

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Municipio Autónomo de Vieques

# REVISIÓN INTEGRAL DEL PLAN TERRITORIAL



---

## REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS Y LA FORMA URBANA MUNICIPIO AUTÓNOMO DE VIEQUES

---

DOCUMENTO DE VISTA PÚBLICA  
**FASE FINAL**  
5 de noviembre de 2015



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

**REGLAMENTO**

---

**REGLAMENTO DE ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS Y LA FORMA URBANA  
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE VIEQUES**

Alejandro García Padilla  
**Gobernador**

Luis García Pelatti  
**Presidente**  
**Junta de Planificación**

Víctor Emeric Catarineau  
**Alcalde**

**VIGENCIA DEL REGLAMENTO**

\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2015

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

Luis García Pelatti  
**Presidente**

Pedro M. Cardona Roig  
**Vicepresidente**

Juan Carlos Santiago Colón  
**Miembro Asociado**

Sylvia Rivera Díaz  
**Miembro Asociado**

Tomás J. Torres Placa  
**Miembro Alterno**

## Tabla de Contenido

INTRODUCCIÓN.....	8
I.1 INTRODUCCIÓN.....	8
I.2 ¿CÓMO UTILIZAR ESTE REGLAMENTO DE ORDENACIÓN?.....	8
I.2.1 ESTRUCTURA .....	8
I.2.2 INSTRUCCIONES PARA USAR EL REGLAMENTO .....	9
I.3 OBJETIVOS.....	10
I.3.1 LOS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE .....	10
I.3.2 OBJETIVOS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS .....	12
I.3.3 PRINCIPIOS DE LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN .....	12
I.3.4 PRINCIPIOS QUE GUÍAN EL DESARROLLO DEL REDESARROLLO.....	13
I.3.5 PRINCIPIOS PARA LAS NUEVAS COMUNIDADES .....	13
I.3.6 PRINCIPIOS PARA LOS BLOQUES Y LOS EDIFICIOS.....	14
TÓPICO 1: ALCANCE.....	15
1.1 ALCANCE DEL REGLAMENTO.....	15
1.1.1 TÍTULO .....	15
1.1.2 AUTORIDAD.....	15
1.1.3 FINES.....	15
1.1.4 APLICACIÓN .....	15
1.1.5 TÉRMINOS DEFINIDOS Y EMPLEADOS .....	15
1.1.6 DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS Y OTROS DOCUMENTOS DE PLANIFICACIÓN .....	16
1.1.7 INTERPRETACIÓN DE REGLAMENTOS .....	16
1.1.8 SANCIONES.....	16
1.1.9 CLÁUSULAS DE SALVEDAD .....	16
1.1.10 EXCLUSIONES DE TERRENOS EN PROPIEDADES FEDERALES .....	16
1.1.11 REGLAS DE INTERPRETACIÓN.....	17
1.1.12 PROCEDIMIENTOS ADJUDICATIVOS: CONSULTAS DE UBICACIÓN .....	17
TÓPICO 2: PERMISOS.....	19
2.1 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS .....	19
2.1.1 DISPOSICIÓN GENERAL .....	19
2.1.2 REQUERIMIENTO DE PERMISOS .....	19
2.1.3 EXPEDICIÓN DE PERMISOS.....	20
2.1.4 EXHIBICIÓN DEL PERMISO DE USO.....	20
2.1.5 REQUERIMIENTO DE FIANZA.....	21
2.1.6 CASOS ESPECIALES.....	21
2.1.7 PERMISOS RELACIONADOS CON VÍAS PÚBLICAS .....	21
2.1.8 PERMISOS RELACIONADOS CON ZONAS DE AEROPUERTOS Y PUERTOS.....	24
2.1.9 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN DISTRITOS DOTACIONALES.....	24
2.1.10 PERMISOS DE USO EN DISTRITOS DOTACIONALES .....	25
2.1.11 PERMISOS DE REMODELACIONES, RECONSTRUCCIONES, ALTERACIONES O CUALQUIER OTRA MODIFICACIÓN A UNA PLAZA, PARQUE O ESPACIO PÚBLICO Y EDIFICIOS CIRCUNDANTES .....	26
2.1.12 TÉRMINOS DE VIGENCIA DE LAS DECISIONES SOBRE PERMISOS .....	28
TÓPICO 3: MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.....	29
3.1 MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.....	29
3.1.1 DISPOSICIONES GENERALES .....	29
3.1.2 LÍMITES DE DISTRITOS.....	29
3.1.3 CASOS DE SOLARES CON DOS CALIFICACIONES .....	30
3.1.4 PROCEDIMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN .....	30
3.1.6 ENMIENDAS AL MAPA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN .....	30

3.1.7	REQUISITOS PARA CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.....	30
3.1.8	PROPIEDADES SUJETAS A RECALIFICARSE COMO DISTRITOS DE USO DOTACIONAL.....	31
3.1.9	VISTAS PÚBLICAS .....	31
3.1.10	RESOLUCIÓN DESIGNANDO LOS DISTRITOS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN 31	31
3.1.11	VIGENCIA DE LOS MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN .....	31
3.1.12	VIGENCIA DE LAS ENMIENDAS A LOS MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.....	31
3.1.13	ALCANCE LEGAL DE LOS MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN .....	32
TÓPICO 4: DISTRITOS DE CALIFICACIÓN .....		33
4.1	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN.....	33
4.1.1	DISPOSICIONES GENERALES .....	33
4.1.2	FASES .....	33
4.1.3	LOTES Y FRENTE.....	33
4.1.4	CÁLCULOS DE DENSIDAD.....	33
4.1.5	CÁLCULOS DE ALTURA .....	34
4.1.6	NUEVOS DESARROLLOS O PROYECTOS DE REDESARROLLO EN ZONA DE SEPARACIÓN DE LA COSTA.....	35
4.2	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN .....	35
4.2.1	TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES.....	35
4.2.2	CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS .....	36
4.2.3	CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DE DEDICACIÓN A ESPACIO PÚBLICO .....	36
4.2.4	OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	36
4.2.5	FRENTE PRIVADO POR DISTRITO.....	36
4.2.6	ALTURAS POR DISTRITOS .....	37
4.2.7	TABLA RESUMEN DE REGLAMENTO .....	37
4.2.8	TABLA RESUMEN DE USOS .....	37
REGLA 4.15 DISTRITO I.A - DISTRITO INDUSTRIAL DE ALTA INTENSIDAD .....		59
4.15.1	PROPÓSITO DE LOS DISTRITOS I.a.....	59
4.15.2	USOS EN DISTRITOS I.a .....	60
4.14.3	ALTURA EN DISTRITOS I.a .....	61
4.14.4	TAMAÑO DEL SOLAR EN DISTRITOS I.a.....	61
4.14.5	ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS I.a.....	61
4.14.6	ÁREA BRUTA DE PISO EN DISTRITOS I.a.....	61
4.14.7	PATIO DELANTERO EN DISTRITOS I.a.....	61
4.14.8	PATIOS LATERALES EN DISTRITOS I.a .....	61
4.14.9	PATIO POSTERIOR EN DISTRITOS I.a .....	62
4.14.10	PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES EN DISTRITOS I.a.....	62
4.14.11	EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS I.a .....	62
4.14.12	ÁREA DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS I.a .....	62
4.14.13	ESPACIO PARA CARGAR Y DESCARGAR EN DISTRITOS I.a.....	62
REGLA 4.16 DISTRITO I.G - DISTRITO INDUSTRIAL GENERAL .....		64
4.16.1	PROPÓSITO DE LOS DISTRITOS I.g.....	64
4.16.2	USOS EN DISTRITOS I.g .....	65
4.16.3	ALTURA EN DISTRITOS I.g .....	65
4.16.4	TAMAÑO DEL SOLAR EN DISTRITOS I.g.....	66
4.16.5	ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS I.g.....	66
4.16.6	ÁREA BRUTA DE PISO EN DISTRITOS I.g.....	66
4.16.7	PATIO DELANTERO EN DISTRITOS I.g .....	66
4.16.8	PATIOS LATERALES EN DISTRITOS I.g .....	66
4.16.9	PATIO POSTERIOR EN DISTRITOS I.g.....	66
4.17.10	PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES EN DISTRITOS I.g .....	67
4.17.11	EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS I.g .....	67
4.17.12	ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN DISTRITOS I.g.....	67
4.17.13	ESPACIOS PARA CARGAR Y DESCARGAR EN DISTRITOS I.g.....	67

REGLA 4.18	DISTRITO M.A - DISTRITO MIXTO DE ALTA INTENSIDAD .....	67
4.18.1	PROPÓSITO DEL DISTRITO M.a.....	67
4.18.2	USOS EN DISTRITO M.a .....	67
4.18.3	ALTURA EN DISTRITO M.a.....	68
4.18.4	TAMAÑO DE SOLAR EN DISTRITO M.a .....	68
4.18.5	DENSIDAD DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.a .....	69
4.18.6	ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.a.....	69
4.18.7	PATIOS EN DISTRITOS M.A.....	69
REGLA 4.19	DISTRITO M.B - DISTRITO MIXTO DE BAJA INTENSIDAD.....	71
4.19.1	PROPÓSITO DEL DISTRITO M.b.....	71
4.19.2	USOS EN DISTRITO M.b.....	71
4.19.3	ALTURA EN DISTRITO M.b.....	72
4.19.4	TAMAÑO DE SOLAR EN DISTRITO M.b .....	72
4.19.5	DENSIDAD DE EN DISTRITOS M.b.....	72
4.19.6	ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.b.....	72
4.19.7	PATIOS EN DISTRITOS M.b .....	72
REGLA 4.20	DISTRITO M.I - DISTRITO MIXTOS DE INTENSIDAD INTERMEDIA .....	74
4.20.1	PROPÓSITO DEL DISTRITO M.i.....	74
4.20.2	USOS EN DISTRITO M.i .....	74
4.20.3	ALTURA EN DISTRITO M.i.....	75
4.20.4	TAMAÑO DE SOLAR EN DISTRITO M.i.....	75
4.20.5	DENSIDAD DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.i .....	75
4.20.6	ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.i.....	75
4.20.7	PATIOS EN DISTRITOS M.i.....	75
TÓPICO 5:	RED VIAL .....	100
5. 1	RED VIAL – CALLES, AVENIDAS, VEREDAS, ACERAS, CICLOVÍAS, PASOS Y OTROS.....	100
5. 1. 1	PRINCIPIOS GENERALES.....	100
5. 1. 2	RED VIAL .....	100
5. 1. 3	CRITERIOS PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN .....	101
5. 1. 4	FRENTES PÚBLICOS POR TIPO DE VÍA .....	101
5. 1. 5	FRENTE PÚBLICO POR DISTRITO.....	101
5. 1. 6	VELOCIDAD DE DISEÑO Y ANCHO DE CARRILES POR DISTRITO.....	101
5. 1. 7	SIEMBRA POR VÍA.....	106
5. 1. 7	VELOCIDAD DE DISEÑO Y ANCHO DE CARRILES POR DISTRITO .....	108
5. 1. 8	CONOS DE VISIBILIDAD.....	108
TÓPICO 6:	ESTACIONAMIENTOS.....	109
6. 1	DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS .....	109
6. 1. 1	DISPOSICIONES GENERALES .....	109
6. 1. 2	DISEÑO .....	109
6. 1. 3	PROVISIÓN DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS – NO SE REQUIERE ESTACIONAMIENTO MÍNIMO. EL ESTACIONAMIENTO MÁXIMO PERMITIDO SERÁ CALCULADO DE ACUERDO AL USO PROPUESTO, SEGÚN SE INDICA A CONTINUACIÓN:	111
6. 1. 4	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA.....	112
TÓPICO 7:	DEFINICIONES .....	113
7. 1	DEFINICIONES .....	113



## INTRODUCCIÓN

### I.1 INTRODUCCIÓN

El presente Reglamento tiene como objetivo llevar la visión de desarrollo, los objetivos y las metas establecidas en el Plan Territorial en un documento regulador de los usos y las intensidades de las actividades deseadas y necesarias dentro de los terrenos con potencial de desarrollo, 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 y redesarrollo de los terrenos municipales, presenta una oportunidad única para convertir este conjunto en un nuevo espacio de convivencia, servicio intercambio y actividad económica.

Este Reglamento de Ordenación de los Terrenos y de a Forma Urbana (ROTFU) tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos dentro de un área definida, con el fin de contribuir a la seguridad, el orden, la convivencia, la solidez económica y el bienestar general, y para 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 Plan Territorial y los objetivos generales de desarrollo y conservación.

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

### I.2 ¿CÓMO UTILIZAR ESTE REGLAMENTO DE ORDENACIÓN?

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

#### I.2.1 ESTRUCTURA

El ROTFU 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. Una representación del Mapa de Clasificación y Calificación de Suelos y sus distritos se incluye en el Tópico 3 de este Reglamento. Las áreas que no aparecen designadas son terrenos excluidos intencionalmente por ser propiedad del Gobierno Federal de los Estados Unidos de Norteamérica.

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

- TÓPICO 1:**       **ALCANCE DEL REGLAMENTO.** Contiene la base legal del Reglamento, su aplicación y los propósitos, así como las reglas para la interpretación.
- TÓPICO 2:**       **PERMISOS.** Contiene las disposiciones generales relacionadas al trámite para la obtención de permisos dentro del término municipal.
- TÓPICO 3:**       **MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELOS.** Presenta las disposiciones generales y particulares que aplican a los Mapas de Calificación, así como las medidas de conservación de especies amenazadas y en peligro de extinción que deba reconocer y respetar todo desarrollo.
- TÓPICO 4:**       **DISTRITOS DE CALIFICACIÓN.** Establece las distintas calificaciones y las normas que aplican. Requisitos de desarrollo y criterios de uso por zona que incluyen disposición o emplazamiento de los edificios, configuración o volumetría, densidad y criterios arquitectónicos.
- TÓPICO 5:**       **RED VIAL.** Establece las guías, definiciones y criterios para el desarrollo de la Red Vial, así como el catálogo de Red Vial y su aplicación a las distintas zonas de calificación. El tópico contiene, además, los requisitos de siembra por distrito, así como la velocidad de diseño, características del área de rodaje y los conos de visibilidad.
- TÓPICO 6:**       **ESTACIONAMIENTO.** Establece las disposiciones generales, diseño y provisión de estacionamiento de vehículos por uso.
- TÓPICO 7:**       **DEFINICIONES**

## **I.2.2 INSTRUCCIONES PARA USAR EL REGLAMENTO**

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

1	<p><b>MAPA DE CALIFICACIÓN</b></p> <p>Para identificar los criterios que aplican a una propiedad o un sector, debe localizar el mismo en el Mapa de Calificación, en el Tópico 3 de este Reglamento, para determinar el distrito correspondiente.</p>
2	<p><b>DISTRITOS DE CALIFICACIÓN</b></p> <p>El segundo paso debe ser identificar en el Tópico 4, Distritos de Calificación las disposiciones que aplican al Distrito de Calificación correspondiente.</p>
3	<p><b>RED VIAL</b></p> <p>Luego debe consultar el Tópico 5, Red Vial para el diseño y provisión de espacio de estacionamiento por uso.</p>
4	<p><b>ESTACIONAMIENTOS</b></p> <p>El Tópico 6, Estacionamientos presenta los criterios para el diseño y provisión de estacionamientos por uso o actividad.</p>
5	<p><b>PERMISOS</b></p> <p>Luego de consultar los criterios por distrito, los requisitos para la Red Vial y criterios para estacionamiento, corresponde consultar los requisitos para el trámite de obtención de un permiso para la actividad contemplada, consultando el Tópico 2, Permisos de este Reglamento.</p>

### I.3 OBJETIVOS

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

El ROTFU, busca la conservación de los terrenos con un valor de recursos naturales únicos. A su vez, se busca el desarrollo y redesarrollo de áreas designadas.

#### I.3.1 LOS OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE

- Un desarrollo compacto que conserve el hábitat para especies nativas así como humedales y otros recursos naturales.
- 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.
- Creación de nuevas comunidades de uso e ingresos mixtos. Promoviendo un mayor aprovechamiento del entorno urbano e integración social.
- 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.
- Promover y proteger el libre acceso a las costas y las playas del área; al igual que el desarrollo de espacios públicos de calidad.
- Promover desarrollos con un mejor rendimiento energético a través de estrategias innovadoras de generación y conservación de energía.
- Utilización de fuentes de energía renovable y el uso de paneles solares en los edificios y alumbrado público.
- Incentivar sistemas alternos de movilidad tales como bicicletas, espacios peatonales y sistemas de transporte colectivo.
- Reducir el consumo de energía y contaminación de los vehículos de motor.
- Combatir el efecto de invernadero y reducir la contaminación aumentando la cubierta de árboles de sombra.
- Proveer una mayor diversidad de oportunidades de desarrollo social dedicando el 20% de las unidades de vivienda a vivienda de interés social, dentro de un radio de cuatrocientos (400) metros de distancia de las unidades de vivienda de mercado. Esta distancia se establecerá a base de la medida horizontal de colindancia a colindancia.
- Promover el desarrollo de edificios “verdes” para una mayor protección del ambiente.
- Promover el uso de materiales de construcción sostenible.
- Promover procesos de construcción y operación que reduzcan la cantidad de residuos y desperdicios.
- Promover el uso de sistemas de riego inteligente para reducir el consumo de agua potable.

### **I.3.2 OBJETIVOS PARA LOS NUEVOS DESARROLLOS**

- Destacar el transporte público colectivo.
- 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.
- 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 15 metros cuadrados por unidad de vivienda a espacio público, de acuerdo a los criterios establecidos en la Tabla 4.2.2 Espacio público y de acuerdo la zona correspondiente.
- Desarrollar comunidades de uso mixto y evitar el desarrollo de áreas monofuncionales, cerradas o exclusivas. Exceptuando los Distritos Especiales de Aeropuerto (D.g), Investigación y Desarrollo (I.g), Industrial Pesado Limitado (I.a), Turístico (C.i) y Dotacional (D.s).

### **I.3.3 PRINCIPIOS DE LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**

El ROTFU promueve el desarrollo de forma ordenada estableciendo criterios que van desde las reservas naturales hasta áreas de desarrollo intenso; esto según las características prevalecientes en el sector y la visión de este Plan Especial. En las áreas para desarrollo y redesarrollo, las zonas fluctúan desde baja intensidad (2 unidades por cuerda) a alta densidad (20 unidades por cuerda).

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

Partiendo de la premisa que el Redesarrollo debe ser un modelo de desarrollo, este Reglamento promueve el desarrollo de nuevas comunidades con centros funcionales y cívicos. Todo desarrollo deberá mantener los mínimos de densidad e intensidad establecidos en este Reglamento. Toda modificación a estos criterios requerirá la presentación de una Consulta de Ubicación ante la Junta de Planificación y la celebración de Vista Pública, previo a su consideración.

Los distritos de calificación de Conservación (O.g, O.a y O.b) mantendrán a un mínimo las superficies impermeables. Las calles y avenidas ubicadas en estos distritos, utilizarán áreas de retención y filtración para las aguas de escorrentía y

desviarán las mismas para impedir la contaminación de las áreas naturales y humedales.

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

#### **I.3.4 PRINCIPIOS QUE GUÍAN EL DESARROLLO DEL REDESARROLLO**

- El desarrollo debe mantener su infraestructura natural y el carácter visual que resultan de la topografía, la costa y el paisaje.
- Los nuevos desarrollos deben estar orientados a consolidar el área construida y los nuevos vecindarios. Se crearán centros funcionales orientados al transporte colectivo y los medios alternativos de movilidad, en lugar de desarrollos introvertidos y lineales.
- Se planificarán, separarán y se establecerán servidumbres para corredores de transporte colectivo.
- Se promueve la creación de cinturones verdes que sirvan de conectores y aporten positivamente a la habitabilidad.
- Se promueve el desarrollo de vivienda asequible y de interés social, particularmente cerca de los centros de actividades y usos mixtos, evitando la creación de bolsillos de pobreza.

#### **I.3.5 PRINCIPIOS PARA LAS NUEVAS COMUNIDADES**

- El desarrollo debe orientarse hacia la creación de vecindarios y centros de actividades y usos mixtos.
- El desarrollo de las comunidades debe ser compacto y guardar relación con el espacio público y el espacio de la calle.
- Las unidades de vivienda tendrán acceso a servicios básicos a una distancia de  $\frac{1}{4}$  a  $\frac{1}{2}$  milla, proveyendo de forma equitativa acceso a los que no tienen automóvil.
- Se proveerán rutas de acceso vehicular, para reducir los viajes y promover la actividad peatonal y en bicicleta. Se desarrollará una gama amplia de espacios

---

<sup>1</sup> Ver Tópico 4, Distritos de Calificación.

públicos (parques, plazas, áreas deportivas, paseos) que se distribuirán en las nuevas comunidades.

- Los usos dotacionales, centros de servicios, usos comerciales y de oficinas estarán integrados con los usos residenciales en lugar de estar aislados en áreas monofuncionales.
- Los nuevos desarrollos guardarán relación y estarán próximos y accesibles a las escuelas y otros centros educativos para que los estudiantes puedan llegar andando o en bicicleta a los distintos centros educativos.
- Las nuevas comunidades tendrán múltiples tipologías edificatorias y de vivienda, de tal forma que permitan acceso a personas de diversas edades e ingresos.

### **I.3.6 PRINCIPIOS PARA LOS BLOQUES Y LOS EDIFICIOS**

- Los edificios y el arbolado aportarán a la definición de las calles como espacio público.
- El desarrollo debe tomar en cuenta los distintos medios de transporte (el automóvil privado, el autobús, la bicicleta y el peatón y otros sistemas de transporte no motorizados) en el diseño y definición de las calles como parte del espacio público.
- El diseño de los edificios y las calles deben promover ambientes seguros sin comprometer calidades ni accesibilidad de personas con impedimentos o limitaciones de movilidad.
- La arquitectura y el paisajismo deben reconocer el clima, la topografía, contexto y los métodos de construcción local.
- La arquitectura de los edificios y el paisajismo estarán dispuestos en función del conjunto aportando a crear un sentido de pertenencia por encima de la expresión individual.
- Los edificios cívicos deben ser prominentes y distintos enfatizando el rol y la importancia dentro del tejido urbano.

### 1.1 ALCANCE DEL REGLAMENTO

#### 1.1.1 TÍTULO

Este Reglamento se denominará y citará como el Reglamento de Ordenación de los Terrenos y la Forma Urbana (ROTFU).

#### 1.1.2 AUTORIDAD

Este Reglamento se adopta por virtud y en armonía con las disposiciones del Artículo VI, Sección 19 de la Constitución de Puerto Rico, con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, y a la Ley Núm. 132 del 25 de junio de 1968, según enmendada. Está en conformidad, además, con el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico discutido en vista pública en febrero de 2015 y los Principios Rectores, las Metas y Objetivos esbozados en el mismo, por la Junta de Planificación (JP).

#### 1.1.3 FINES

Este Reglamento tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos.

#### 1.1.4 APLICACIÓN

Este Reglamento aplicará a través de todos los terrenos y a toda persona natural y jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro de las áreas cubiertas por los mapas de clasificación y calificación adoptadas al amparo de este Reglamento.

#### 1.1.5 TÉRMINOS DEFINIDOS Y EMPLEADOS

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

### **1.1.6 DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS Y OTROS DOCUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

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

### **1.1.7 INTERPRETACIÓN DE REGLAMENTOS**

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

### **1.1.8 SANCIONES**

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

### **1.1.9 CLÁUSULAS DE SALVEDAD**

Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este Reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

### **1.1.10 EXCLUSIONES DE TERRENOS EN PROPIEDADES FEDERALES**

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

#### **1.1.11 REGLAS DE INTERPRETACIÓN**

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

1. Este Reglamento se interpretará aplicando los propósitos para los cuales se adoptó.
2. En el caso de un conflicto entre el texto de este Reglamento y cualquier gráfica, figura, cuadro, mapa o título, el texto de este Reglamento prevalecerá.
3. En el caso de cualquier conflicto en limitaciones, restricciones o criterio de este Reglamento, aplicará la condición más restrictiva.
4. Cualquier función autorizada para ser realizada por conducto de este Reglamento, por un Oficial específico o Agencia, puede ser delegada a un Oficial designado, con la misma autoridad que el Reglamento reconozca al Oficial autorizado.
5. La vigencia de la autorización comenzará a contar el día que se notifica y archiva en autos y vence al finalizar el término establecido. Si el último día es sábado, domingo o día feriado, ese día deberá ser excluido del período de vigencia establecido, extendiéndose al próximo día de trabajo.

#### **1.1.12 PROCEDIMIENTOS ADJUDICATIVOS: CONSULTAS DE UBICACIÓN**

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



### 2.1 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS

#### 2.1.1 DISPOSICIÓN GENERAL

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

#### 2.1.2 REQUERIMIENTO DE PERMISOS

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

##### CONSTRUCCIÓN:

Para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura, así como un permiso de demolición, que no esté expresamente exento por las disposiciones reglamentarias vigentes en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos y el código de construcción vigente.

##### USO:

Para ocupar o usar cualquier propiedad, estructura o terrenos.

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

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

##### TEMPOREROS:

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

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

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

Como requisito indispensable de cualquier desarrollo, 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. Asimismo, la exclusión categórica no podrá ser una opción para obtener los permisos correspondientes, ya que es imposible que un Profesional Autorizado certifique la ausencia de yacimientos sin que medie un estudio arqueológico en el área del proyecto.

### **2.1.3 EXPEDICIÓN DE PERMISOS**

- a. Se expedirá únicamente permisos de construcción o de uso, cuando la estructura o uso de la pertenencia para lo que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Sólo se autorizará permiso para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar.
2. Se requiere presentar certificación de conformidad con lo dispuesto a continuación en este Reglamento:
  - a. Los desarrollos en los distritos M.b, M.i, M.a, R.g y R.i dedicarán un veinte por ciento (20%) de las unidades de vivienda a vivienda de interés social, dentro de un radio de 400 metros de distancia de las unidades de vivienda de mercado. Esta distancia se establecerá a base de la medida horizontal de colindancia a colindancia.
  - b. Los desarrollos en los distritos M.b, M.i, M.a, R.g y R.i dedicarán un mínimo de 15 metros cuadrados por unidad de vivienda a espacio público, de acuerdo a los criterios establecidos en el Tópico 4 de este Reglamento.
  - c. Todo desarrollo deberá cumplir con los requisitos de sustentabilidad expuestos en el Artículo 1.3.1 Requisitos de Sustentabilidad de este Reglamento.
3. Estructuras próximas a la costa, donde se solicite permiso de uso para una estructura existente, se corroborará que la misma se encuentra a una distancia superior a los cincuenta (50) metros de la línea de costa mediante certificación sobre el particular, expedida por un Agrimensor licenciado.

### **2.1.4 EXHIBICIÓN DEL PERMISO DE USO**

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

1. Número del permiso
2. Uso autorizado incluyendo pero sin limitarse los accesorios como venta de bebidas alcohólicas
3. Fecha de expedición
4. Restricciones u otras condiciones del mismo, la ausencia del mencionado aviso o su ubicación defectuosa se considera falta administrativa y acarreará la multa correspondiente

#### **2.1.5 REQUERIMIENTO DE FIANZA**

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

#### **2.1.6 CASOS ESPECIALES**

Cualquier permiso de construcción o de uso solicitado dentro de los límites de un sector que presentase características tan especiales que hicieren impracticable la aplicación de las disposiciones de este Reglamento, e indeseable la expedición de tal permiso debido a factores tales como: salud, seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de facilidades o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, podrá ser denegado por la OGPe o la Oficina de Permisos Municipal, según corresponda. La OGPe o la Oficina de Permisos Municipal, según corresponda, tomarán las medidas necesarias para que esta disposición especial no se utilice con el propósito o resultado de obviar las disposiciones reglamentarias en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales. En estos casos, la agencia celebrará vistas públicas conforme a los procedimientos que establece la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1998, según enmendada, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme. La OGPe o la Oficina de Permisos Municipal, según corresponda, denegarán las solicitudes de uso, construcción en los casos especiales mientras existan las condiciones desfavorables al permiso aunque el proyecto o uso en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos de Planificación en vigor. La OGPe mediante resolución señalará los fundamentos en que se apoya para denegar el permiso de que se trate o la Oficina de Permisos, según corresponda.

#### **2.1.7 PERMISOS RELACIONADOS CON VÍAS PÚBLICAS**

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

1. No se expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso público.
2. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando se determine que los solares envueltos contarán con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.
3. Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP), prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de terrenos requiriéndose la dedicación de los terrenos hasta un veinte por ciento (20%) del predio original y las obras de urbanización que sean necesarias.
4. No se autorizará construcción de edificio alguno dentro del propuesto derecho de vía (Ley Núm. 161 del 1<sup>ro</sup> de diciembre de 2009 Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, según enmendada, a menos que el dueño de la pertenencia o propiedad se comprometa por su cuenta y riesgo, a remover las estructuras y obras de urbanización que construya y que sea necesario destruir al momento del gobierno adquirir la propiedad por cualquier medio lícito y de no hacerlo el gobierno descontará del precio a pagar por la propiedad el costo de su remoción. Se permitirá la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstas ubiquen hasta tanto le surja al gobierno la necesidad de adquirir la propiedad mediante cualquier medio lícito. Los usos existentes aunque conformes con la calificación se consideran como usos no conformes legales.
5. Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta 20.60 metros de ancho que se proponga por terrenos con proyectos de urbanización, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y/o planes de ordenación y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía, debiendo el dueño de la pertenencia o propiedad, construir y dedicar a uso público y transferir al municipio, libre de costo, la obra realizada mediante la escritura pública correspondiente.
6. Cuando la construcción de las vías propuestas en los planes viales aprobados por el Gobernador no haya sido programada, según indicado anteriormente, se permitirá la expedición de permisos de construcción y de uso para edificios o estructuras, sin considerar que éstos ocupen terrenos identificados para tales vías, de acuerdo con lo siguiente:

- a. Permitiendo la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstos ubiquen, considerando el uso como no conforme legal.
- b. Permitiendo la construcción o uso de edificios o estructuras para cualquier fin permitido en los distritos establecidos en el plano de calificación de acuerdo a los parámetros establecidos en este Reglamento condicionado a que:
  - i. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son menos del veinte por ciento (20%) de la finca original, éstos deberán dedicarse a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, como condición “sine qua non” de la otorgación de cualquier permiso. El área bruta de piso y la densidad residencial a permitirse en el remanente podrá computarse a base del predio total, incluyendo la porción que se dedicará a uso público.
  - ii. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son entre veinte por ciento (20%) y cincuenta y nueve por ciento (59%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio original total conforme a los siguientes criterios:
    - 1. En solares para los que el área bruta de piso permitida sea entre cien por ciento (100%) y doscientos por ciento (200%), se permitirá el computar el área bruta de piso a base de cien por ciento (100%) del área del predio original.
    - 2. En solares para los que el área bruta de piso permitida sea mayor de doscientos por ciento (200%), se permitirá computar el área bruta de piso a base de doscientos por ciento (200%) del área del predio original.
  - iii. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son mayores del sesenta por ciento (60%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio total, que pueda ser razonablemente acomodada en el predio remanente condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, un veinte por ciento (20%) del total del predio.
- 7. Se permitirá la subdivisión de terrenos reservados por los planes viales aprobados por el Gobernador en parcelas o solares, en los distritos establecidos en el plano de calificación, cuyas cabidas sean conformes a las estipuladas en este Reglamento para cada distrito en particular, condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, por lo menos el veinte por ciento (20%) del predio original necesario para la construcción de las vías.
- 8. No se permitirá la segregación de las porciones de los predios que están reservados para alguna vía pública a menos que sea

para dedicar a uso público, mediante escritura a “*motu proprio*” o por requerimiento.

9. En solares reservados por vías públicas que hayan sido programadas, según indicado anteriormente, pero que no hayan sido construidas, le serán aplicables las disposiciones de este Reglamento al remanente del solar como si las vías estuviesen construidas.
10. En proyectos de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica, en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o en área bruta de piso a base de la donación de terrenos para el ensanche de la vía, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al, o dentro del solar, que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas y que corresponde a la vía de acceso vehicular directo a éste.
11. En proyectos de casas de apartamentos, al calcular la densidad de ocupación permisible, se podrá acreditar el proyecto una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30 M.i) metros cuadrados de la porción del solar afectada por un plan de uso de terreno o mapa oficial, y una bonificación en área bruta de piso de ciento treinta (130 M.i) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio original total conforme a los siguientes criterios:
  - a. En solares en distritos residenciales la Junta de Planificación podrá transferir la densidad permitida a la porción del predio que no sea necesaria para la construcción de la vía, bajo las condiciones que se estime necesario.
  - b. En solares para los que el área bruta permitida sea menor de cien por ciento (100%), tal bonificación en densidad de ocupación representa, cuando tal porción de terrenos se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento.

#### **2.1.8 PERMISOS RELACIONADOS CON ZONAS DE AEROPUERTOS Y PUERTOS**

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

#### **2.1.9 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN DISTRITOS DOTACIONALES**

La OGPe considerará y tomará acción sobre las solicitudes de permisos de construcción en Distritos Dotacionales, conforme a los siguientes criterios:

1. Cuando se trate de solicitudes sometidas por agencias o el municipio para desarrollar proyectos de interés público, el proyecto debe haberse aprobado por la Junta de Planificación

- mediante consulta de ubicación y estar incluido en el Plan Territorial.
2. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad privada, la OGPe obtendrá y tomará en consideración las recomendaciones que ofrezca la agencia que solicitó la calificación dotacional del solar. Si ya no existe el interés público que motivó la calificación dotacional, se promoverá un cambio de calificación de dichos terrenos privados al distrito que se estime pertinente ante la entidad que corresponda. Si aún persiste el interés público que motivo la calificación dotacional, se expedirá permiso de construcción con un valor estimado de obra que no excederá de cien mil dólares (\$100,000.00). El permiso de construcción que se expida en estos casos deberá indicar explícitamente que la propiedad está afectada por un proyecto de interés público o calificado para uso dotacional y establecer las condiciones que viabilicen la eventual adquisición de la propiedad por el estado y el desarrollo del proyecto de interés público. Los parámetros de construcción los establecerá la OGPe conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad.
  3. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad pública, el valor estimado no excederá de veinticinco mil dólares (\$25,000.00). En estos casos se requerirá que sea la agencia propietaria quien someta la solicitud o que autorice por escrito al interesado a someterla. La autorización de la agencia deberá describir el proyecto a someterse. Cuando la acción a tomar por la Junta de Planificación en estos casos sea favorable se impondrán las condiciones que aseguren el menor grado de conflicto en el uso futuro de la propiedad por el Estado. Los parámetros de construcción los establecerá la OGPe conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto.
  4. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes en terrenos cuyo usuario tiene legítimo título de usufructo, sin límites a la inversión, se consultará a la agencia que concedió o que administra el usufructo, y se utilizarán los parámetros del distrito predominante para morfologías similares.

#### **2.1.10 PERMISOS DE USO EN DISTRITOS DOTACIONALES**

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

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

#### **2.1.11 PERMISOS DE REMODELACIONES, RECONSTRUCCIONES, ALTERACIONES O CUALQUIER OTRA MODIFICACIÓN A UNA PLAZA, PARQUE O ESPACIO PÚBLICO Y EDIFICIOS CIRCUNDANTES**

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

1. Criterios para la remodelación, alteración o mejoras de elementos externos:
  - a. Edificios Circundantes – Las estructuras que rodean una plaza, parque o espacio público, juegan un rol estético y funcional importante. Por lo tanto debe regularse la superficie de la plaza y las alturas máximas que deben alcanzar los edificios circundantes; por lo tanto:
    - i. Todo edificio o estructura a erigirse en el área circundante deberá cumplir con los requisitos establecidos para el distrito en el que se ubica.
  - b. Sistema de Áreas Verdes – Una plaza, un parque y un espacio público son los elementos fundamentales de organización del sistema de áreas verdes conforme a lo dispuesto en el TÓPICO 4, Tabla 4.2.2 Espacio Público de este Reglamento; por lo tanto:
    - i. Se proveerá una continuidad entre el tipo de arborización y vegetación de la plaza, con la ya existente en las calles de acceso a la misma.
    - ii. Se mantendrá una secuencia en el tratamiento paisajista de las áreas verdes desde y hacia la plaza.

- c. Ejes Peatonales – Las vías de circulación que facilitan el movimiento de vehículos y peatones hacia, desde y alrededor de una plaza, parque o espacio público deben:
  - i. Guardar proporción entre la dimensión de la plaza y la amplitud del área de rodaje de las vías de acceso.
  - ii. Tener un área de siembra de césped y árboles para obtener continuidad de vegetación con la plaza.
  - iii. Mantener las visuales que se producen hacia y desde la plaza por las calles teniendo en cuenta su relación con los edificios más importantes.
  - iv. Proveer la ubicación de estacionamiento de vehículos en áreas o edificios aledaños.
  - v. Exhibir los rótulos conforme a las disposiciones de este Reglamento.
  - vi. El sistema de circulación peatonal deberá estar diseñado siguiendo los principios de las calles completas y de acuerdo con lo siguiente:
    - 1. Proveer para continuidad del sistema peatonal propuesto y existente en las calles de acceso a la misma.
    - 2. Las aceras exteriores tendrán un ancho no menor de tres (3) metros, provistas de superficie antirresbaladiza y rampas para facilitar el acceso de personas físicamente impedidas o coches de bebés. Las rampas estarán conformes con las normas a estos efectos adoptadas por los Códigos de Edificación vigentes.
    - 3. Proveer tratamiento paisajista, cambio de pavimento sin estorbo, que avise al peatón el cambio de plano, evitando así los accidentes.
    - 4. Evitar la construcción de monumentos, esculturas u otros elementos arquitectónicos que estorben o entorpezcan la circulación.
- d. Criterios para la remodelación, alteración o mejoras de elementos internos:
  - i. Dimensiones – Las dimensiones y la forma de las plazas, parques o espacios públicos deben cumplir con los requisitos establecidos en el Tópico 4 y la Tabla 4.2.2 Espacio Público de este Reglamento.
  - ii. Mobiliario – El mobiliario a utilizarse en dichas plazas debe estar en estrecha relación con el carácter ambiental que se desea contener en el diseño cumpliendo con los requisitos establecidos en el Tópico 4 y la Tabla 4.2.2 Espacio Público de este Reglamento; por lo tanto:
    - 1. Los bancos deberán ser de material duradero y estar ubicados dentro del área cubierta o semi-cubierta del sol.
    - 2. Vegetación – Los árboles, arbustos y vegetación definen zonas, dentro del espacio:

- a. La altura y densidad de la copa de los árboles guardarán estrecha proporción entre los edificios circundantes y su altura la cual no será mayor que un edificio de cuatro (4) plantas.
- b. Se orientarán en forma tal que se obtenga un cono de sombra que proteja las áreas de descanso.
- c. Evitar la destrucción de prados y flores mediante un sistema de barreras que no sea mayor de tres (3) pies y que pueda verse a través de éstas.

## **2.1.12 TÉRMINOS DE VIGENCIA DE LAS DECISIONES SOBRE PERMISOS**

1. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad de proyecto, anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efecto si:
  - a. dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de construcción; o
  - b.
  - c. si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de construcción las obras autorizadas en éste no fuesen comenzadas dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de su expedición; o si dichas obras una vez comenzadas, de acuerdo con lo anteriormente establecido, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el permiso expedido.
2. Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si:
  - a. dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso;
  - b. si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso.
3. Los términos de vigencia anteriormente establecidos para todos los efectos legales se considerarán finales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

## **TÓPICO 3: MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

### **3.1 MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

#### **3.1.1 DISPOSICIONES GENERALES**

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

La Junta de Planificación en casos de índole regional o general podrá adoptar distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como zonas especiales sobrepuestas, a los distritos de calificación establecidos en los Mapas de Clasificación y Calificación, conforme a las leyes vigentes. Tales distritos podrán ser Mapas de Zonas de Aeropuertos, de Zonas Susceptibles a Inundaciones, Zona de Interés Turístico, Zonas Históricas, Reservas Agrícolas y Reservas Naturales.

La adopción de distritos, zonas o áreas especiales sobrepuestas a los distritos de calificación establecidos en los Mapas de Clasificación y Calificación vigentes se considerarán como enmiendas a dichos Mapas de Clasificación y Calificación sujetas a las disposiciones de este Reglamento.

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

#### **3.1.2 LÍMITES DE DISTRITOS**

Los límites de los distritos podrán ser delimitados por los ejes de las vías de tránsito, las colindancias de las fincas, los centros de los ríos y quebradas, los límites de las áreas ecológicamente sensitivas, rasgos topográficos definidos.

La Junta de Planificación, en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, determinará y establecerá la

verdadera localización de los límites de un distrito, en los casos de duda o controversia.

### **3.1.3 CASOS DE SOLARES CON DOS CALIFICACIONES**

Cuando los límites de los distritos dividan un solar en dos (2) o más partes con calificación diferente el proponente deberá modificar la lotificación correspondiente en su plano de urbanización y presentarlo ante la OGP. En el caso que esto no sea posible, se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubiquen.

### **3.1.4 PROCEDIMIENTOS PARA LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

La Junta de Planificación prepara y adopta los Mapas de Clasificación y Calificación. También podrá considerar enmiendas a la calificación de determinado sector o solar por petición de alguna persona, funcionario u organismo o a iniciativa propia.

Luego de la fecha de vigencia de cada plano de calificación, o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

### **3.1.6 ENMIENDAS AL MAPA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

Las enmiendas a la Clasificación y Calificación serán consideradas como una revisión al Plan Territorial.

### **3.1.7 REQUISITOS PARA CAMBIOS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

Cuando sea a iniciativa propia, la Junta de Planificación celebrará vistas públicas luego de dar aviso al público, de la fecha, sitio y naturaleza de dichas vistas, mediante publicación del aviso en uno de los periódicos de circulación general en Puerto Rico, en un periódico regional, con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista y estará disponible en la página de internet de la Junta [www.jp.pr.gov](http://www.jp.pr.gov). Según dispone la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendada.

Además, la Junta podrá dar aviso de las vistas en cualquier otra forma que estime necesario y deberá poner a disposición de la ciudadanía, la información disponible y pertinente para lograr su participación efectiva.

A petición de parte interesada, la Junta de Planificación puede considerar el recalificar a determinado sector o solar bajo uno de los distritos de calificación de este Reglamento cuando la persona, agencia o entidad peticionaria, siempre que sea presentado por el dueño de la propiedad o su representante autorizado y cumpla con los requerimientos vigentes, a la fecha de radicación, a estos efectos establecidos por la Junta de Planificación.

### **3.1.8 PROPIEDADES SUJETAS A RECALIFICARSE COMO DISTRITOS DE USO DOTACIONAL**

Para que la Junta de Planificación considere una petición para calificar o recalificar, bajo los Distritos de Uso Dotacional a partir de la vigencia de este Reglamento, la solicitud deberá ser realizada por una entidad gubernamental que demuestre, mediante prueba fehaciente, que posee un título de propiedad del predio en cuestión.

### **3.1.9 VISTAS PÚBLICAS**

Se requerirá la celebración de una vista pública previo a cualquier determinación de la Junta sobre la propuesta de clasificación y calificación o recalificación. Se le dará aviso al público de la fecha, sitio y naturaleza de las vistas mediante la publicación del aviso en uno de los periódicos de circulación general en Puerto Rico con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista.

### **3.1.10 RESOLUCIÓN DESIGNANDO LOS DISTRITOS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

La Junta de Planificación, al aprobar la propuesta de recalificación emitirá una resolución y un mapa conteniendo los distritos de clasificación y calificación designados para cada sector.

### **3.1.11 VIGENCIA DE LOS MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

Los Mapas de Clasificación y Calificación que adopte la Junta registrarán después de quince (15) días a contar de la fecha en que se inicie su exposición al público, en la Casa Alcaldía del municipio y en la Oficina de Secretaría de la Junta de Planificación, además, que la Junta dará a conocer públicamente la adopción de los Mapas de Clasificación y Calificación, mediante la publicación de un anuncio por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

### **3.1.12 VIGENCIA DE LAS ENMIENDAS A LOS MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

Las enmiendas a los Mapas de Clasificación y Calificación serán llevadas a conocimiento de público mediante la publicación de un anuncio en la prensa, en un periódico de circulación general en Puerto Rico. Dichas enmiendas entrarán en vigor a los quince (15) días de su publicación en un periódico de circulación general de Puerto Rico.

### **3.1.13 ALCANCE LEGAL DE LOS MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN**

Los Mapas de Clasificación y Calificación y sus enmiendas que la Junta de Planificación apruebe y adopte formarán parte integral de y regirán conjuntamente con éste Reglamento.

## **TÓPICO 4: DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**

### **4.1 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**

#### **4.1.1 DISPOSICIONES GENERALES**

Los Distritos de Calificación se describen en la Tabla 4.2 y los criterios para conformar los espacios públicos se enumeraran en la Tabla 4.2.2.

#### **4.1.2 FASES**

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

#### **4.1.3 LOTES Y FRENTE**

1. Los solares o lotes que se agrupen por un titular y dentro de un mismo distrito, del redesarrollo, podrán ser desarrollados como un solo solar. Los solares agrupados y con un titular, que comprenden varias zonas se desarrollarán conforme a las disposiciones aplicables a cada zona. No se permitirá transferir densidades o intensidades entre zonas.
2. El área del solar será la comprendida entre las colindancias, excluyendo las servidumbres y cesiones requeridas.
3. Un solar puede tener un requisito de presentar más de un frente principal, o una combinación de frente principal y secundario.
4. Para fines de este Reglamento, los solares se dividen en zonas, con el fin de ordenar las actividades que se pueden dar y las estructuras que se pueden construir dentro de la propiedad privada.

Ver tabla 4.2.4.a Definiciones Ilustradas.

#### **4.1.4 CÁLCULOS DE DENSIDAD**

1. El área del solar se utilizará para el cálculo de densidad.
2. La densidad se calcula basado en el número de unidades según establecen las Tablas 4.2.7 y 4.2.8. El impedimento de lograr el máximo nivel de densidad o intensidad por tener que cumplir con otras disposiciones de este Reglamento, no representa un daño o establece una justificación para solicitar variación.

3. Las habitaciones de hotel o unidades vacacionales equivalen a media (0.5) unidad de vivienda.
4. La Tabla 4.2.7 Resumen de Reglamento, ilustra las densidades para los distintos sectores.

#### 4.1.5 CÁLCULOS DE ALTURA

1. A menos que se indique lo contrario, la altura se expresa y se mide por pisos. La altura del primer piso se mide de la acera de la calle del frente principal en el punto medio de la línea de propiedad. En el caso que no haya acera se medirá de la elevación de la calle que corresponde el frente principal del edificio proyectando el punto medio de la línea de propiedad. En aceras donde existen niveles de inundación establecidos por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencia del Gobierno de los Estados Unidos (FEMA, por sus siglas en inglés), el primer piso se mide a partir de la cota de inundación.
2. Un piso es un espacio habitable de un máximo de catorce (14') pies de altura de piso terminado a piso terminado. Los sótanos no son considerados para el cálculo de altura. Un espacio comercial en un primer piso puede exceder la altura máxima hasta llegar a veinticinco (25') pies. Un espacio comercial de más de veinticinco (25') pies de altura será considerado como dos (2) pisos. Se permitirán medios niveles '*mezzanines*' en la Zona 3 del lote, siempre y cuando no se excedan del treinta y tres por ciento (33%) del área total de piso. Cuando se excedan del treinta y tres por ciento (33%) del área de piso se considerarán como un piso adicional. En el caso de edificios de estacionamiento, cada nivel se considerará un piso irrespectivo de la relación que guarde con espacios y niveles habitables.
3. A menos que se indique lo contrario, los límites de altura no aplican a las torres de ascensores, escaleras, abanicos de ventilación, paneles solares, equipo mecánico [siempre y cuando estos no excedan del veinte por ciento (20%) del área total del techo y no superen una altura máxima de diez pies (10'); torres de iglesias, similares que pueden solicitar una excepción a la altura establecida; las paredes a prueba de fuego y los parapetos que no se proyectarán más de cinco (5') pies por encima de la altura correspondiente a la zona de calificación.
4. Ningún edificio podrá presentar un riesgo a la operación del Aeropuerto. Todo desarrollo presentará una carta de la FAA ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), la Oficina de Permisos

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

#### **4.1.6 NUEVOS DESARROLLOS O PROYECTOS DE REDESARROLLO EN ZONA DE SEPARACIÓN DE LA COSTA**

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

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

#### **4.2 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**

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

##### **4.2.1 TAMAÑO DE LAS PROPIEDADES**

DISTRITO SOLICITADO	TAMAÑO DE LA PROPIEDAD	
	MÍNIMO	MÁXIMO
A.a	50 cuerdas	Sin límite
A.i	25 cuerdas	Sin límite
A.g	25 cuerdas	Sin límite
C.i	450 m <sup>2</sup>	1 cuerda
C.b	300 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
D.g	Sin límite	Sin límite
D.p	Sin límite	Sin límite
I.a	8,000 m <sup>2</sup>	Sin límite
I.i	800 m <sup>2</sup>	Sin límite
I.g	8,000 m <sup>2</sup>	Sin límite
M.a	2,000 m <sup>2</sup>	Sin límite
M.i	450 m <sup>2</sup>	1 cuerda
M.b	300 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
O.a	Sin límite	Sin límite
O.g	Sin límite	Sin límite
O.b	Sin límite	Sin límite
R.i	275 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
R.g	450 m <sup>2</sup>	1/2 cuerda

\* Para la Comunidad Verde Vieques el tamaño mínimo es de 900 m<sup>2</sup>

#### 4.2.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS

Ver Tabla 4.2.2 Características Generales de los Distritos.

#### 4.2.3 CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DE DEDICACIÓN A ESPACIO PÚBLICO

Los desarrollos dedicarán un mínimo de quince (15M.i) metros cuadrados por unidad de vivienda a espacio público, de acuerdo a los criterios establecidos en la Tabla 4.2.3 Espacio Público.

#### 4.2.4 OCUPACIÓN DE LA PARCELA

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

Ver Tabla 4.2.4 Tipología de Ocupación.

Tabla 4.2.4.a – Definiciones ilustradas

#### 4.2.5 FRENTE PRIVADO POR DISTRITO

Este Reglamento establece en la Tabla 4.2.5 Frente Privado por Distrito, los criterios para tratar el frente privado de las propiedades en los distritos.

#### **4.2.6 ALTURAS POR DISTRITOS**

Este Reglamento establece en la Tabla 4.2.6 Alturas por Distritos, las restricciones de altura que aplican a los desarrollos de los distritos R.g, R.i, M.b, M.i, M.a, D.g. y D.p

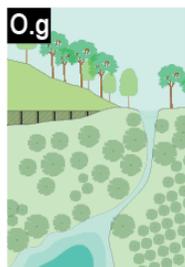
#### **4.2.7 TABLA RESUMEN DE REGLAMENTO**

Este Reglamento presenta un resumen de los criterios que aplican a los distritos O.g, O.b, O.a, A.g, A.i, A.a, R.g, M.b, R.i, M.i, M.a en la Tabla 4.2.7 Tabla de Resumen del Reglamento.

#### **4.2.8 TABLA RESUMEN DE USOS**

Este Reglamento presenta un resumen de los usos permitidos en los distritos R.g, R.i, M.a, M.b, D.g, C.b y M.i en la Tabla 4.2.8 Tabla de Usos.

**TABLA 4.2.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS**



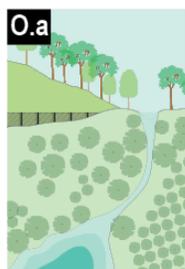
**[O.g] DISTRITO CONSERVACIÓN GENERAL**

- Propósito:**
- a. Este distrito de conservación se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como áreas de dunas, tramos de carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, porciones de fincas donde habitan especies de singular valor, las márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial.
  - b. Se incluye además, áreas específicas donde se encuentran cuevas, cavernas y sumideros y zona cárstica así como su flora, fauna y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, para la recreación y el turismo y para el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.
  - c. Este distrito de conservación de recursos naturales se establece para clasificar áreas específicas tales como bahías bioluminiscentes, bosques, salinas, dunas, ríos, lagos, lagunas, formaciones geológicas, área de carso, parajes de extraordinaria belleza, refugios de flora y fauna, cascadas y manantiales, cuevas, cavernas, sumideros, embalses, cuencas hidrográficas, nichos eco lógicos (hábitat) de especies en peligro de extinción y otras áreas de especial interés que ameriten su protección para la contemplación, el estudio científico y el uso o disfrute recreativo limitado y controlado.



**[O.b] DISTRITO CONSERVACIÓN DE BOSQUES**

- Propósito:**
- Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos con características especiales para la siembra de árboles, para la producción de madera y para 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.



**[O.a] DISTRITO CONSERVACIÓN DE ALTA PRIORIDAD**

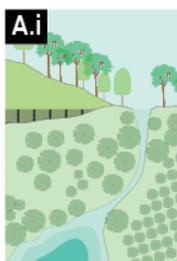
- Propósito:**
- a. Este distrito de preservación de recursos se establece para clasificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico. Se incluye los distintos tipos de bosques de mangle y salitrales y lodazales asociados a los sistemas de mangles que existen en Puerto Rico con el propósito de protegerlos de los daños irreparables producidos por el mal uso y la falta de previsión en atender el efecto adverso de otras actividades sobre estos sistemas.
  - b. Estarán calificados bajo este Distrito O.a las áreas de mayor susceptibilidad a deslizamientos, los ríos subterráneos más reconocidos y los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico, los cuales están definidos en las definiciones contenidas el Tomo I y que son los siguientes:
    1. Islotes de Mangle
    2. Manglares de Borde
    3. Manglares Enanos o Achaparrados
    4. Manglares Ribereños
    5. Manglares de Cuenca

**TABLA 4.2.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS**



**[A.g] DISTRITO AGRÍCOLA GENERAL**

**Propósito:** Este distrito consiste mayormente de terrenos de la Clase de Capacidad Productiva de los Suelos VII y en algunos casos de las Clases V y VI, 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 agrícola. 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.



**[A.i] DISTRITO AGRÍCOLA INTENSIDAD GENERAL**

**Propósito:** Este distrito agrícola se establece para identificar áreas utilizadas o con potencial reconocido para ser utilizadas en actividades agrícolas y agropecuarias en las que generalmente predominan los suelos de las Clases de Capacidad Productiva de los Suelos V, VI y VII según clasificados por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales Federal. Estas son áreas cuyo patrón general de desarrollo agrícola y agropecuario se afecta adversamente con la introducción de usos urbanos, particularmente los residenciales.



**[A.a] DISTRITO CONSERVACIÓN DE ALTA PRIORIDAD**

**Propósito:** Este distrito agrícola compuesto por terrenos cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el País, incluye terreno no urbanos ni desarrollados, llanos o semi-llanos, mecanizables, con facilidades de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requiera riego; además, incluye aquellos que puedan ser mejorados de forma tal que los hagan aptos para uso agrícola productivo y con Clase de Capacidad Productiva de los Suelos del I al IV, según clasificados en el catastro de suelos del Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal.



**[C.b] DISTRITO COMERCIAL DE BAJA INTENSIDAD**

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

**TABLA 4.2.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS**



**[C.i] DISTRITO COMERCIAL DE INTERMEDIA DENSIDAD**

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



**[M.a] DISTRITO MIXTO DE ALTA DENSIDAD**

**Propósito:** Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, de áreas de uso mixto (residencial, turístico, comercial y dotacional) de alta intensidad y densidad en estructuras multipisos.



**[M.i] DISTRITO MIXTO DE INTERMEDIA DENSIDAD**

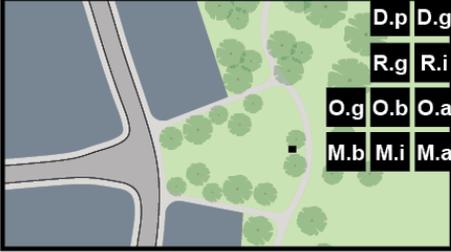
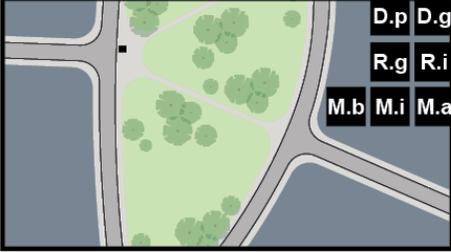
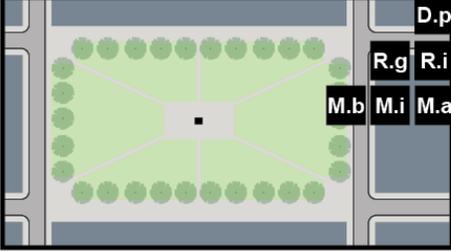
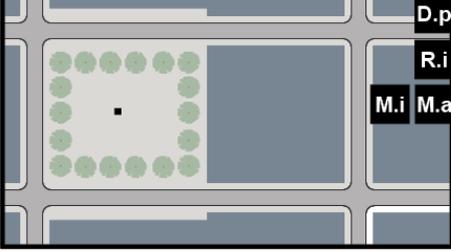
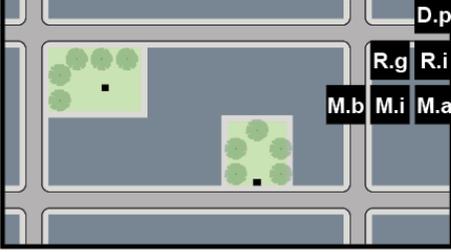
**Propósito:** Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético de áreas de uso mixto (residencial y comercial) de alta densidad donde predominan los usos residenciales en estructuras multipisos.



**[M.b] DISTRITO MIXTO DE BAJA DENSIDAD**

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

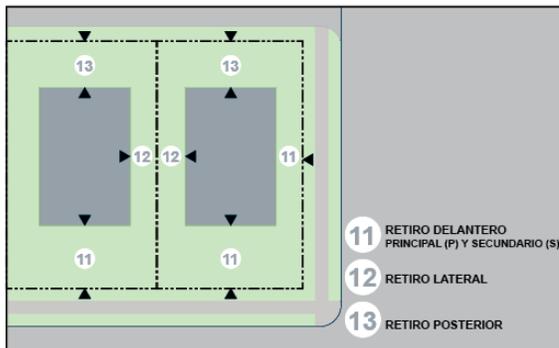
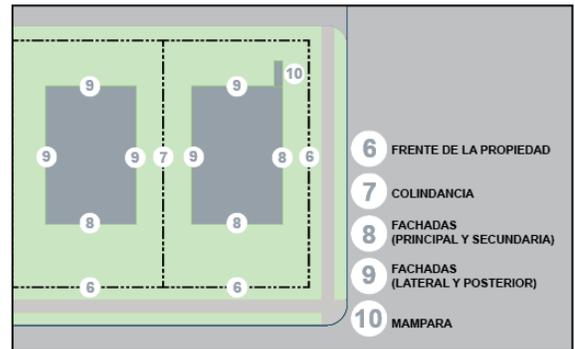
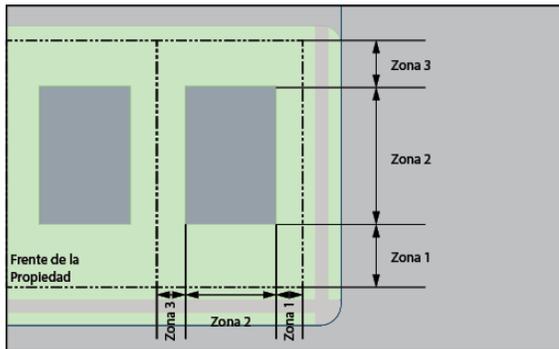
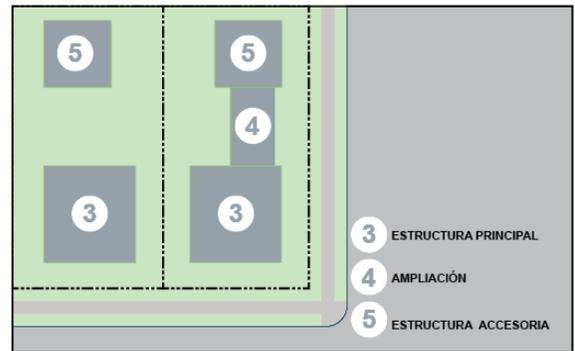
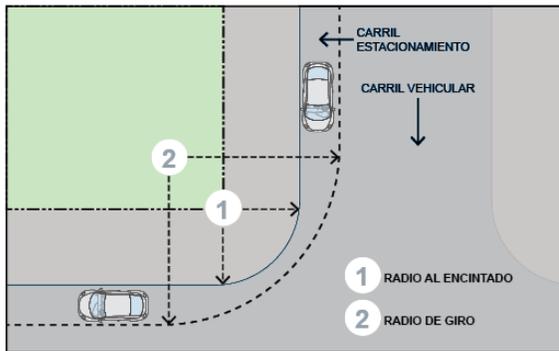
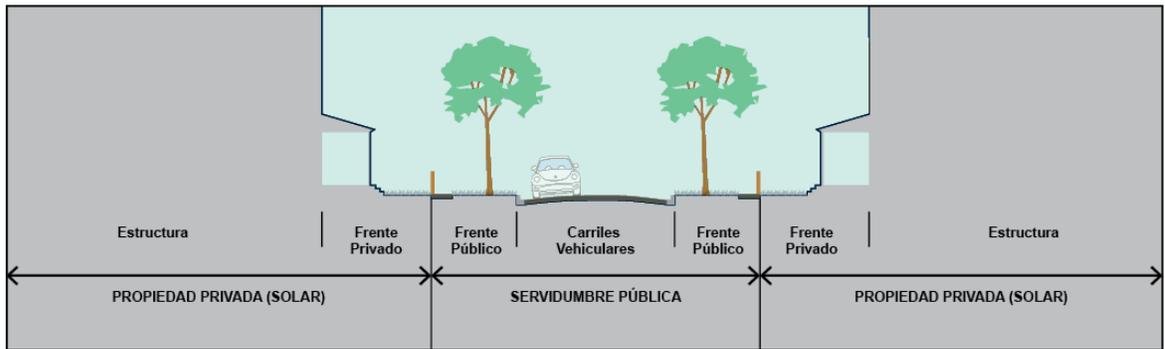
**TABLA 4.2.3 ESPACIO PÚBLICO**

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

**TABLA 4.2.4 TIPOLOGÍA DE OCUPACIÓN**

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

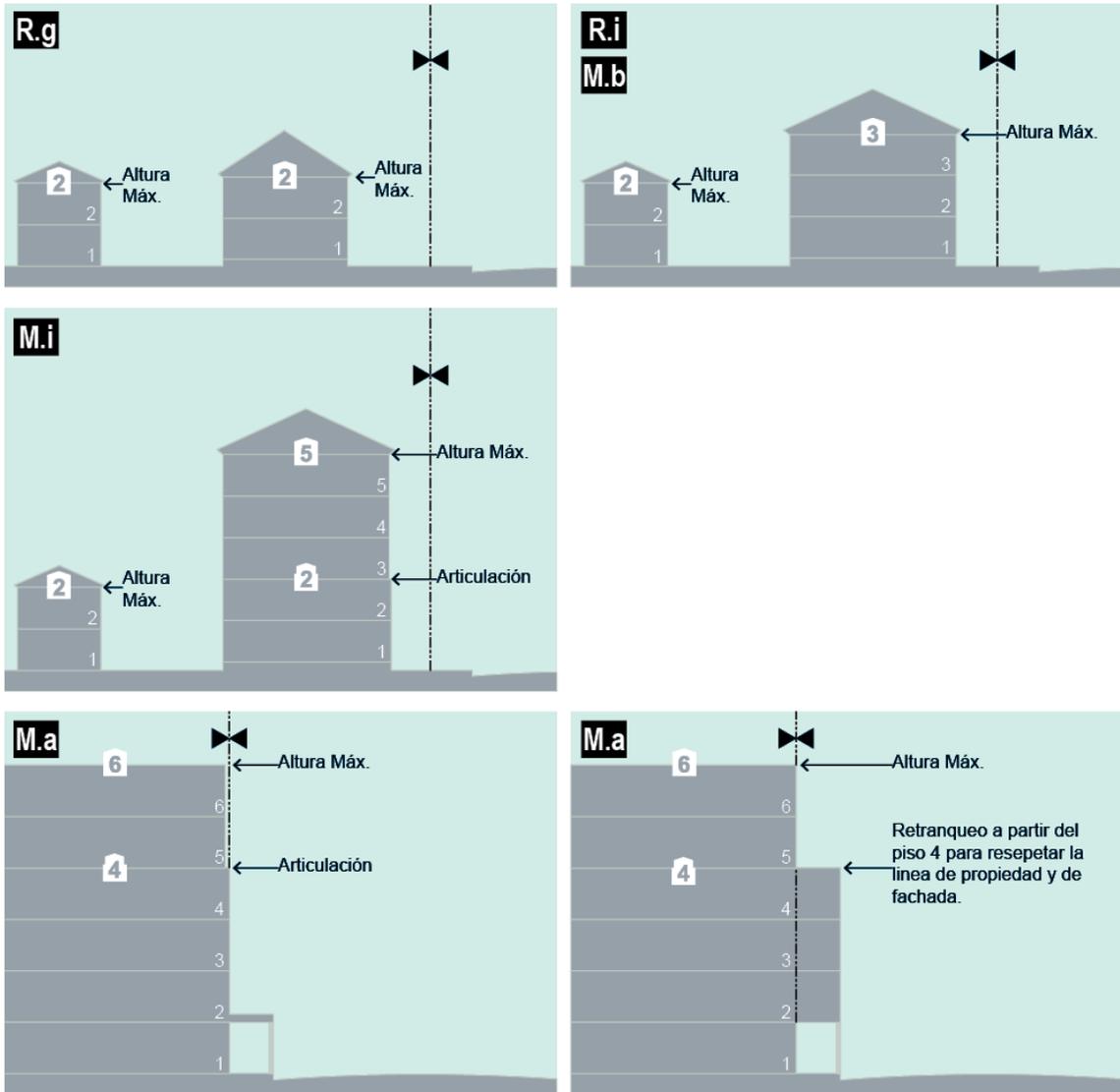
**TABLA 4.2.4.a DEFINICIONES ILUSTRADAS**



**TABLA 4.2.5 FRENTE PRIVADO POR DISTRITO**

	SECCIÓN		PLANTA	
	Solar Frente Privado	Servidumbre Frente Público	Solar Frente Privado	Servidumbre Frente Público
<p><b>a. Jardín Continuo:</b> Frente donde la fachada está retirada de la línea de propiedad. El patio frontal no tiene verjas y es visualmente continuo con los frentes de vecinos, manteniendo un paisajismo continuo. El retiro puede ser ajardinado de forma densa para crear una separación visual del tránsito vehicular y puede incorporar bermas de hasta 24" de altura medidas de la corona de la calle.</p>				
<p><b>b. Balcón y Verja:</b> Frente donde la fachada está retirada de la línea de propiedad y presenta un balcón adosado dentro del frente privado. En el distrito M1 puede contar con una verja en la línea de propiedad de una altura de hasta 24" medidas de la corona de la calle.</p>				
<p><b>c. Terraza:</b> Frente donde la fachada está retirada de la línea de propiedad con una terraza elevada. Este tipo de frente crea una separación entre un uso residencial y la acera y sirve para crear cafés al aire libre con una separación vertical que no superará una altura de 24" medidas de la corona de la calle al piso terminado de la terraza.</p>				
<p><b>d. Patio Anterior:</b> Frente donde una parte de la fachada se encuentra alineada o un poco retirada de la línea de propiedad y la otra se encuentra retirada. El patio anterior, cuando está sembrado, provee variedad al conjunto urbano. Este puede servir de área para dejar y recoger personas o "porte cochere".</p>				
<p><b>e. Entrada Elevada:</b> Frente donde la fachada se encuentra retirada de 3 a 5 pies de la línea de propiedad y el primer piso está más alto que la acera, garantizando la privacidad de las ventanas. La entrada queda elevada con una escalera exterior o llano. Este frente se recomienda para usos residenciales en los primeros pisos.</p>				
<p><b>f. Vitrina y Toldo:</b> Frente donde la fachada está alineada cerca del límite de la propiedad y las entradas están a nivel de acera o elevadas hasta 6 pulgadas por encima de la rasante de la acera. Este frente es comúnmente usado para comercios y restaurantes y puede incluir un toldo sobre la acera.</p>				
<p><b>g. Galería:</b> Frente donde la fachada está alineada con o cerca del límite de la propiedad con un voladizo o una columnata liviana sobre la acera. Este es comúnmente usado en áreas comerciales. La galería tiene un ancho mínimo de 15 pies y puede ocupar el ancho total de la acera hasta 2 pies del encintado.</p>				
<p><b>h. Portales:</b> Frente donde la fachada incluye una columnata sobre la acera manteniendo a nivel de acera la alineación de la fachada y permitiendo espacios privados sobre la acera, siempre que estos se encuentren a no menos de 18 pies de la rasante de la acera. Este frente es comúnmente usado para espacios comerciales. Los portales tendrán un ancho mínimo de 15 pies y pueden ocupar el ancho de la acera hasta 2 pies del encintado.</p>				

**TABLA 4.2.6 ALTURAS POR DISTRITOS**



**TABLA 4.2.7 RESUMEN DE REGLAMENTO**

	O.g	O.b	O.a	A.g	A.i	A.a	R.g	M.b	R.i	M.i	M.a
<b>A. DISTRITOS</b>											
<b>B. DENSIDAD RESIDENCIAL BASE</b>											
DERECHO MÍNIMO	no aplica	no aplica		2 UNIDADES / CUERDAS	4 UNIDADES / CUERDAS	10 UNIDADES / CUERDAS	10 UNIDADES / CUERDAS				
DERECHO MÁXIMO	no aplica	no aplica		8 UNIDADES / CUERDAS	6 UNIDADES / CUERDAS	20 UNIDADES / CUERDAS	20 UNIDADES / CUERDAS				
<b>C. BLOQUE</b>											
PERÍMETRO DEL BLOQUE	no hay máx.	no hay máx.		3,000 p. máx.	2,400 p. máx.	2,000 p. máx.	2,000 p. máx.				
<b>D. RED VIAL (VER TÓPICO 6)</b>											
AV	prohibido	prohibido		permitido	permitido	permitido	permitido				
CC	prohibido	prohibido		prohibido	prohibido	permitido	permitido				
PA	prohibido	prohibido		permitido	permitido	permitido	permitido				
CA	prohibido	prohibido		permitido	permitido	permitido	prohibido				
CM	permitido	permitido		permitido	prohibido	prohibido	prohibido				
CS	permitido	permitido		permitido	permitido	prohibido	prohibido				
CN	prohibido	prohibido		permitido	requerido	requerido	requerido				
PASO	permitido	permitido		permitido	permitido	prohibido	prohibido				
PP	prohibido	prohibido		permitido	permitido	permitido	permitido				
BR	permitido	permitido		permitido	prohibido *	prohibido	prohibido				
BC	permitido	permitido		permitido	permitido	prohibido	prohibido				
* PERMITIDO DENTRO DE ESPACIOS LIMITADOS.											
<b>E. ESPACIOS PÚBLICOS (VER TABLA 4.2.2)</b>											
PARQUE	permitido	permitido		permitido	con justificación	con justificación	con justificación				
JARDÍN URBANO	prohibido	prohibido		permitido	permitido	permitido	permitido				
PLAZA	prohibido	prohibido		prohibido	permitido	permitido	permitido				
PLAZUELA	prohibido	prohibido		prohibido	permitido	permitido	permitido				
ÁREA DE JUEGO DE NIÑOS	permitido	permitido		permitido	permitido	permitido	permitido				
<b>F. SOLAR</b>											
ANCHO SOLAR	no aplica	no aplica		72 p. mín. 120 p. máx.	18 p. mín. 96 p. máx.	18 p. mín. 180 p. máx.	18 p. mín. 700 p. máx.				
OCUPACIÓN SOLAR	no aplica	no aplica		50% máx.	50% máx.	60% máx.	80% máx.				
<b>G. RETIROS ESTRUCTURA PRINCIPAL (VER DISTRITOS)</b>											
DELANTERO PRINCIPAL	no aplica	48 p. mín.		20 p. mín.	6 p. mín. 18 p. máx.	0 p. mín. 12 p. máx.	0 p. mín. 12 p. máx.				
DELANTERO SECUNDARIO	no aplica	48 p. mín.		10 p. mín.	6 p. mín. 18 p. máx.	0 p. mín. 12 p. máx.	0 p. mín. 12 p. máx.				
LATERAL	no aplica	96 p. mín.		5 p. mín.	3 p. mín.	0 p. mín. 24 p. máx.	0 p. mín. 24 p. máx.				
POSTERIOR	no aplica	96 p. mín.		10 p. mín.	3 p. mín. *	3 p. mín. *	0 p. mín.				
LÍNEA DE FACHADA	no aplica	no aplica		40% mín.	50% mín.	80% mín.	80% mín.				
<b>H. RETIROS - EDIFICIOS ACCESORIOS (VER DISTRITOS)</b>											
DELANTERO PRINCIPAL	no aplica	20 p. mín.		20 p. mín.	24 p. mín.	40 p. máx. del posterior	no aplica				
DELANTERO SECUNDARIO	no aplica	10 p. mín.		10 p. mín.	6 p. mín.	40 p. máx. del posterior	no aplica				
LATERAL	no aplica	3 p. mín.		5 p. mín.	0 p. mín.	0 p. mín.	no aplica				
POSTERIOR	no aplica	3 p. mín.		5 p. mín.	3 p. mín.	3 p. máx.	no aplica				
<b>I. OCUPACIÓN (VER TABLAS 4.2.4 DEFINICIONES y 4.2.3 TIPOLOGÍA DE OCUPACIÓN)</b>											
AISLADA	prohibido	prohibido		permitido	prohibido	prohibido	prohibido				
PATIO LATERAL	prohibido	prohibido		permitido	permitido	prohibido	prohibido				
PATIO POSTERIOR	prohibido	prohibido		prohibido	permitido	permitido	permitido				
CASA PATIO	prohibido	prohibido		prohibido	prohibido	permitido	permitido				
<b>J. FRENTE PRIVADO (VER TABLA 4.2.5)</b>											
JARDÍN CONTINUO	no aplica	prohibido		permitido	prohibido	prohibido	prohibido				
BALCÓN Y VERJA	no aplica	prohibido		permitido	permitido	prohibido	prohibido				
BALCÓN Y VERJA	no aplica	prohibido		prohibido	permitido	permitido	prohibido				
PATIO ANTERIOR	no aplica	prohibido		prohibido	permitido	permitido	permitido				
ENTRADA ELEVADA	no aplica	prohibido		prohibido	permitido	permitido	permitido				
VITRINA Y TOLDO	no aplica	prohibido		prohibido	permitido	permitido	permitido				
GALERÍA	no aplica	prohibido		prohibido	prohibido	resolución	resolución				
PORTALES	no aplica	prohibido		prohibido	prohibido	resolución	resolución				
<b>K. ESTRUCTURAS (VER DISTRITOS)</b>											
PRINCIPAL	no aplica	2 pisos máx.		2 pisos máx.	3 pisos máx. 2 mín.	5 pisos máx. 2 mín.	6 pisos máx. 2 mín.				
ACCESORIA	no aplica	2 pisos máx.		2 pisos máx.	2 pisos máx.	2 pisos máx.	no aplica				
<b>L. USO (VER TABLA 4.2.4 DEFINICIONES ILUSTRADAS y 4.2.8 TABLA DE USOS)</b>											
RESIDENCIAL	prohibido	prohibido		uso limitado	uso limitado	uso limitado	uso limitado				
HOSPEDERÍA	prohibido	prohibido		uso restringido	uso restringido	uso restringido	uso restringido				
OFICINA	prohibido	prohibido		uso limitado	uso limitado	uso limitado	uso limitado				
COMERCIAL	prohibido	prohibido		uso limitado	uso limitado	uso limitado	uso limitado				

TABLAS 4.2.3, 4.2.5 y 4.2.8  
TABLAS 4.2.2 y 2 y Tópico 6

OCUPACIÓN

CONFIGURACIÓN

USO

**TABLA 4.2.8 TABLA DE USOS**

	R.g RESIDENCIAL general	R.i RESIDENCIAL intensidad intermedia M.b MIXTO de baja intensidad	M.i MIXTO intensidad intermedia	M.a MIXTO de alta intensidad	D.g. DOTACIONAL general	
					C.b COMERCIAL de baja intensidad	
					D.g	C.b
DENSIDAD (UNIDADES POR CUERDA)	4	6	10	14	NA	NA
<b>VIVIENDA</b>						
VIVIENDA UNIFAMILIAR	-	-	-	-	-	-
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	-	D	D	D	-	-
ESTRUCTURA ACCESORIA	-	D	D	-	-	-
VIVIENDA DOS FAMILIAS	-	D	-	-	-	-
CASA APARTAMENTOS	-	D	D	D	-	-
DORMITORIO UNIVERSITARIO	-	D	A	A	-	-
OFICINA DOMICILIARIA	-	D	D	D	-	-
VIVIENDA - TRABAJO	-	D	D	D	-	-
<b>HOSPEDERÍA</b>						
"BED & BREAKFAST"	-	A	D	D	-	-
HOSTAL "INN"	-	A	D	D	-	-
HOTEL	-	A	D	D	-	-
<b>OFICINA</b>						
OFICINA	-	D	D	D	D	D
<b>COMERCIAL</b>						
RELACIONADO AL AUTOMÓVIL	-	-	A	A	-	D
ENTRETENIMIENTO GENERAL	-	-	D	D	-	D
ENTRETENIMIENTO ADULTO	-	-	-	A	-	A
VENTA DE COMIDA	-	D	D	D	-	D
VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS	-	-	A	D	-	D
COMERCIAL AL DETAL	-	D	D	D	D	D
MERCADO ABIERTO	-	D	D	A	-	A
LUGAR DE REUNIONES	-	D	D	D	D	D
CENTRO RECREATIVO	-	A	D	D	D	D
<b>DOTACIONAL CÍVICO - INSTITUCIONAL</b>						
CENTRO DE APOYO	-	A	A	A	A	D
INSTALACIONES RECREATIVAS	-	D	D	D	D	D
INSTALACIONES RELIGIOSAS	-	A	A	A	D	D
<b>DOTACIONAL ASISTENCIAL - INFRAESTRUCTURA</b>						
INSTALACIONES COMUNITARIAS	-	D	A	A	D	D
INFRAESTRUCTURA	-	A	A	A	D	A
HOSPITALES	-	-	-	-	D	D
ESTACIONAMIENTO PÚBLICO	-	A	A	A	D	D
TRANSPORTE	-	A	A	A	D	D
SERVICIOS SOCIALES	-	A	A	A	D	D
SEGURIDAD	-	A	A	A	D	D
<b>DOTACIONAL EDUCATIVO</b>						
CUIDO DE NIÑOS	-	D	D	D	D	D
UNIVERSIDAD - COLEGIO UNIVERSITARIO	-	-	-	-	D	A
ESCUELA ELEMENTAL	-	-	-	-	D	A
CENTRO DE ENSEÑANZA	-	-	-	-	D	A
INTERMEDIA - SUPERIOR	-	-	-	-	D	A
PRE - ESCOLAR	-	D	D	D	D	D
CENT. ADIESTRAMIENTO - VOCACIONAL	-	-	-	-	D	A
CENTRO DE INVESTIGACIÓN	-	-	-	-	D	A
<b>INDUSTRIAL (VER DISTRITOS I.g, I.i e I.a)*</b>						

D Permitido por derecho.  
A Discrecional, requiere publicar edicto.

\* Consulte TÓPICO 4.

## **REGLA 4.3      DISTRITOS DE USO**

### **Sección 4.3.1    Condición general**

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

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

**A** – Agrícola

**C** – Comercial

**D** – Dotacional

**I** – Industrial

**M** – Mixto

**O** – Conservación

**R** – Residencial

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

## **REGLA 4.4      DISTRITO AGRÍCOLA**

### **Sección 4.4.1 Propósito**

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

## **REGLA 4.5                      DISTRITO A.g – AGRÍCOLA general**

### **Sección 4.5.1                  Propósito del Distrito A.g**

Este distrito consiste mayormente de terrenos de la Clase de Capacidad Productiva de los Suelos VII y en algunos casos de las Clases V y VI, 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 4.5.2 Usos en Distritos A.g**

Los usos a permitirse 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 métodos convencionales o hidropónicos, crianza de animales y charcas para crianza de peces y crustáceos;
- b. Agropecuarios y agroindustriales;
- c. Artesanales;
- d. Dotacionales;
- e. Hospedajes Especializados;
- f. Hospitales veterinarios;
- g. Institucionales, el solar no excederá de una (1) cuerda;
- h. Molinos Eólicos (molinos de viento);
- i. Hospedería, proyectos agro-turísticos y eco-turísticos;
- j. Proyectos de carácter comercial que no excedan de diez mil (10,000') pies cuadrados de área bruta de piso;
- k. Proyectos de carácter industrial que no excedan de quince mil (15,000') pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes;
- l. Vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;
- m. 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.

- n. Otros usos de acuerdo a lo establecido en el CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, siempre y cuando exista la infraestructura requerida y el uso sea compatible con el comportamiento del sector.

### Sección 4.5.3 Parámetros en Distritos A.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	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 nueve (9) metros de altura.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	Veinticinco (25) cuerdas
DENSIDAD POBLACIONAL	Vivienda para una o dos familias (o según se establezca en la consulta de ubicación).
ÁREA DE OCUPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En solares mayores de cinco (5) cuerdas, se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno.</li> <li>• En solares mayores de una (1) cuerda, no excederá de veinte (20%) por ciento.</li> <li>• En solares menores de una (1) cuerda, no excederá del cincuenta (50%) por ciento.</li> </ul>
ÁREA BRUTA DE PISO	<p>En solares mayores de cinco (5) cuerdas se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno.</p> <p>En solares mayores de una (1) cuerda, no excederá del cuarenta (40%) por ciento del área del solar.</p> <p>En solares menores de una (1) cuerda, no excederá del cien (100%) por ciento del área de solar.</p>
SEPARACIONES DE LAS COLINDANCIAS	<p>Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.</p> <p>Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias laterales y posteriores será de tres (3) metros o de una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor.</p>

## **REGLA 4.6**

### **Sección 4.6.1**

## **DISTRITO A.i – AGRÍCOLA de intensidad intermedia**

### **Propósito del Distrito A.i**

Este distrito agrícola se establece para identificar áreas utilizadas o con potencial reconocido para ser utilizadas en actividades agrícolas y agropecuarias en las que generalmente predominan los suelos de las Clases de Capacidad Productiva de los Suelos V, VI y VII según clasificados por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales Federal. Estas son áreas cuyo patrón general de desarrollo agrícola y agropecuario se afecta adversamente con la introducción de usos urbanos, particularmente los residenciales.

### **Sección 4.6.2**

### **Usos en Distritos A.i**

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

- a. Agrícolas, tales como siembra por métodos convencionales o hidropónicos, crianza de animales y charcas para la crianza de peces y crustáceos;
- b. Agropecuarios y agroindustriales, tales como, pero sin limitarse a vaquerías y polleras;
- c. Comercios que no excedan de diez mil (10,000') pies cuadrados de área bruta de piso para la venta de animales y productos agrícolas;
- d. Hospedajes especializados;
- e. Hospitales veterinarios;
- f. Molinos Eólicos (molinos de viento);
- g. Facilidades agro-turísticas y eco-turísticas;
- h. vivienda de una (1) o dos (2) familia por finca;
- i. Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad conforme a lo 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.
- j. Otros usos de acuerdo a lo establecido en el **CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.**

**Sección 4.6.3**

**Parámetros en Distritos A.i**

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
<p>ALTURA (máxima en metros)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno.</li> <li>• Ningún edificio residencial excederá de nueve (9) metros de altura.</li> </ul>
<p>TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)</p>	<p>25 cuerdas</p>
<p>ÁREA DE OCUPACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En solares mayores de diez (10) cuerdas se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno.</li> <li>• En solares mayores de una (1) cuerda no excederá de veinte (20%) por ciento.</li> <li>• En solares menores de una (1) cuerda no excederá del cincuenta (50%) por ciento.</li> </ul>
<p>ÁREA BRUTA DE PISO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En solares mayores de diez (10) cuerdas se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno.</li> <li>• En solares mayores de una (1) cuerda, no excederá del cuarenta (40%) por ciento del área del solar.</li> <li>• En solares menores de una (1) cuerda no excederá del cien (100%) por ciento del área del solar.</li> </ul>
<p>SEPARACIONES DE LAS COLINDANCIAS</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.</li> <li>• Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior serán de tres (3) metros o una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor.</li> </ul>

## **REGLA 4.7**

### **Sección 4.7.1**

## **DISTRITO A.a – AGRÍCOLA de 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 terreno no urbanos ni desarrollados, llanos o semi-llanos, mecanizables, con facilidades de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requiera riego; además, incluye aquellos que puedan ser mejorados de forma tal que los hagan aptos para uso agrícola productivo y con Clase de Capacidad Productiva de los Suelos del I al IV, según clasificados en el catastro de suelos del Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal.

### **Sección 4.7.2**

### **Usos en Distritos A.a**

Los usos a permitirse 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, independientemente de la intensidad.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Molinos para granos cosechados en la finca o fincas vecinas.
- e. Una vivienda de una (1) familia por finca
- f. Otros usos de acuerdo a lo establecido en el CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

### Sección 4.7.3

### Parámetros en Distritos A.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	<ul style="list-style-type: none"><li>• La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno.</li><li>• Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura.</li></ul>
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	Cincuenta (50) cuerdas
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.
SEPARACIONES DE LAS COLINDANCIAS	Seis (6) metros de las colindancias laterales, posteriores y delanteras a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.

## REGLA 4.8 DISTRITO COMERCIAL

### Sección 4.8.1

#### Propósito

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

## REGLA 4.9

### DISTRITO C.b – COMERCIAL de baja intensidad

### Sección 4.9.1

#### Propósito del Distrito C.b

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

### Sección 4.9.2

#### Usos en Distritos C.b

Los usos a permitirse 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. Hospedajes especializados
- e. Usos institucionales, cívicos y culturales, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento.
- f. Servicios, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento. Las oficinas serán de bajo volumen de clientela.
- g. Vivienda de la segunda planta en adelante.
- h. Uso dotacional
- i. Otros usos según lo establecido en el CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del CAPÍTULO 28 ZONAS ESCOLAR del Tomo V 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.

**Sección 4.9.3****Parámetros en Distritos C.b**

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	<sup>1</sup> 12
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACION (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	300 <sup>2</sup>
PATIOS LATERALES	Dos, no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. <sup>3</sup>
PATIO POSTERIOR	Fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

1 La tercera planta únicamente podrá ocuparse o usarse para fines residenciales. Se permitirá una altura mayor de doce (12) metros cuando se proponga ocupar o usar cualquier planta adicional para uso residencial, cumpliendo con el área de ocupación y área bruta de piso requerida. Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de un treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

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

3 Se podrá permitir que las dos (2) primeras plantas del edificio, no observen patios laterales; excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público donde el ancho del patio lateral para dichas dos (2) primeras plantas no será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio.

**REGLA 4.10****DISTRITO C.i – COMERCIAL de intensidad intermedia****Sección 4.10.1****Propósito del Distrito C.i**

Este distrito se establece para calificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las

necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales, así como para calificar áreas comerciales existentes de carácter central.

#### Sección 4.10.2

#### Usos en Distritos C.i

Los usos a permitirse 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. Hospedería
- d. Oficinas de alto volumen de clientela
- e. 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 CAPÍTULO 28 ZONAS ESCOLARES del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.
- f. 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.

#### Sección 4.10.3

#### Parámetros en Distritos C.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	Dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. <sup>1</sup>
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR(metros cuadrados)	450
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	15

<sup>1</sup> Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento. Cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha. Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de un 33% del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

**REGLA 4.11****Sección 4.11.1****DISTRITO DOTACIONAL****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 Uso de Terrenos para Puerto Rico.

**REGLA 4.12****Sección 4.12.1****DISTRITO D.g – DOTACIONAL general****Propósito del Distrito D.g**

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

**Sección 4.12.2****Usos en Distritos D.g**

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

- a. Artesanal
- b. Cívico
- c. Cultural
- d. Servicios o equipamientos (servicios de infraestructura)
- e. Institucional
- f. Recreativo

**REGLA 4.13****Sección 4.13.1****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.

**Sección 4.13.2****Usos en Distritos D.p**

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

- a. Parques instalaciones recreativas al aire libre con la provisión que:
  - 1. El estacionamiento esté ubicados a por lo menos a quince (15) metros de cualquier línea del solar.
  - 2. Cualquier edificio de administración o mantenimiento esté ubicado a menos de diez (10) metros de la línea del solar.
- c. Usos accesorios relacionados con los usos permitidos.
- d.

**Sección 4.13.3 Parámetros en Distritos D.p**

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
<p style="text-align: center;">ALTURA (máxima en metros)</p>	<p>Dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura.</p>
<p style="text-align: center;">SEGREGACIONES</p>	<p>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.</p>

**REGLA 4.14 DISTRITO INDUSTRIAL**

**Sección 4.14.1 Propósito**

Estos distritos se establecen para calificar áreas para el establecimiento de industrias. Se persigue que los terrenos para industrias se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos otros. 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 Uso de Terrenos para Puerto Rico.

**REGLA 4.15 DISTRITO I.a - DISTRITO INDUSTRIAL DE ALTA INTENSIDAD**

**4.15.1 PROPÓSITO DE LOS DISTRITOS I.a**

Este distrito se establece para clasificar áreas industriales pesadas, desarrolladas o a desarrollarse por proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren de una ubicación especial de acuerdo con lo establecido en la Regla 17.12 del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

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 clasificarse para industrias pesadas se dediquen a tales fines, excluyendo en este distrito los usos residenciales, comerciales e industrias livianas.

#### **4.15.2 USOS EN DISTRITOS I.a**

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

1. Almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos – manteniendo un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial. Requiere la publicación de edictos.
2. Almacenaje de artículos de consumo o uso corriente.
3. Almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos explosivos.
4. Almacenaje de películas o estudios cinematográficos.
5. Astilleros – Requiere un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial. Requiere la publicación de edictos.
  - a. Almacenamiento temporero de combustible y otros líquidos removidos de las embarcaciones.
  - b. Almacenamiento de equipos, maquinarias, grúas y materia prima a ser utilizada, dentro de estructuras.
  - c. Talleres de carpintería, ebanistería, mecánica, eléctrica, soldadura y pintura dentro de estructuras.
  - d. Área de ensamblaje y soldadura de embarcaciones.
  - e. Otros usos complementarios
6. Centrales eléctricas o termoeléctricas – Requiere un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial. Requiere la publicación de edictos.
7. Centro de recuperación de metales, papel, cartón y vidrio, limitado a actividades de recibo, pesaje y embalaje del material.
8. Planta de procesos químicos – Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial. Requiere la publicación de edictos.

9. Taller de reparación – Requiere un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial. Requiere la publicación de edictos.
10. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 23 Estaciones de Gasolina del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.
11. 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 este Reglamento.

#### **4.14.3 ALTURA EN DISTRITOS I.a**

La altura de las estructuras será establecida en consideración a la naturaleza de la industria específica a operarse en la pertenencia. Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de un treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

#### **4.14.4 TAMAÑO DEL SOLAR EN DISTRITOS I.a**

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.

#### **4.14.5 ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS I.a**

El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

#### **4.14.6 ÁREA BRUTA DE PISO EN DISTRITOS I.a**

El área bruta de piso no excederá del doscientos por ciento (200%) del área del solar. 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.

#### **4.14.7 PATIO DELANTERO EN DISTRITOS I.a**

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En solares situados en la misma manzana y que den frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial, el fondo del patio delantero no será menor de tres (3) metros ni menor del tamaño requerido para el distrito residencial, cual fuere mayor.

#### **4.14.8 PATIOS LATERALES EN DISTRITOS I.a**

Se requerirá dos (2) patios laterales con un ancho no menor de cinco (5) metros cada uno. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

#### **4.14.9 PATIO POSTERIOR EN DISTRITOS I.a**

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

#### **4.14.10 PATIOS INTERIORES y SEMI-INTERIORES EN DISTRITOS I.a**

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Regla 20.4 del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

#### **4.14.11 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS I.a**

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Capítulo 21 del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

#### **4.14.12 ÁREA DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS I.a**

Para los usos permitidos en los Distritos I.a, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en el Capítulo 22 del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

#### **4.14.13 ESPACIO PARA CARGAR Y DESCARGAR EN DISTRITOS I.a**

La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en el Capítulo 22 del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

### **REGLA 4.15 DISTRITO I.i – INDUSTRIAL de intensidad intermedia**

#### **Sección 4.15.1 Propósito del Distrito I.i**

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

## Sección 4.15.2

### Usos en Distritos I.i

- a. Comercio y almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos o materiales explosivos.
- b. Cremación de cadáveres o utilización de cualquier método para la disposición térmica de los mismos.
- c. Procesamiento de Desperdicios Bio-médicos hasta un máximo de doscientos cincuenta (250) toneladas diarias;
- d. Estaciones de Tránsito
- e. Industrias farmacéuticas que no conlleven proceso de síntesis.
- f. Talleres de reparación (incluyendo hojalatería y pintura)
- g. Estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas, en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido en el código de construcción vigente aplicable.
- h. Ferreterías con venta de materiales de construcción (piedra, arena, varillas y cemento)
- i. Escuelas Vocacionales
- j. 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.
- k. Establecimientos en los cuales se transforma 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.

- l. Proyectos de energía renovable;
- m. Usos comerciales, institucionales y de servicios, siempre que éstos se ubiquen en edificios existentes localizados en solares menores de dos (2) cuerdas y se cumpla cabalmente con los requisitos de espacios de estacionamientos.
- n. Otros usos de acuerdo con el CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

### Sección 4.15.3 Parámetros en Distritos I.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	Dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. <sup>1</sup>
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	800
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	20
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	75
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	450 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento. Cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de 30 metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía más ancha. Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de un 33% del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

<sup>2</sup> 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.

## REGLA 4.16 DISTRITO I.g - DISTRITO INDUSTRIAL GENERAL

### 4.16.1 PROPÓSITO DE LOS DISTRITOS I.g

Este distrito se establece para clasificar áreas para el establecimiento de actividades orientadas hacia la investigación y el desarrollo de tecnología y servicios, manufactura de alta tecnología, laboratorios y/o oficinas.

#### **4.16.2 USOS EN DISTRITOS I.g**

- a. Comercio y almacenaje de producto terminado para la distribución al por mayor, excepto productos y materiales explosivos.
- b. Almacenaje de películas o estudios cinematográficos –Requiere la publicación de edictos.
- c. Industrias farmacéuticas que no conlleven proceso de síntesis.
- d. Estudio de radio y televisión
- e. Talleres de reparación
- f. Laboratorio clínico, dental o analítico
- g. Escuelas vocacionales
- h. Oficinas
- i. Establecimientos en los cuales se transforme materia prima o se prepara para posteriores transformaciones.
- j. Plantas de procesos químicos –Requiere la publicación de edictos.
- k. Proyectos de energía renovable
- l. Molinos eólicos (molinos de viento)
- m. Usos comerciales, institucionales y de servicios, siempre que éstos se ubiquen en edificios existentes localizados en solares menores de dos (2) cuerdas y se cumpla cabalmente con los requisitos de espacios de estacionamientos.
- n. Producción de películas, documentales y otros trabajos fílmicos.

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 del 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.

#### **4.16.3 ALTURA EN DISTRITOS I.g**

Ningún edificio tendrá más de diez (10m) metros ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para éste distrito por este Reglamento. Cuando un solar de frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30m) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía más ancha.

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

#### **4.16.4 TAMAÑO DEL SOLAR EN DISTRITOS I.g**

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.

#### **4.16.5 ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS I.g**

El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

#### **4.16.6 ÁREA BRUTA DE PISO EN DISTRITOS I.g**

El área bruta de piso no excederá de cincuenta y seis punto cinco por ciento (56.5%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitida en el distrito.

#### **4.16.7 PATIO DELANTERO EN DISTRITOS I.g**

No se requerirá patio delantero para los edificios excepto cuando ocurran las siguientes circunstancias:

- a. Cuando el solar de frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros. Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.
- b. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial. Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.
- c. Para cualquier planta autorizada sobre la tercera se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de este Artículo, cual fuere mayor.

#### **4.16.8 PATIOS LATERALES EN DISTRITOS I.g**

Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

#### **4.16.9 PATIO POSTERIOR EN DISTRITOS I.g**

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará

patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

#### **4.17.10 PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES EN DISTRITOS I.g**

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido de éste Reglamento.

#### **4.17.11 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS I.g**

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento.

#### **4.17.12 ÁREA DE ESTACIONAMIENTOS EN DISTRITOS I.g**

Para los usos permitidos en los Distritos I.g, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en éste Reglamento.

#### **4.17.13 ESPACIOS PARA CARGAR Y DESCARGAR EN DISTRITOS I.g**

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales, almacenaje, exhibición de artículos o para comercio será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada dos mil (2,000) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de mil (1,000) metros cuadrados.

### **REGLA 4.18 DISTRITO M.a - DISTRITO MIXTO DE ALTA INTENSIDAD**

#### **4.18.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO M.a**

Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, de áreas de uso mixto (residencial, turístico, comercial y dotacional) de alta intensidad y densidad en estructuras multipisos.

#### **4.18.2 USOS EN DISTRITO M.a**

Se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
  - a. Vivienda Multifamiliar
  - b. Casa de Apartamentos
  - c. Oficina Domiciliaria
  - d. Vivienda – Trabajo
2. Hospedería
  - a. “Bed & Breakfast” –Requiere la publicación de edictos.

- b. Hostal “Inn” –Requiere la publicación de edictos.
- c. Hotel –Requiere la publicación de edictos.
- 3. Comercial
  - a. Relacionado al automóvil –Requiere la publicación de edictos.
  - b. Entretenimiento general – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados.
  - c. Venta de comida – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados.
  - d. Venta al detal – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados
  - e. Marina –Requiere la publicación de edictos.
  - f. Mercado abierto
  - g. Lugar de Reuniones
  - h. Centro Recreativo – en espacio máximo de cinco mil (5,000) pies cuadrados.
- 4. Dotacional
  - a. Conforme a lo dispuesto en la Tabla 4.2.8 Tabla de Usos.

Plantas superiores se dedicarán de forma exclusiva a:

- 1. Vivienda
  - a. Vivienda multifamiliar
  - b. Casa de Apartamentos
  - c. Oficina Domiciliaria
- 2. Hospedería
  - a. “Bed & Breakfast” –Requiere la publicación de edictos.
  - b. Hostal “Inn” –Requiere la publicación de edictos.
  - c. Hotel –Requiere la publicación de edictos.

#### **4.18.3 ALTURA EN DISTRITO M.a**

Ver Tabla 4.2.6 Alturas de Distritos.

#### **4.18.4 TAMAÑO DE SOLAR EN DISTRITO M.a**

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de dos mil (2,000) metros cuadrados y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.

#### **4.18.5 DENSIDAD DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.a**

Ver Tabla 4.2.8 Tabla de Usos.

#### **4.18.6 ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.a**

Ver Tabla 4.18.6 Ilustraciones Distritos – M.a.

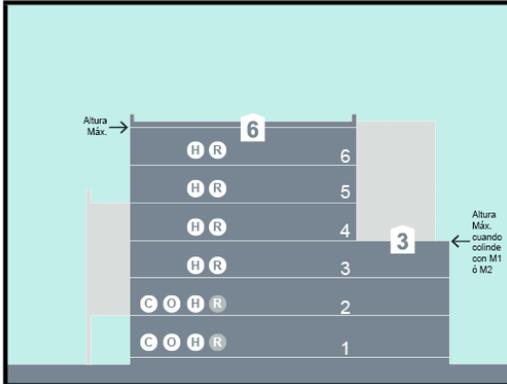
#### **4.18.7 PATIOS EN DISTRITOS M.A**

Ver Tabla 4.18.6 Ilustraciones Distritos – M.a.

**TABLA 4.18.6 ILUSTRACIONES DISTRITOS - M.a MIXTO de alta densidad**

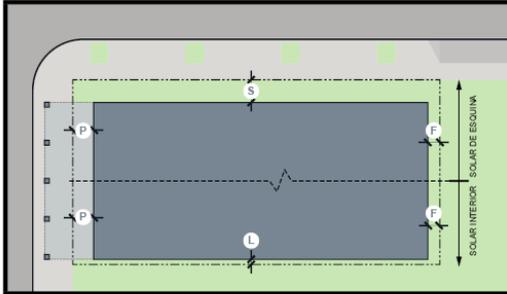
**ESTRUCTURAS:**

1. Altura. Seis (6) pisos máximo y dos (2) mínimo, excluyendo altillos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial.
3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



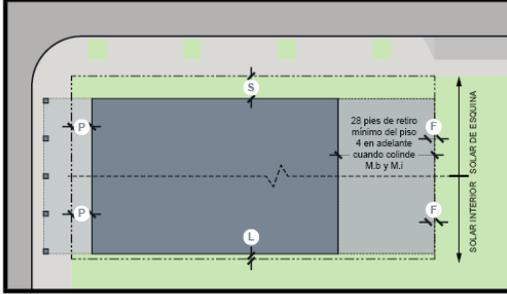
**RETIROS - ESTRUCTURA PRINCIPAL:**

1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.
2. Las fachadas mantendrán el por ciento mínimo de alineación en la línea de retiro delantero principal y secundario.



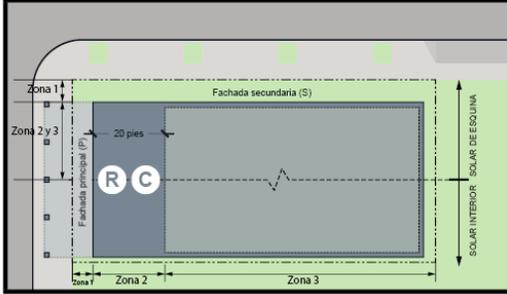
**ESPACIO ABIERTO:**

1. La huella total de las estructuras no sobrepasará el 80% del área total del solar.
2. Todo desarrollo aportará mínimamente la construcción de las aceras y mobiliario, alumbrado y siembra en el entorno inmediato del predio.



**ESTACIONAMIENTO:**

1. Estacionamiento sin techo en las Zona 3.
2. Estacionamiento cubierto dentro de la Zona 3.
3. La fachada principal del edificio albergará usos comerciales o residenciales con una profundidad que no será menor de 20 pies.
4. En ningún caso los estacionamientos formarán parte de la fachada principal.
5. Depósitos de basura sólo en la Zona 3.



USOS (Ver Tabla 4.2.8)	
RESIDENCIAL	Uso ilimitado (R)
HOSPEDERÍA	Uso limitado (H)
OFICINA	Uso ilimitado (O)
COMERCIAL	Uso ilimitado (C)
ALTURA DE ESTRUCTURAS (Ver Tabla 4.2.6)	
PRINCIPAL	6 pisos máximo 2 pisos mínimo (6)
OCUPACIÓN	80% máximo (80)
OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.3)	
AISLADA	Prohibido
PATIO LATERAL	Prohibido
PATIO POSTERIOR	Permitido
CASA PATIO	Permitido
RETIROS – EST. PRINCIPAL	
DELANTERO PRINCIPAL (P)	0 pies mínimo 12 pies máximo (P)
DELANTERO SECUNDARIO (S)	0 pies mínimo 12 pies máximo (S)
LATERAL	0 pies mínimo 24 pies máximo (L)
POSTERIOR	0 pies mínimo * (F)
ALINEACIÓN DE FACHADA	80% mínimo alineado (80)
FRENTE PRIVADO (Ver Tabla 4.2.5)	
JARDÍN CONTINUO	Prohibido
BALCÓN Y VERJA	Prohibido
TERRAZA	Prohibido
PATIO ANTERIOR	Permitido
ENTRADA ELEVADA	Permitido
VITRINA Y TOLDOS	Permitido
GALERÍA	Requiere resolución
PORTALES	Requiere resolución

\* Cuando colinde con un Distrito M.b podrá mantener el retiro de 3 pies del fondo del solar en los primeros 3 pisos, del piso 4 en adelante el retiro será de 28 pies mínimo.

## **REGLA 4.19 DISTRITO M.b - DISTRITO MIXTO DE BAJA INTENSIDAD**

### **4.19.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO M.b**

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

### **4.19.2 USOS EN DISTRITO M.b**

Se usará la primera planta de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
  - a. Vivienda Multifamiliar
  - b. Vivienda de dos familias
  - c. Casa de Apartamentos
  - d. Dormitorio Universitario
  - e. Oficina Domiciliaria
  - f. Vivienda – Trabajo
2. Hospedería
  - a. “Bed & Breakfast” –Requiere la publicación de edictos.
  - b. Hostal “Inn” –Requiere la publicación de edictos.
  - c. Hotel –Requiere la publicación de edictos.
3. Oficina
  - a. Oficina
4. Comercial
  - a. Venta de comida – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados.
  - b. Venta al detal – en espacios máximos de mil (1,000) pies cuadrados
  - c. Marina –Requiere la publicación de edictos.
  - d. Mercado abierto
  - e. Lugar de reuniones
  - f. Centro Recreativo –Requiere la publicación de edictos.
5. Dotacional
  - a. Conforme a lo dispuesto en la Tabla 4.2.8 Tabla de Usos.

Plantas superiores se dedicarán de forma exclusiva a:

1. Vivienda

- a. Vivienda multifamiliar
  - b. Casa de Apartamentos
  - c. Dormitorios Universitarios
  - d. Oficina Domiciliaria
2. Hospedería
- a. “Bed & Breakfast” –Requiere la publicación de edictos.
  - b. Hostal “Inn” –Requiere la publicación de edictos.
  - c. Hotel –Requiere la publicación de edictos.

#### **4.19.3 ALTURA EN DISTRITO M.b**

Ver Tabla 4.2.6 Alturas de Distritos.

#### **4.19.4 TAMAÑO DE SOLAR EN DISTRITO M.b**

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de dos mil (2,000) metros cuadrados y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.

#### **4.19.5 DENSIDAD DE EN DISTRITOS M.b**

Ver Tabla 4.2.8 Tabla de Usos.

#### **4.19.6 ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.b**

Ver Tabla 4.19.6 Ilustraciones Distritos – M.b.

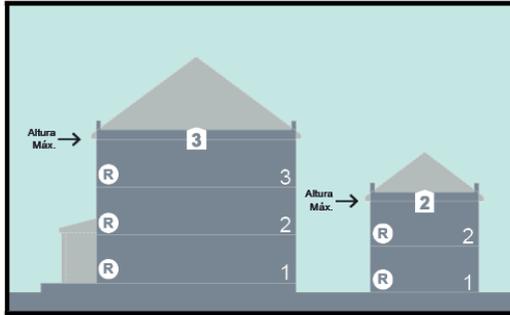
#### **4.19.7 PATIOS EN DISTRITOS M.b**

Ver Tabla 4.19.6 Ilustraciones Distritos – M.b.

**TABLA 4.19.6 ILUSTRACIONES DISTRITOS - R.i de intensidad intermedia**

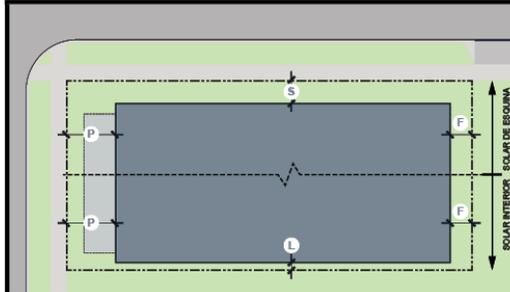
**ESTRUCTURAS:**

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



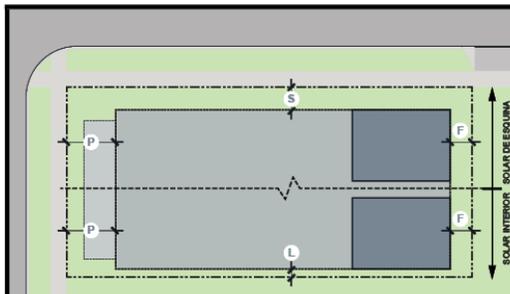
**RETIROS - ESTRUCTURA PRINCIPAL:**

1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.
2. Las fachadas mantendrán el por ciento mínimo de alineación en la línea de retiro delantero principal y secundario.



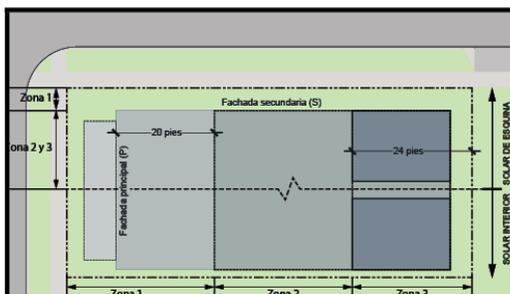
**RETIROS - ESTRUCTURA ACCESORIA:**

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.



**ESTACIONAMIENTO:**

1. Estacionamiento sin techo en las Zonas 2 y 3.
2. Estacionamiento cubierto dentro de la Zona 3.
3. Depósitos de basura sólo en la Zona 3.



USOS (Ver Tabla 4.2.8)		
RESIDENCIAL	Uso limitado	R
HOSPEDERÍA	Uso restringido	H
OFICINA	Uso limitado	O
COMERCIAL	Uso limitado	C
ALTURA DE ESTRUCTURAS (Ver Tabla 4.2.6)		
PRINCIPAL	3 pisos máximo	3
ACCESORIA	2 pisos máximo	2
OCUPACIÓN	50% máximo	50
OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.3)		
AISLADA	Prohibido	
PATIO LATERAL	Permitido	
PATIO POSTERIOR	Prohibido	
CASA PATIO	Prohibido	
RETIROS – EST. PRINCIPAL		
DELANTERO PRINCIPAL (P)	6 pies mínimo 18 pies máximo	P
DELANTERO SECUNDARIO (S)	6 pies mínimo 18 pies máximo	S
LATERAL	3 pies mínimo	L
POSTERIOR	3 pies mínimo	F
ALINEACIÓN DE FACHADA	50% mínimo alineado	50
RETIROS – EST. ACCESORIA		
DELANTERO PRINCIPAL (P)	24 pies máximo de fondo de parcela	
DELANTERO SECUNDARIO (S)	6 pies mínimo	
LATERAL	0 pies mínimo	
POSTERIOR	3 pies mínimo	
FRENTE PRIVADO (Ver Tabla 4.2.5)		
JARDÍN CONTINUO	Prohibido	
BALCÓN Y VERJA	Permitido	
TERRAZA	Permitido	
PATIO ANTERIOR	Permitido	
ENTRADA ELEVADA	Permitido	
VITRINA Y TOLDOS	Permitido	
GALERÍA	Permitido	
PORTALES	Prohibido	

## **REGLA 4.20 DISTRITO M.i - DISTRITO MIXTOS DE INTENSIDAD INTERMEDIA**

### **4.20.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO M.i**

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

### **4.20.2 USOS EN DISTRITO M.i**

Se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
  - a. Vivienda Multifamiliar
  - b. Casa de Apartamentos
  - c. Dormitorio Universitario –Requiere la publicación de edictos.
  - d. Oficina Domiciliaria
  - e. Vivienda – Trabajo
2. Hospedería
  - a. “Bed & Breakfast” –Requiere la publicación de edictos.
  - b. Hostal “Inn” –Requiere la publicación de edictos.
  - c. Hotel –Requiere la publicación de edictos.
3. Oficina
  - a. Oficina
4. Comercial
  - a. Relacionado al automóvil –Requiere la publicación de edictos.
  - b. Entretenimiento general – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados.
  - c. Venta de comida – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados.
  - d. Venta al detal – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados
  - e. Marina –Requiere la publicación de edictos.
  - f. Mercado abierto
  - g. Lugar de Reuniones
  - h. Centro Recreativo – en espacio máximo de cinco mil (5,000) pies cuadrados.
5. Dotacional
  - a. Conforme a lo dispuesto en la Tabla 4.2.8 Tabla de Usos.

Plantas superiores se dedicarán de forma exclusiva a:

1. Vivienda
  - a. Vivienda multifamiliar
  - b. Casa de Apartamentos
  - c. Dormitorios Universitarios –Requiere la publicación de edictos.
  - d. Oficina Domiciliaria
2. Hospedería
  - a. “Bed & Breakfast” –Requiere la publicación de edictos.
  - b. Hostal “Inn” –Requiere la publicación de edictos.
  - c. Hotel –Requiere la publicación de edictos.

#### **4.20.3 ALTURA EN DISTRITO M.i**

Ver Tabla 4.2.6 Alturas de Distritos.

#### **4.20.4 TAMAÑO DE SOLAR EN DISTRITO M.i**

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de dos mil (2,000) metros cuadrados y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.

#### **4.20.5 DENSIDAD DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.i**

Ver Tabla 4.2.8 Tabla de Usos.

#### **4.20.6 ÁREA DE OCUPACIÓN EN DISTRITOS M.i**

Ver Tabla 4.20.6 Ilustraciones Distritos – M.i.

#### **4.20.7 PATIOS EN DISTRITOS M.i**

Ver Tabla 4.20.6 Ilustraciones Distritos – M.i.



## **REGLA 4.21**

## **DISTRITOS RESIDENCIALES**

### **Sección 4.21.1**

#### **Propósito**

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

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

## **REGLA 4.22**

## **DISTRITO R.g - RESIDENCIAL general**

### **Sección 4.22.1**

#### **Propósito del Distrito R.g**

Este distrito general para desarrollo residencial se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse a una densidad entre una (1) unidad de vivienda básica por cada trescientos (300) metros de solar y una (1) unidad de vivienda básica por cada ciento cincuenta (150) metros de solar y en donde solo se permitirán viviendas unifamiliares.

### **Sección 4.22.2**

#### **Usos en Distritos R.g**

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

- a. Vivienda unifamiliar. (En el caso de la comunidad Verde Vieques este es el único uso permitido por el Reglamento establecido para esa comunidad.).
- b. Casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos.
- c. Estacionamientos en solares, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en el CAPÍTULO 22 PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS 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.
- d. Hospedajes especializados

- e. Otros usos según el CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES 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.
- f. Las casas en hilera, casas patio y casas de apartamentos se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 18 LAS CASAS EN HILERA, CASAS PATIO Y CASAS DE APARTAMENTOS 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 4.22.3 Parámetros en Distritos R.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	9
TAMANO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450 metros cuadrados*
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	11
DENSIDAD POBLACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tamaño mínimo de solar - 450 metros cuadrados - 1 familia.</li> <li>• 450 metros cuadrados o más - una unidad de vivienda básica/300.150 metros cuadrados de</li> </ul>
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	60
ÁREA BRUTA DE PISO	180 <sup>1</sup>
PATIO DELANTERO	3 o 1/5 parte la altura <sup>2</sup>
PATIOS LATERALES	2 patios, mínimo tres (3) metros, la suma no será menor de seis (6) metros
PATIO POSTERIOR	Fondo no menor de 3 metros o 1/5 altura edificio

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> En manzanas con paseo público de seis (6) metros de ancho o más a lo largo del centro, el patio delantero con frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

\* En el caso de la comunidad Verde Vieques el mínimo de la parcela es de 900 metros cuadrados, de acuerdo al Reglamento establecido para esa comunidad.

### Sección 4.22.4 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R.g

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 21 EDIFICIOS Y USOS

ACCESORIOS 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 4.22.4 Ilustraciones Distrito R.g

#### **Sección 4.22.5 Áreas de Estacionamiento en Distritos R.g**

a. Según lo establecido en el CAPÍTULO 22 PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS 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.

b. incluyendo los usos que se consideren vía excepción.

#### **Sección 4.22.6 Marquesinas en Distritos R.g**

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 19 MARQUESINAS 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 4.22.7 Torres, Verjas y Portales en Distritos R.g**

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 20 TORRES, VERJAS, PORTALES, PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES 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.

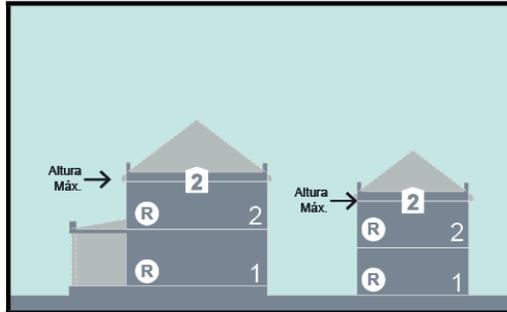
#### **Sección 4.22.8 Estructuras Voladizas en Distritos R.g**

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

**TABLA 4.22.4 ILUSTRACIONES DISTRITOS - R.g RESIDENCIAL general**

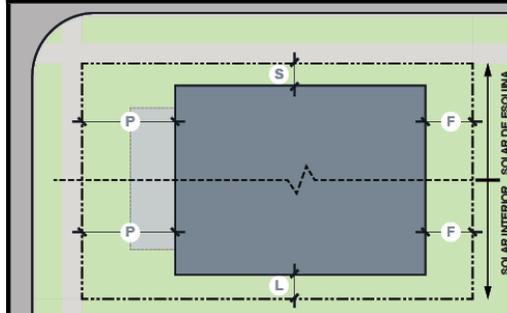
**ESTRUCTURAS:**

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.
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.



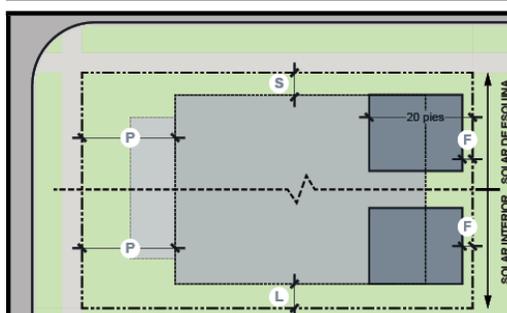
**RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:**

1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.
2. Las fachadas mantendrán el por ciento mínimo de alineación en la línea de retiro delantero principal y secundario.



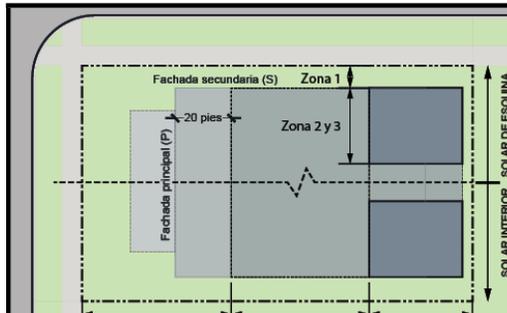
**RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:**

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.



**ESTACIONAMIENTO:**

1. Estacionamiento sin techo en las Zonas 2 y 3.
2. Estacionamiento cubierto dentro de la Zona 3.
3. Depósitos de basura sólo en la Zona 3.



USOS (Ver Tabla 4.2.8)		
RESIDENCIAL	Uso limitado	<b>R</b>
HOSPEDERÍA	Uso restringido	<b>H</b>
OFICINA	Uso limitado	<b>O</b>
COMERCIAL	Uso limitado	<b>C</b>
ALTURA DE ESTRUCTURAS (Ver Tabla 4.2.6)		
PRINCIPAL	2 pisos máximo	<b>2</b>
ACCESORIA	2 pisos máximo	<b>2</b>
OCUPACIÓN	50% máximo	<b>50</b>
OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.3)		
AISLADA	Permitido	
PATIO LATERAL	Permitido	
PATIO POSTERIOR	Prohibido	
CASA PATIO	Prohibido	
RETIROS – EST. PRINCIPAL		
DELANTERO PRINCIPAL (P)	20 pies mínimo	<b>P</b>
DELANTERO SECUNDARIO (S)	10 pies mínimo	<b>S</b>
LATERAL	5 pies mínimo	<b>L</b>
POSTERIOR	10 pies mínimo	<b>F</b>
ALINEACIÓN DE FACHADA	40% mínimo alineado	<b>40</b>
RETIROS – EST. ACCESORIA		
DELANTERO PRINCIPAL (P)	20 pies máximo de fondo de parcela	<b>P</b>
DELANTERO SECUNDARIO (S)	10 pies mínimo	<b>S</b>
LATERAL	5 pies mínimo	<b>L</b>
POSTERIOR	5 pies mínimo	<b>F</b>
FRENTE PRIVADO (Ver Tabla 4.2.5)		
JARDÍN CONTINUO	Permitido	
BALCÓN Y VERJA	Permitido	
TERRAZA	Prohibido	
PATIO ANTERIOR	Prohibido	
ENTRADA ELEVADA	Prohibido	
VITRINA Y TOLDOS	Prohibido	
GALERÍA	Prohibido	
PORTALES	Prohibido	

## **REGLA 4.23**

## **DISTRITO R.i – RESIDENCIAL intensidad intermedia**

### **Sección 4.23.1**

### **Propósito del Distrito R.i**

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

### **Sección 4.23.2**

### **Usos en Distritos R.i**

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

- a. Vivienda unifamiliar.
- b. Casas patio, casas en hilera y casas de apartamentos conforme con el CAPÍTULO 18 CASA EN HILERA, CASAS PATIOS Y CASAS DE APARTAMENTOS del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.
- c. Casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos.
- d. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en el CAPÍTULO 22 PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS 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.
- e. Hospedajes especializados
- g. Otros usos según el CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES 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.
- h. Las casas en hilera, casas patio y casas de apartamentos se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 18 LAS CASAS EN HILERA, CASAS PATIO Y CASAS DE APARTAMENTOS 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 4.23.3 Parámetros en Distritos R.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	12 <sup>1</sup>
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	275
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	11
DENSIDAD POBLACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solar menor de 275 metros cuadrados - 1 familia.</li> <li>• 275 metros cuadrados o más - una unidad de vivienda básica/150 metros cuadrados de área del solar.</li> </ul>
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	60
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	180 <sup>2</sup>
PATIO DELANTERO	3 o 1/5 parte la altura <sup>3</sup>
PATIOS LATERALES	2 patios, mínimo dos (2) metros, la suma no será menor de cinco (5) metros
PATIO POSTERIOR	Fondo no menor de 3 metros o 1/5 altura edificio

<sup>1</sup> Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> En manzanas con paseo público de seis (6) metros de ancho o más a lo largo del centro, el patio delantero con frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

### Sección 4.23.4 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R.i

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 21 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS 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 4.23.5 Áreas de Estacionamiento en Distritos R.i**

- a. Según lo establecido en el CAPÍTULO 22 PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS del Reglamento Conjunto, para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, incluyendo los usos que se consideren vía excepción.
- b. En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamentos los requisitos sobre áreas de estacionamiento serán los establecidos en las en el CAPÍTULO 18 CASA EN HILERA, CASAS PATIOS Y CASAS DE APARTAMENTOS 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 4.23.6 Marquesinas en Distritos R.i**

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 19 MARQUESINAS 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 4.23.7 Torres, Verjas y Portales en Distritos R.i**

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 20 TORRES, VERJAS, PORTALES, PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES 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 4.23.8 Estructuras Voladizas en Distritos R.i**

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

#### Sección 4.23.9

#### Usos en Distritos R.i

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

- a. Vivienda unifamiliar.
- b. Casas patio, casas en hilera y casas de apartamentos conforme con el CAPÍTULO 18 CASA EN HILERA, CASAS PATIOS Y CASAS DE APARTAMENTOS 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.
- c. Casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos.
- d. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en el CAPÍTULO 22 PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS 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.
- e. Hospedajes especializados
- f. Otros usos según el CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES 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 4.23.10

#### Parámetros en Distritos R.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	12 <sup>1</sup>
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	275
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	11

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
DENSIDAD POBLACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Solar menor de 275 metros cuadrados - 1 familia.</li> <li>• 275 metros cuadrados o más - una unidad de vivienda básica/150 metros cuadrados de área del solar.</li> </ul>
REA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	60
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	180 <sup>2</sup>
PATIO DELANTERO	3 o 1/5 parte la altura <sup>3</sup>
PATIOS LATERALES	2 patios, mínimo dos (2) metros, la suma no será menor de cinco (5) metros
PATIO POSTERIOR	Fondo no menor de 3 metros o 1/5 altura edificio

<sup>1</sup> Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> En manzanas con paseo público de seis (6) metros de ancho o más a lo largo del centro, el patio delantero con frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

#### **Sección 4.23.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R.i**

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 21 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS 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 4.23.11 Ilustraciones Distrito R.i

#### **Sección 4.23.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos R.i**

- a. Según lo establecido en el CAPÍTULO 22 PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, incluyendo los usos

que se consideren vía excepción.

- b. En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamentos los requisitos sobre áreas de estacionamiento serán los establecidos en las en el CAPÍTULO 18 CASA EN HILERA, CASAS PATIOS Y CASAS DE APARTAMENTOS 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 4.23.12 Marquesinas en Distritos R.i**

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 19 MARQUESINAS 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 4.23.13 Torres, Verjas y Portales en Distritos R.i**

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 20 TORRES, VERJAS, PORTALES, PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES 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.

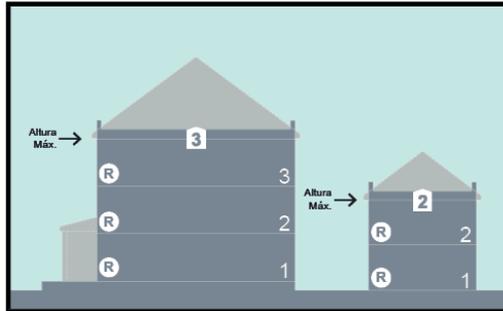
#### **Sección 4.23.14 Estructuras Voladizas en Distritos R.i**

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

**TABLA 4.23.11 ILUSTRACIONES DISTRITOS - M.i MIXTO de baja intensidad**

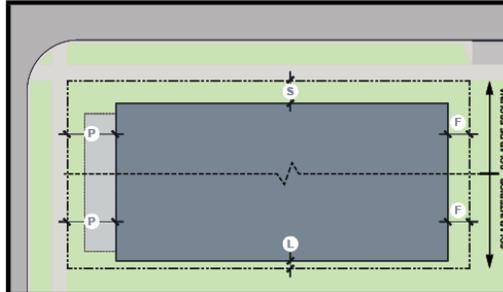
**ESTRUCTURAS:**

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



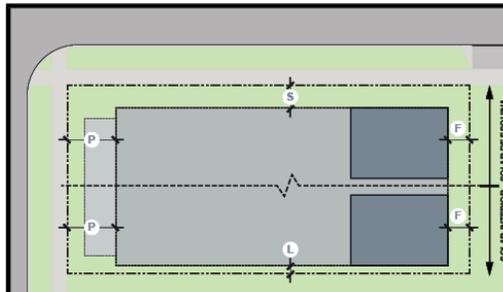
**RETIROS - ESTRUCTURA PRINCIPAL:**

1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.
2. Las fachadas mantendrán el por ciento mínimo de alineación en la línea de retiro delantero principal y secundario.



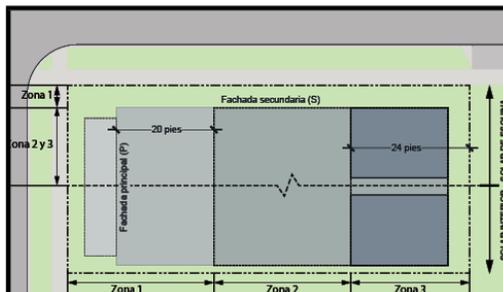
**RETIROS - ESTRUCTURA ACCESORIA:**

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.



**ESTACIONAMIENTO:**

1. Estacionamiento sin techo en las Zonas 2 y 3.
2. Estacionamiento cubierto dentro de la Zona 3.
3. Depósitos de basura sólo en la Zona 3.



USOS (Ver Tabla 4.2.8)		
RESIDENCIAL	Uso limitado	<b>R</b>
HOSPEDERÍA	Uso restringido	<b>H</b>
OFICINA	Uso limitado	<b>O</b>
COMERCIAL	Uso limitado	<b>C</b>
ALTURA DE ESTRUCTURAS (Ver Tabla 4.2.6)		
PRINCIPAL	3 pisos máximo	<b>3</b>
ACCESORIA	2 pisos máximo	<b>2</b>
OCUPACIÓN	50% máximo	<b>50</b>
OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.3)		
AISLADA	Prohibido	
PATIO LATERAL	Permitido	
PATIO POSTERIOR	Prohibido	
CASA PATIO	Prohibido	
RETIROS – EST. PRINCIPAL		
DELANTERO PRINCIPAL (P)	6 pies mínimo 18 pies máximo	<b>P</b>
DELANTERO SECUNDARIO (S)	6 pies mínimo 18 pies máximo	<b>S</b>
LATERAL	3 pies mínimo	<b>L</b>
POSTERIOR	3 pies mínimo	<b>F</b>
ALINEACIÓN DE FACHADA	50% mínimo alineado	<b>50</b>
RETIROS – EST. ACCESORIA		
DELANTERO PRINCIPAL (P)	24 pies máximo de fondo de parcela	
DELANTERO SECUNDARIO (S)	6 pies mínimo	
LATERAL	0 pies mínimo	
POSTERIOR	3 pies mínimo	
FRENTE PRIVADO (Ver Tabla 4.2.5)		
JARDÍN CONTINUO	Prohibido	
BALCÓN Y VERJA	Permitido	
TERRAZA	Permitido	
PATIO ANTERIOR	Permitido	
ENTRADA ELEVADA	Permitido	
VITRINA Y TOLDOS	Permitido	
GALERÍA	Permitido	
PORTALES	Prohibido	

## **REGLA 4.24**

### **Sección 4.24.1**

## **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.

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

## **REGLA 4.25**

### **Sección 4.25.1**

## **DISTRITO O.g - CONSERVACIÓN general**

### **Propósito del Distrito O.g**

- a. Este distrito de conservación se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como áreas de dunas, tramos de carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, porciones de fincas donde habitan especies de singular valor, las márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial.
- b. Se incluye además, áreas específicas donde se encuentran cuevas, cavernas y sumideros y zona cárstica así como su flora, fauna y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, para la recreación y el turismo y para el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.
- c. Este distrito de conservación de recursos naturales se establece para clasificar áreas específicas tales como bahías bioluminiscentes, bosques, salinas, dunas, ríos, lagos, lagunas, formaciones geológicas, área de carso, parajes de extraordinaria belleza, refugios de flora y fauna, cascadas y manantiales, cuevas, cavernas, sumideros, embalses, cuencas hidrográficas, nichos ecológicos (hábitat) de especies en peligro de extinción y otras áreas de especial interés que ameriten su protección para la contemplación, el estudio científico y el uso o disfrute recreativo limitado y controlado.

### Sección 4.25.2

### Usos en Distritos O.g

En los Distritos O.g se permitirán usos tales como los siguientes, siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos:

- a. Instalaciones recreativas,
- b. Instalaciones públicas,
- c. Agrícola, utilizando las mejores prácticas de manejo,
- d. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

### Sección 4.25.3

### Parámetros en Distritos O.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
SEGREGACIONES	<ul style="list-style-type: none"><li>• No se permitirá la segregación de terrenos.</li><li>• 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 clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.g a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.</li></ul>
CONSTRUCCIONES <sup>1</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se permitirán los siguientes tipos de construcciones obras o edificios:</li><li>• Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.</li><li>• Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.</li><li>• Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.</li></ul>
DENSIDAD POBLACIONAL	Vivienda para una o dos familias en cada finca.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	2

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
SEPARACIONES DE LAS COLINDANCIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de patio delantero a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.</li> <li>• Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.</li> </ul>

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

#### **Sección 4.25.4 Áreas de Estacionamiento en Distritos O.g**

Según lo establecido en el CAPÍTULO 22 PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangles o salitrales.

#### **Sección 4.25.5 Proyectos en Terrenos Donde Existan Cuevas o Cavernas**

- a. En los Distritos O.g no se autorizará la construcción de estructuras, sobre las cuevas, cavernas, sumideros o en sus entradas.
- b. Los proyectos que se autoricen en terrenos donde existan cuevas observarán una separación mínima de cincuenta (50) metros del límite más cercano de las cuevas y de sus entradas.

#### **Sección 4.25.6 Protección Interna de las Cuevas y Cavernas**

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

## **Sección 4.25.7**

### **Uso y Desarrollo Interno de las Cuevas**

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

## **REGLA 4.26**

### **DISTRITO O.b – CONSERVACIÓN de bosques**

#### **Sección 4.26.1**

#### **Propósito del Distrito O.b**

Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos con características especiales para la siembra de árboles, para la producción de madera y para 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 4.26.2**

#### **Usos en Distritos O.b**

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

- a. Agrícolas, principalmente la agro-forestería 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.
- b. Facilidad agro-turística y eco-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. 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 75 metros

cuadrados.

- f. Construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.
- g. Usos artesanales.
- h. Instalaciones públicas e Instalaciones recreativas.
- i. Otros usos de acuerdo a lo establecido en el CAPÍTULO 24 EXCEPCIONES del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

#### **Sección 4.26.3 Parámetros en Distritos O.b**

<b>PARÁMETRO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>
ALTURA (máxima en metros)	<ul style="list-style-type: none"><li>• La altura de los edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada uno.</li><li>• Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura.</li></ul>
SEGREGACIONES	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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.</li><li>• 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 clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.b a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.</li></ul>

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
CONSTRUCCIONES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los edificios, estructuras u obras deben construirse en forma compacta, de modo que afecten un mínimo del área del bosque.</li> <li>• 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.</li> </ul>
DENSIDAD POBLACIONAL	Vivienda para una o dos familias en cada finca.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	4
SEPARACIONES DE LAS COLINDANCIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta.</li> <li>• Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia serán de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.</li> </ul>

#### Sección 4.26.4

#### Áreas de Estacionamiento en Distritos O.b

Según el CAPÍTULO 22 PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS, del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, Incluyendo los espacios para cargar y descargar.

#### REGLA 4.27

#### DISTRITO O.a – CONSERVACIÓN de alta prioridad

##### Sección 4.27.1

##### Propósito del Distrito O.a

- a. Este distrito de preservación de recursos se establece para clasificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico. Se incluye los distintos tipos de bosques de mangle y salitrales y lodazales asociados a los sistemas de mangles que existen en Puerto Rico con el propósito

de protegerlos de los daños irreparables producidos por el mal uso y la falta de previsión en atender el efecto adverso de otras actividades sobre estos sistemas.

- b. Estarán calificados bajo este Distrito O.a las áreas de mayor susceptibilidad a deslizamientos, los ríos subterráneos más reconocidos y los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico, los cuales están definidos en las definiciones contenidas el Tomo I y que son los siguientes:

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

#### **Sección 4.27.2**

#### **Usos en Distritos O.a**

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

- a. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organismos, asociaciones o grupos científicos *bonafide*, debidamente reconocidos y acreditados por los organismos pertinentes.
- b. La contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.
- c. Debido a que cada uno de los tipos de mangles posee un valor especial y unas características distintivas con diferentes necesidades de manejo, los usos a permitirse conforme a las limitaciones impuestas por la naturaleza serán los siguientes:
  1. Islotes de Mangle- Estos mangles se podrán usar para actividades relacionadas con su valor estético, refugios y criaderos de especies y para la protección de la costa. Se podrá permitir, además, la investigación científica y la

recreación pasiva limitada.

2. Manglares de Borde- Se permitirán los siguientes usos:
  - i. Producción limitada de madera con cortes cuidadosos y selectivos mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales;
  - ii. Instalaciones para recreación pasiva siempre y cuando estas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema;
  - iii. Estudios científicos;
  - iv. Muelles de pescadores siempre y cuando se construya en pilotes y no implique el corte y relleno del mangle.
3. Manglares Enanos o Achaparrados- Debido a que su regeneración es extremadamente lenta (más de 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

**Sección 4.27.3**

**Segregaciones en Distritos 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 clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.a a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

**Sección 4.27.4**

**Construcciones en Distritos O.a**

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

**Sección 4.27.5**

**Accesibilidad en Distritos O.a**

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

**REGLA 4.28**

**DISTRITOS SOBREPUESTOS**

**Sección 4.28.1**

**Condición general**

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

**REGLA 4.29**

**DISTRITO ZH – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE ZONAS Y SITIOS HISTÓRICOS**

**Sección 4.29.1**

**Propósito del Distrito ZH**

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.

**Sección 4.29.2**

**Usos en Distritos ZH**

En los Distritos ZH se permitirán los usos que establece

este reglamento en la **Regla 4.3**, siempre que tales usos no confluyan con los propósitos de conservación y restauración que persigue este distrito:

- a. Uso que originó el carácter histórico de la estructura que se interesa preservar.
- b. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo con las disposiciones del CAPÍTULO 21 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos.

#### **Sección 4.29.3 Segregaciones en Distritos ZH**

- a. En los Distritos ZH no se permitirá la segregación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos.
- b. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito ZH del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando sea para dedicar la porción en ZH a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.

#### **Sección 4.29.4 Construcciones en Distritos ZH**

Los edificios, estructuras u obras que se construyan tendrán que estar relacionadas con la restauración de un edificio, estructura, propiedad histórica en el lugar y cumplirán con las disposiciones del Tomo XI (Arqueología y Conservación Histórica) del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso de terrenos.

#### **Sección 4.29.5 Excavaciones o Demoliciones en Distritos ZH**

En los Distritos ZH no se permitirán excavaciones o demoliciones que puedan afectar, destruir o eliminar edificios, estructuras o propiedades de valor histórico.

### **REGLA 4.30 DISTRITO ZT – DISTRITO SOBREPUESTO PARA DELIMITAR ZONAS DE INTERÉS TURÍSTICO**

#### **Sección 4.30.1 Propósito del Distrito ZT**

Este distrito sobrepuesto para delimitar zonas de interés turístico busca identificar cualquier área de Puerto Rico 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 Puerto Rico y que haya sido designada mediante resolución al efecto por la Junta de Planificación en coordinación con la Compañía de Turismo conforme a la Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada. En una zona de interés turístico se podrían encontrar uno o más distritos de zonificación o calificación. Todo proyecto u obra dentro de una zona de interés turístico deberá contar con la recomendación de la Compañía de Turismo.

#### **Sección 4.30.2**

#### **Propósito del Distrito ZT**

Este distrito 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 ubica. Toda segregación en este distrito será evaluada conforme a los criterios del distrito de uso subyacente.

#### **Sección 4.30.3**

#### **Usos en Distritos ZT**

- a. En los Distritos ZT, se permitirán instalaciones turísticas y vacacionales, hospederías, eco-turísticos y agro-turístico, 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.

#### **Sección 4.30.4**

#### **Áreas de Estacionamiento en Distritos ZT**

Según lo establecido en el CAPÍTULO 22 PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS del Reglamento Conjunto para la evaluación y expedición de permisos relacionados al desarrollo y uso



### 5. 1 RED VIAL – CALLES, AVENIDAS, VEREDAS, ACERAS, CICLOVÍAS, PASOS Y OTROS

#### 5. 1. 1 PRINCIPIOS GENERALES

1. La red vial sirve para dar acceso a los solares y espacios abiertos proveyendo conjuntos adecuados para el tránsito vehicular, el transporte colectivo, ciclistas y peatones.
2. La red vial consta de dos elementos básicos: carriles vehiculares y frente público. Los carriles sirven para la circulación y/o el estacionamiento. El frente público completa la sección de la vía y la escena urbana en el distrito, incluyendo aceras, siembra, carriles de bicicleta y alumbrado, entre otros.
3. Los corredores serán diseñados de acuerdo con el carácter del sector que atraviesan y la velocidad de diseño autorizada. Cuando un corredor vehicular atraviesa varias zonas, su diseño deberá ser atemperado de forma correspondiente.
4. El objetivo es lograr que los municipios estén comunicados por rutas de ciclistas y los desarrollos mantendrán e incorporarán las mismas. En los corredores con velocidad de diseño superiores a las 30 MPH, las rutas ciclistas serán dedicadas y separadas de los carriles de circulación. Se proveerá una ruta continua a lo largo de la costa y del frente portuario, excepto donde la misma pueda entrar en conflicto con los sistemas naturales. Se diseñarán las rutas para minimizar los posibles conflictos con el tráfico vehicular y velando por la seguridad del ciclista.
5. El peatón tendrá prioridad en el diseño de los corredores. La comodidad y seguridad de los peatones será tomada en consideración en el diseño y construcción de los corredores. Las situaciones de posible conflicto entre conductores, ciclistas y peatones serán evaluadas dando prioridad a las necesidades del peatón.

#### 5. 1. 2 RED VIAL

1. Los criterios para los carriles de circulación se describen en Tabla 5.1.2.
2. El diseño de la red vial buscará crear una red de corredores interconectados que definen bloques cuya longitud no excederá de 1,000 pies. Se promueve el diseño de la red vial orientado a reducir el volumen y la velocidad de los vehículos, no se permitirá el cierre de urbanizaciones, sectores o calles.

3. La red vial conectará las calles del sistema vial formando una malla continua. Los 'cul de sac'<sup>2</sup> o calles sin salida serán presentadas ante el gobierno municipal para su consideración, solo en aquellos casos donde las condiciones naturales o topográficas lo requieran. El diseño de los corredores mantendrá las vistas ininterrumpidas.
4. Todo desarrollo construirá la sección de calle correspondiente al distrito (ver Tablas contenidas en este Tópico) o dedicará una servidumbre equivalente, según determine el gobierno municipal mediante resolución, a una distancia máxima entre calle y calle de mil cien (1,100) pies medidos de centro a centro de la alineación del vial.

### **5. 1. 3 CRITERIOS PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN**

Ver Tabla 5.1.2 Criterios para Carriles de Circulación.

### **5. 1. 4 FRENTES PÚBLICOS POR TIPO DE VÍA**

El frente público será diseñado de acuerdo a los criterios de este Tópico y los contenidos en Tabla 5.1.3 (Frente Público por Tipo de Vía) y la Tabla 5.1.4 (Frente Público por Distrito).

### **5. 1. 5 FRENTE PÚBLICO POR DISTRITO**

Ver Tabla 5.1.4 Frente Público por Distrito.

### **5. 1. 6 VELOCIDAD DE DISEÑO Y ANCHO DE CARRILES POR DISTRITO**

Las calles observarán los criterios de diseño contenidos en la Tabla 5.1.6

---

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

**TABLA 5.1.2 - CRITERIOS PARA CARRILES DE CIRCULACIÓN**

	TRÁNSITO UNA DIRECCIÓN		TRÁNSITO DOS DIRECCIONES	
<b>a.No estacionar</b>				
Vehiculos/Día	300 VPD	600 VPD	2,500 VPD	22,000 VPD
Cruces Peatonales	3 Segundos	5 Segundos	5 Segundos	9 Segundos
Velocidad Diseño	20-30 MPH	Menos de 20 MPH	20-25 MPH	30-35 MPH
<b>b.Estacionamiento Compartido</b>				
Vehiculos/Día	1,000 VPD		1,000 VPD	
Cruces Peatonales	5 Segundos		7 Segundos	
Velocidad Diseño	Menos de 20 MPH		Menos de 20 MPH	
<b>c.Estacionamiento a un lado en paralelo</b>				
Vehiculos/Día	5,000 VPD	18,000 VPD	16,000 VPD	15,000 VPD
Cruces Peatonales	5 Segundos	8 Segundos	8 Segundos	11 Segundos
Velocidad Diseño	20-30 MPH	25-30 MPH	25-30 MPH	25-30 MPH
<b>d.Estacionamiento a ambos lados en paralelo</b>				
Vehiculos/Día	8,000 VPD	20,000 VPD	15,000 VPD	
Cruces Peatonales	7 Segundos	10 Segundos	10 Segundos	
Velocidad Diseño	Menos de 20 MPH	25-30 MPH	25-30 MPH	
<b>e.Estacionamiento a ambos lados en diagonal</b>				
Vehiculos/Día	18,000 VPD	20,000 VPD	15,000 VPD	
Cruces Peatonales	15 Segundos	17 Segundos	17 Segundos	
Velocidad Diseño	Menos de 20 MPH	20-25 MPH	20-25 MPH	
<b>f.Accesos a estacionamiento</b>				
Vehiculos/Día				
Cruces Peatonales			3 Segundos	6 Segundos
Velocidad Diseño				

**TABLA 5.1.3 - FRENTE PÚBLICO POR TIPO DE VÍA**

		PLANTA		
		Solar	Servidumbre	Frente Público
		Frente Privado	Frente Público	
<p><b>a.(CM) Camino:</b> Estos frentes tienen drenajes abiertos para promover que percolen los terrenos y se prohíbe el estacionamiento. La siembra de árboles y arbustos se da o se hace de forma natural y orgánica, agrupando los elementos y utilizando especies endémicas y autóctonas.</p>				
<p><b>b.(CA) Calle:</b> Estos frentes tienen encintados y alcantarillado pluvial, aceras separadas del asfalto por una franja de siembra continua (a ambos lados de la calle) y estacionamiento en uno o ambos lados. La siembra mantiene un ritmo regular y se utiliza una (1) sola especie de árboles de sombra.</p>				
<p><b>c.(PA) Paseo:</b> Estos frentes tienen encintados y alcantarillado pluvial, aceras anchas a ambos lados de la calle. Está edificado en un solo lado para permitir el aprovechamiento y disfrute de los Parques, Reservas o del Frente Marítimo. La siembra mantiene un ritmo regular y se utilizan árboles de sombra. En el caso del Paseo Marítimo debe utilizar palmeras en una proporción de 1 a 3.</p>				
<p><b>d.(AV) Avenida:</b> Estos frentes tienen encintados y alcantarillado pluvial, aceras anchas con área de siembra continua o en alcorques (a ambos lados de la calle) y estacionamiento en ambos lados de la calle. La siembra mantiene un ritmo regular y se utiliza una sola especie de árbol de sombra o se alternan con palmeras.</p>				
<p><b>e.(CC) (AV) Calle Comercial o Avenida:</b> Estos frentes tienen encintados y alcantarillado pluvial, aceras anchas con siembra en alcorques (a ambos lados de la calle) y estacionamiento en ambos lados de la calle. La siembra mantiene un ritmo regular y se utiliza una sola especie de árbol de sombra cuya copa cuando maduro supere los catorce (14) pies para mantener visibilidad del espacio comercial y las vitrinas. La siembra puede alternarse con palmeras.</p>				

**TABLA 5.1.4 - FRENTE PÚBLICO POR TIPO DE DISTRITO**

DISTRITOS	AV & CM				CM & CA		CA-PA-AV			CA-PA-AV			CC-PA-AV			CC-PA-AV					
	A.a	A.i	A.g				M.a	M.b	M.i	R.g	R.i	M.a	M.i	R.i	M.a	M.i	R.i	M.a	M.i	R.i	
Frente Público Red Vial	O.a	O.b	O.g	R.g	R.g																
<b>a.Conjunto:</b>																					
Ancho Total	16-24 pies				12-24 pies		12-18 pies			12-18 pies			18-24 pies			18-30 pies					
<b>b.Encintado:</b>																					
Tipo	Cunetón				Cunetón		Encintado			Encintado			Encintado			Encintado					
Radio	10-30 pies				10-30 pies		5-20 pies			5-20 pies			5-20 pies			5-20 pies					
<b>c.Acera:</b>																					
Tipo	Paso Opcional				Paso		Acera			Acera			Acera			Acera					
Ancho	n/a				4-8 pies		4-8 pies			4-8 pies			12-20 pies			12-30 pies					
<b>d.Área de Siembra:</b>																					
Disposición	Agrupadas				Agrupadas		Regular			Regular			Regular			Regular					
Especies	Múltiple				Múltiple		Alternado			Única			Única			Única					
Área de siembra tipo	Cunetón continuo				Cunetón continuo		Franja de Siembra			Franja de Siembra			Franja de Siembra			Alcorque					
Área de siembra ancho	8 pies - 16 pies				8 pies - 16 pies		8 pies - 12 pies			8 pies - 12 pies			4 pies - 12 pies			4 pies - 12 pies					
<b>e.Siembra:</b> (Ver Tabla 5.1.5)																					
<b>f.Alumbrado:</b> (Ver Tabla 5.1.6)																					

**TABLA 5.1.6 - CRITERIOS DE DISEÑO DEL VIAL**

VELOCIDAD DISEÑO	ANCHO DE CARRIL	O.a O.b. O.g	A.a A.i. A.g	R.g	R.i M.b	C.b M.i	C.i M.a	D.g D.p	I.a I.i I.g
Menos de 20 mph	8 pies	x	x	x	o			x	
20-25 mph	9 pies	x	x	x	x	o	o	x	x
25-35 mph	10 pies	x	x	x	x	x	x		x
25-35 mph	11 pies	x	x			x	o		x
Más de 35 mph	12 pies	o	o			o	o		x

VELOCIDAD DISEÑO	ANCHO ESTAC.	O.a O.b. O.g	A.a A.i. A.g	R.g	R.i M.b	C.b M.i	C.i M.a	D.g D.p	I.a I.i I.g
20-25 mph	(Ángulo) 18 pies					x	x		x
20-25 mph	(Paralelo) 7 pies			o	x	o	o	x	x
25-35 mph	(Paralelo) 8 pies				x	x	x		x
Más de 35 mph	(Paralelo) 9 pies					x	x		x

VELOCIDAD DISEÑO	RADIO DE GIRO	O.a O.b. O.g	A.a A.i. A.g	R.g	R.i M.b	C.b M.i	C.i M.a	D.g D.p	I.a I.i I.g
Menos de 20 mph	5-10 pies			x	x	x	x	x	
20-25 mph	10-15 pies	x	x	x	x	x	x	x	x
25-35 mph	15-20 pies	x	x	x	x	x	x		x
Más de 35 mph	20-30 pies	x	x			o	o		x

**x** Derecho

**o** Con endoso del Municipio de Vieques

### **5. 1. 7 SIEMBRA POR VÍA**

Dentro del frente público el tipo de siembra se escogerá de acuerdo con los criterios de contenidos en la Tabla 5.1.5 (Siembra por Vía).

El frente público en el distrito R.B incluirá árboles de diversas especies (autóctonos y endémicos), así como arbustos que requieran poco mantenimiento, conforme a lo dispuesto en la Tabla 5.1.5 (Siembra por Vía).

El frente público en los distritos M.B, M.I y M.A mantendrán una siembra continua con una frecuencia regular de árboles que provean sombra de la misma especie o alternados, donde al alcanzar el estado maduro la copa comience a partir de los catorce (14) pies para permitir visibilidad a las vitrinas de los usos comerciales. Las especies serán autóctonas y endémicas, resistentes a la compactación del terreno y conforme a lo dispuesto en la Tabla 5.1.7 Siembra por Vía.

TABLA 5.1.7 - SIEMBRA POR VÍA

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

X Requerido

O Permitido en condiciones aisladas

### **5. 1. 7 VELOCIDAD DE DISEÑO Y ANCHO DE CARRILES POR DISTRITO**

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

### **5. 1. 8 CONOS DE VISIBILIDAD**

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

En el caso de este Tópico se busca mantener libre de elementos que puedan ocultar a un niño cuando este se acerque a una intersección. Para lograr esto, se mantendrá despejado el espacio entre dos pies y medio (2 ½) y diez (10) pies medidos de la rasante de la calle dentro de los triángulos que se describen a continuación.

1. En intersecciones donde los edificios mantengan retiros de la línea de fachada;
2. En entradas vehiculares donde los edificios mantengan retiros de la línea de fachada;
3. En intersecciones donde los edificios estén contruidos en la línea de fachada;

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

## TÓPICO 6: ESTACIONAMIENTOS

### 6. 1 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

#### 6. 1. 1 DISPOSICIONES GENERALES

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

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

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

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

Estacionamiento compartido: la OGP e o las Oficinas de Permisos municipales podrá considerar la utilización de estacionamientos compartido, siempre que se demuestre mediante los correspondientes estudios que los usos operan de forma escalonada.

#### 6. 1. 2 DISEÑO

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados, a menos que ello se disponga así en este Reglamento, ni obligado a entrar en el tránsito en retroceso. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y vehículos, y contarán con áreas de siembra. No se permitirá que se utilicen las vías públicas

y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:

- a. **Pavimentación** - Todas las áreas de estacionamiento tienen que nivelarse y pavimentarse con hormigón, hormigón asfáltico u otro material permanente similar, adecuado a nuestro clima tropical y no absorbente de suciedad (“all weather dustless material”). Los estacionamientos temporeros podrán ser cubiertos con gravilla o con materiales permeables.
  - b. **Marcas** - Cada uno de los espacios de estacionamiento será designado marcando el pavimento del área de estacionamiento con pintura u otro material indeleble.
  - c. **Accesos** - Se proveerán accesos seguros y eficientes desde las vías públicas a las áreas de estacionamiento y desde los espacios de estacionamiento hacia las vías internas que conducen a las vías públicas. Los accesos desde las vías hacia las parcelas, tendrán bordillos achaflanados que no deformen el perfil longitudinal de la acera. No se permitirán estacionamientos con salidas en retroceso a vías públicas.
  - d. **Barreras de Detención** - En los bordes de las áreas pavimentadas (excepto en las entradas y salidas) se construirán barreras de detención (“wheel stops”) de material reciclado, de por lo menos seis (6) pulgadas de altura, a fin de impedir que los vehículos irrumpen en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.
  - e. **Iluminación** - Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes. Los edificios de estacionamiento proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia las propiedades adyacentes. En lugares donde exista vegetación que interfiera con la iluminación, las luminarias deberán ubicarse de forma tal que se proteja la seguridad de los usuarios.
  - f. **Verjas** - Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la primera planta de los solares colindantes y desde la acera. Se proveerán verjas ornamentales con vegetación apropiada en las colindancias y a lo largo de la línea de la vía.
2. Se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros excluyendo el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamiento.

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

Para los apartamentos con dos (2) estacionamientos por vivienda, se podrán permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro, de dos metros cincuenta centímetros (2.50 metros) por once (11.00) metros.

**6. 1. 3 PROVISIÓN DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS – NO SE REQUIERE ESTACIONAMIENTO MÍNIMO. EL ESTACIONAMIENTO MÁXIMO PERMITIDO SERÁ CALCULADO DE ACUERDO AL USO PROPUESTO, SEGÚN SE INDICA A CONTINUACIÓN:**

1. **Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios y oficinas** – Un (1) espacio por cada veinte y cinco (25) metros cuadrados de área bruta de piso dedicada a tales fines (incluyendo área dedicada a almacenaje).
2. **Usos industriales y almacenes** – Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.
3. **Iglesia y escuelas** – Un (1) espacio por cada veinticinco (25) asientos o parte de éstos, que se provean en tales edificios.
4. **Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias, o cualquier otro sitio similar de reunión pública** – Un (1) espacio por cada cinco (5) asientos o parte de éstos, que se provea para tales fines.
5. **Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público** – Un (1) espacio por cada cama en cuartos privados o semi-privados y un (1) espacio por cada tres (3) camas en salones de más de dos (2) camas.
6. **Hoteles** – Un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones o “suites” o parte de éstos.
7. **Viviendas** – Dos (2) espacios por cada unidad de vivienda, independientemente de su tamaño o número de habitaciones.

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

## 6. 1. 4 ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA

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

**TABLA 6.1.5 REQUISITOS DE ESTACIONAMIENTO POR DISTRITO**

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

## **TÓPICO 7: DEFINICIONES**

### **7. 1 DEFINICIONES**

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