – 1ra. Extensión – Aclarando Particulares	30-oct-2002 14-oct-2003
25	Reserva Natural Finca Belvedere, Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-2003-55-4 - Aprobando Designación	21-feb-2003
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

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
31	Reserva Natural de Ciénaga Las Cucharillas – Cataño y Guaynabo	OE-2008-68	Res. Núm. PU-002-2008-14-02 – Resolución Adopción PU-002-2008-14-03 – Adoptando Enmienda Mapa del Área de Planificación Especial	30-dic-2008 23-mayo-2013
32	Reserva Natural Centro Geográfico de Puerto Rico - Orocovis		Ley 27-2009 Designado por ley	8-junio-2009
33	Reserva Natural de Laguna Joyuda, Cabo Rojo		Res. Núm. PU-002-Joyuda-55 Dejando en suspenso designación de delimitación de la Reserva Natural	14-oct-2009
34	Reserva Marina Tres Palmas, Rincón		Res. Núm. PU-002-2009-25-01 Ley 17 Designado, Plan de Manejo, Adoptado por JP	23-dic-2009 8-enero-2004
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

CAPÍTULO 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

ZR.e#	Reserva Natural	Boletín Administrativo	Resolución Adopción	Fecha
40	Reserva Natural de Humedal Playa Lucía, Yabucoa		Ley 58 Designado por ley	30-may-2014
41	Reserva Natural de Corredor Ecológico del Noreste (CEN), Luquillo y Fajardo	OE-2016-07 CEN 23/abr/2013; 13/mayo/2013	Res. Núm. PU-002-CEN-24 (23) – Aprobando Enmiendas	25-feb-2016 Ley 8
42	Reserva Natural de Cerro Las Planadas en Cayey y Salinas	OE-2016-024 24/mayo/2016	Res. Núm. PU-002-2007- 70 (69) – Adoptando Delimitación y Plan Sectorial Ley 192-2007	15-abr-2016 13-dic-2007
43	Reserva Natural de Playa Grande El Paraíso en Dorado	OE-2016-028 17/junio/2016	Res. Núm. PU-002-2015- 11 – Adoptando la Delimitación y Designación de la Reserva Natural	24/mayo/2016
44	Reserva Natural de Mar Chiquita en Manatí	Propuesta	Propuesta	Propuesta
45	Reserva Natural Humedal Playa Lucía	Propuesta	Propuesta	Propuesta
46	Reserva Natural Cañón San Cristóbal	Propuesta	Propuesta	Propuesta

Sección 3.23.2**Usos en distritos ZR.e**

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

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA