

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio de Vieques

**PLAN TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE VIEQUES
PRIMERA REVISION INTEGRAL**



**REGLAMENTO
DE ORDENACIÓN DE LOS TERRENOS Y LA FORMA URBANA
MUNICIPIO DE VIEQUES (ROTFUV)**

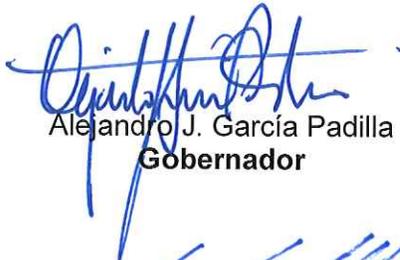


JUNTA DE PLANIFICACIÓN
OFICINA DEL GOBERNADOR

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 J. García Padilla
Gobernador



Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación



Víctor Emeric Catarineau
Alcalde
Municipio Autónomo de Vieques

VIGENCIA DEL REGLAMENTO

29 de MAR de 2016

Handwritten text, possibly a title or header, in blue ink.

Handwritten text in blue ink, possibly a signature or a specific name.

Handwritten text in blue ink, possibly a date or a reference number.

Small handwritten mark or symbol.

Small handwritten mark or symbol.

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**

Legislatura Municipal del Municipio Autónomo de Vieques

Gypsi I. Córdova García
Presidente

Legisladores Municipales

James K. Soto Martínez
Áureo Ortiz Torrens
Gilberto García Ortiz
Wilfredo Sánchez González
Candita Vazquez Paez
Leonardo Cruz Osorio
Justina Osorio Benítez
Francisco Saldaña López
Juanita Cepeda Avila
Gualalupe Carrasquillo
Francisco J. Peterson Montijo


VIGENCIA DEL REGLAMENTO

Faint header text at the top of the page.

Faint section header text.

Faint text line below the section header.

Faint text line below the previous line.

Faint text line in the middle of the page.

Faint text line, possibly a date or reference number.

Faint text line below the date/reference line.

Faint text line, possibly a title or subject line.

Faint text line below the title/subject line.

Faint text line below the previous line.

Faint text line in the lower middle section.

Faint text line below the previous line.

607

111

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



Handwritten scribbles in blue ink, possibly a signature or initials.

Handwritten text in blue ink, appearing to be a signature or name, possibly "John Smith".

61

Tabla de Contenido

1.1	INTRODUCCIÓN	11
1.2	¿CÓMO UTILIZAR ESTE REGLAMENTO DE ORDENACIÓN?	11
1.2.1	Estructura	11
1.2.2	Instrucciones para usar el Reglamento	12
1.3	OBJETIVOS	13
1.3.1	Objetivos para el desarrollo sostenible	13
1.3.2	Objetivos para los nuevos desarrollos	14
1.3.3	Principios de los distritos de calificación	14
1.3.4	Principios que guían el desarrollo	15
1.3.5	Principios para las nuevas comunidades	15
1.3.6	Principios para los bloques y los edificios	16
TÓPICO 1: ALCANCE		17
REGLA 1.1	ALCANCE DEL REGLAMENTO	17
Sección 1.1.1	Título	17
Sección 1.1.2	Autoridad	17
Sección 1.1.3	Propósito	17
Sección 1.1.4	Aplicación	17
Sección 1.1.5	Términos definidos y empleados	17
Sección 1.1.6	Disposiciones de otros reglamentos y otros documentos de planificación	17
Sección 1.1.7	Interpretación de reglamentos	18
Sección 1.1.8	Sanciones	18
Sección 1.1.9	Cláusulas de salvedad	18
Sección 1.1.10	Exclusiones de terrenos en propiedades federales	18
Sección 1.1.11	Reglas de interpretación	18
Sección 1.1.12	Procedimientos adjudicativos: consultas de ubicación	19
TÓPICO 2 PERMISOS		20
REGLA 2.1	REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS	20
Sección 2.1.1	Disposición general	20
Sección 2.1.2	Requerimiento de permisos	20
Sección 2.1.3	Expedición de permisos	21
Sección 2.1.4	Exhibición del permiso de uso	21
Sección 2.1.5	Requerimiento de fianza	22
Sección 2.1.6	Casos especiales	22
Sección 2.1.7	Permisos relacionados con vías públicas	22
Sección 2.1.8	Permisos relacionados con zonas de aeropuertos y puertos	25
Sección 2.1.9	Permisos de construcción en distritos dotacionales	25
Sección 2.1.10	Permisos de uso en distritos dotacionales	26
Sección 2.1.11	Permisos de remodelaciones, reconstrucciones, alteraciones o cualquier otra modificación a una plaza, parque o espacio público y edificios circundantes	26
Sección 2.1.12	Procedimiento adjudicativo	28
Sección 2.1.13	Términos de vigencia de las decisiones sobre permisos	31
Sección 2.1.14	No-conformidad legal	32
TÓPICO 3: MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN		34
REGLA 3.1	MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	34
Sección 3.1.1	Disposiciones generales	34
Sección 3.1.2	Límites de distritos	34
Sección 3.1.3	Casos de solares con dos calificaciones	35
Sección 3.1.4	Procedimientos para la clasificación y calificación	35
Sección 3.1.5	Enmiendas a los mapas de clasificación y calificación	35
Sección 3.1.6	Requisitos para cambios de clasificación y calificación	35
Sección 3.1.7	Propiedades sujetas a recalificarse como distritos de uso dotacional	36
Sección 3.1.8	Vistas públicas	36

Sección 3.1.9	Resolución designando los distritos de clasificación y calificación	36
Sección 3.1.10	Vigencia de los mapas de clasificación y calificación	36
Sección 3.1.11	Vigencia de las enmiendas a los mapas de clasificación y calificación	36
Sección 3.1.12	Alcance legal de los mapas de clasificación y calificación	36
TÓPICO 4	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	37
REGLA 4.1	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	37
REGLA 4.1.1	DISPOSICIONES GENERALES	37
Sección 4.1.2	Fases	37
Sección 4.1.3	Lotes y frentes	37
Sección 4.1.4	Cálculos de densidad	37
Sección 4.1.5	Cálculos de altura	37
Sección 4.1.6	Nuevos desarrollos o proyectos de redesarrollo en zona de separación de costa ..	38
REGLA 4.2	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	39
Sección 4.2.1	Tamaño de las propiedades	39
Sección 4.2.2	Características y requisitos de dedicación a espacio público	39
Sección 4.2.3	Características generales de los distritos	40
Sección 4.2.4	Ocupación de la parcela	40
Sección 4.2.5	Tabla resumen de reglamento	40
REGLA 4.3	DISTRITOS DE USO	60
Sección 4.3.1	Condición general	60
REGLA 4.4	DISTRITO AGRÍCOLA	60
Sección 4.4.1	Propósito	60
REGLA 4.5	DISTRITO A.G – AGRÍCOLA GENERAL	62
Sección 4.5.1	Propósito del distrito A.g	62
Sección 4.5.2	Usos en distrito A.g	62
Sección 4.5.3	Parámetros en distrito A.g	64
Sección 4.5.4	Áreas de estacionamiento en distrito A.g	64
REGLA 4.6	DISTRITO A.A – AGRÍCOLA ALTA INTENSIDAD	65
Sección 4.6.1	Propósito del distrito A.a	65
Sección 4.6.2	Usos en distrito A.a	65
Sección 4.6.3	Parámetros en distrito A.a	66
Sección 4.6.4	Áreas de estacionamiento en distrito A.a	67
REGLA 4.7	DISTRITO COMERCIAL	67
Sección 4.7.1	Propósito	67
REGLA 4.8	DISTRITO C.B – COMERCIAL DE BAJA INTENSIDAD	67
Sección 4.8.1	Propósito del distrito C.b	67
Sección 4.8.2	Usos en distrito C.b	68
Sección 4.8.3	Parámetros en distrito C.b	69
Sección 4.8.4	Áreas de estacionamiento en distrito C.b	69
REGLA 4.9	DISTRITO C.I – COMERCIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA	71
Sección 4.9.1	Propósito del distrito C.i	71
Sección 4.9.2	Usos en distrito C.i	71
Sección 4.9.3	Parámetros en distrito C.i	72
Sección 4.9.4	Áreas de estacionamiento en distrito C.i	72
REGLA 4.10	DISTRITO DOTACIONAL	74
Sección 4.10.1	Propósito	74
REGLA 4.11	DISTRITO D.G – DOTACIONAL GENERAL	74
Sección 4.11.1	Propósito del distrito D.g	74
Sección 4.11.2	Usos en distrito D.g	74
Sección 4.11.3	Áreas de estacionamiento en distrito D.g	74
REGLA 4.12	DISTRITO D.P – DOTACIONAL PARQUE	75
Sección 4.12.1	Propósito del distrito D.p	75
Sección 4.12.2	Usos en distrito D.p	75
Sección 4.12.3	Parámetros en distrito D.p	75
Sección 4.12.4	Áreas de estacionamiento en distrito D.p	76
REGLA 4.13	DISTRITO INDUSTRIAL	76

Sección 4.13.1 Propósito.....	76
REGLA 4.14 DISTRITO I.I – INDUSTRIAL DE INTENSIDAD INTERMEDIA	76
Sección 4.14.1 Propósito del distrito I.i	76
Sección 4.14.2 Usos en distrito I.i	76
Sección 4.14.3 Parámetros en distrito I.i.....	78
Sección 4.14.4 Áreas de estacionamiento en distrito I.i.....	78
REGLA 4.15 DISTRITO I.A - DISTRITO INDUSTRIAL DE ALTA INTENSIDAD	79
Sección 4.15.1 Propósito del distrito I.a	79
Sección 4.15.2 Usos en distrito I.a	79
Sección 4.15.3 Parámetros en distrito I.a	80
Sección 4.15.4 Áreas de estacionamiento en distrito I.a	81
Sección 4.15.5 Edificios y usos accesorios en distrito I.a	81
Sección 4.15.6 Espacio para cargar y descargar en distrito I.a.....	81
REGLA 4.16 DISTRITO MIXTO	81
REGLA 4.17 DISTRITO M.B - DISTRITO MIXTO DE BAJA INTENSIDAD	81
Sección 4.17.1 Propósito del distrito M.b.....	81
Sección 4.17.2 Usos en distrito M.b.....	81
Sección 4.17.3 Parámetros en distrito M.b	83
Sección 4.17.4 Áreas de estacionamiento en distrito M.b	83
REGLA 4.18 DISTRITO M.I - DISTRITO MIXTOS DE INTENSIDAD INTERMEDIA.....	86
Sección 4.18.1 Propósito del distrito M.i.....	86
Sección 4.18.2 Usos en distrito M.i.....	86
Sección 4.18.3 Parámetros en distrito M.i.....	87
Sección 4.18.4 Áreas de estacionamiento en distrito M.i.....	88
REGLA 4.19 DISTRITOS RESIDENCIALES	90
Sección 4.19.1 Propósito.....	90
REGLA 4.20 DISTRITO R.G - RESIDENCIAL GENERAL.....	90
Sección 4.20.1 Propósito del distrito R.g.....	90
Sección 4.20.2 Usos en distrito R.g	90
Sección 4.20.3 Parámetros en distrito R.g	91
Sección 4.20.4 Edificios y usos accesorios en distrito R.g	92
Sección 4.20.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.g.....	92
REGLA 4.21 DISTRITO R.I – RESIDENCIAL INTENSIDAD INTERMEDIA	94
Sección 4.21.1 Propósito del distrito R.i.....	94
Sección 4.21.2 Usos en distrito R.i.....	94
Sección 4.21.3 Parámetros en distrito R.i.....	95
Sección 4.21.4 Edificios y usos accesorios en distrito R.i	95
Sección 4.21.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.i.....	95
Sección 4.22.1 Propósito.....	97
REGLA 4.23 DISTRITO O.B – CONSERVACIÓN DE BOSQUES.....	97
Sección 4.23.1 Propósito del distrito O.b	97
Sección 4.23.2 Usos en distrito O.b	97
Sección 4.23.3 Parámetros en distrito O.b.....	98
Sección 4.23.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.b	99
REGLA 4.24 DISTRITO O.G - CONSERVACIÓN GENERAL.....	99
Sección 4.24.1 Propósito del distrito O.g	99
Sección 4.24.2 Usos en distrito O.g	100
Sección 4.24.3 Parámetros en distrito O.g.....	100
Sección 4.24.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.g.....	101
Sección 4.24.5 Proyectos en terrenos donde existan cuevas o cavernas.....	101
Sección 4.24.6 Protección interna de las cuevas y cavernas	102
Sección 4.24.7 Uso y desarrollo interno de las cuevas.....	102
REGLA 4.25 DISTRITO O.A – CONSERVACIÓN DE ALTA PRIORIDAD	102
Sección 4.25.1 Propósito del distrito O.a	102
Sección 4.25.2 Usos en distrito O.a	102
Sección 4.25.3 Segregaciones en distrito O.a	104
Sección 4.25.4 Construcciones en distrito O.a	104

Sección 4.25.5	Accesibilidad en distrito O.a	105
REGLA 4.26	DISTRITOS SOBREPUESTOS	105
Sección 4.26.1	Condición general.....	105
REGLA 4.27	DISTRITO ZH – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LA CONSERVACIÓN	105
	RESTAURACIÓN DE ZONAS Y SITIOS HISTÓRICOS	105
Sección 4.27.1	Propósito del distrito ZH	105
Sección 4.27.2	Usos en distrito ZH	105
Sección 4.27.3	Segregaciones en distrito ZH	105
Sección 4.27.4	Construcciones en distrito ZH	106
Sección 4.27.5	Excavaciones o Demoliciones en distrito ZH	106
Sección 4.27.6	Excepciones exclusiones.....	106
REGLA 4.28	DISTRITO ZT – DISTRITO SOBREPUESTO PARA DELIMITAR	106
	ZONAS TURÍSTICAS	106
Sección 4.28.1	Propósito del distrito ZT.....	106
Sección 4.28.2	Propósito del distrito ZT.....	106
Sección 4.28.3	Usos en distrito ZT.....	107
REGLA 4.29	DISTRITO ZA – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LA CONSERVACIÓN	107
	DE LUGARES CON VALOR ARQUEOLÓGICO	107
Sección 4.29.1	Propósito del distrito ZA.....	107
Sección 4.29.2	Usos en distrito ZA	107
Sección 4.29.3	Excavaciones o demoliciones en distrito ZA	108
REGLA 4.30	DISTRITO ZF – DISTRITO SOBREPUESTO PARA IDENTIFICAR TERRENOS	108
	O INSTALACIONES DEL GOBIERNO FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS... 108	
Sección 4.30.1	Propósito del distrito ZF	108
TÓPICO 5: RED VIAL		109
5.1 RED VIAL – CALLES, AVENIDAS, VEREDAS, ACERAS, CICLOVÍAS, PASOS Y OTROS		109
Sección 5.1.1	Principios generales	109
Sección 5.1.2	Red vial	109
Sección 5.1.3	Criterios generales por tipo de vía.....	110
Sección 5.1.4	Siembra por vía	113
Sección 5.1.5	Velocidad de diseño y ancho de carriles por distrito	115
Sección 5.1.6	Conos de visibilidad.....	115
TÓPICO 6: ESTACIONAMIENTOS		116
6.1 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA		116
EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS		116
Sección 6.1.1	Disposiciones generales.....	116
Sección 6.1.2	Diseño.....	116
Sección 6.1.3	Provisión de espacios de estacionamiento de vehículos.....	117
Sección 6.1.4	Espacios para carga y descarga	118
TÓPICO 7: DEFINICIONES		120
7.1 DEFINICIONES		120

Cap

11

1.1 INTRODUCCIÓN

El presente Reglamento tiene el propósito de 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 la Forma Urbana para el Municipio Autónomo de Vieques (ROTFUV) 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 ROTFUV 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.

1.2 ¿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.

1.2.1 Estructura

El ROTFUV 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.

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 clasificación y alificación, así como las medidas de conservación de especies amenazadas y en peligro de extinción que deba reconocer y respetar todo desarrollo.
- TÓPICO 4: 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**

1.2.2 Instrucciones para usar el Reglamento

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

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

ESTACIONAMIENTOS

4

El Tópico 6, Estacionamientos presenta los criterios para el diseño y provisión de estacionamientos por uso o actividad.

PERMISOS

5

Luego de consultar los criterios por distrito, los requisitos para la Red Vial y criterios para estacionamiento, corresponde consultar los requisitos para el trámite de obtención de un permiso para la actividad contemplada, consultando el Tópico 2, Permisos de este Reglamento.

1.3 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 ROTFUV, 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.

1.3.1 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.

1.3.2 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.

1.3.3 Principios de los distritos de calificación

El ROTFUV promueve el desarrollo de forma ordenada estableciendo criterios que van desde las reservas naturales hasta áreas de desarrollo intenso; esto según las características prevalcientes en el sector y la visión de este Plan Territorial. 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 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.

Cap

W

TÓPICO 1: ALCANCE

REGLA 1.1 ALCANCE DEL REGLAMENTO

Sección 1.1.1 Título

Este Reglamento se denominará y citará como el Reglamento de Ordenación de los Terrenos y la Forma Urbana para el Municipio Autónomo de Vieques (ROTFUV).

Sección 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 Usos 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).

Sección 1.1.3 Propósito

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

Sección 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.

Sección 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.

Sección 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.

Sección 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 Territorial. En caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

Sección 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.

Sección 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.

Sección 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.

Sección 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.

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, (R.g) RESIDENCIAL general, (R.i) RESIDENCIAL de intensidad intermedia¹ deberán recoger las aguas pluviales en sistemas soterrados o en áreas de retención para riego de los espacios ajardinados.

1.3.4 Principios que guían el desarrollo

- 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.

1.3.5 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 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.


¹ Ver Tópico 4, Calificación.

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

1.3.6 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.

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.

Sección 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*.

TÓPICO 2 PERMISOS

REGLA 2.1 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS

Sección 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.

Sección 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.

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.

Sección 2.1.3 Expedición de permisos

1. 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, 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. Nuevos desarrollos en los distritos M.b, M.i, 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.
4. En todo proyecto para la construcción de edificios, segregación o de urbanización de terrenos con frente a la costa o playas de Puerto Rico, se requerirá que se dedique para uso público una faja de terreno de 20 metros de ancho mínimo, paralela y medido desde la zona marítimo terrestre. En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de 30 metros de ancho, contiguos a la anterior.

Sección 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.

Sección 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.

Sección 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.

Sección 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^o 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 metros cuadrados (30 m²) 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 metros cuadrados (130 m²) 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.

Sección 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).

Sección 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.

Sección 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.

Sección 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.

Sección 2.1.12 Procedimiento adjudicativo

El procedimiento adjudicativo aplicará a toda solicitud de permiso.

A. Rótulo de presentación

- a. Será de aplicación en los casos permisos de construcción o permiso de uso ante la OGPe o la entidad autorizada a emitir permiso, el dueño de la obra deberá instalar un rótulo. En la entrada principal de la propiedad donde se llevará a cabo la obra.
- b. Dicho rótulo deberá ser instalado dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación y se mantendrá hasta que culmine la actividad.
- c. El proponente deberá certificar, en el sistema electrónico de la OGPe, que el rótulo se instaló conforme lo dispuesto en esta sección y cargar al sistema una foto digital del rótulo dentro de los próximos tres (3) días de haberse instalado el mismo.

- d. El rótulo deberá cumplir con las siguientes especificaciones:
1. Número de solicitud
 2. Tipo de Solicitud presentada
 3. Dueño y proponente de la obra
 4. Dirección postal y electrónica de la OGPe para recibir comentarios sobre la solicitud.
 5. Descripción del rótulo:
 - i. El rótulo será de tamaño no menor de dos (2') pies de alto por cuatro (4') pies de ancho (2' x 4'), con letras negras sobre un fondo blanco, que sea legible desde la vía pública.
 - ii. El rótulo se colocará paralelo a la vía pública o vías públicas que den al solar en un lugar que sea cómodamente visible desde la vía pública. En caso de solares de esquina, se colocarán dos rótulos, cada uno dando frente a la vía. Estos no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de las vías públicas y estarán ubicados totalmente dentro de los límites del solar.
- e. Cualquier incumplimiento con la presente Sección implicará el archivo de la solicitud.

B. Notificación a los colindantes de la radicación de la solicitud

- a. Toda solicitud bajo la jurisdicción de la OGPe o entidad autorizada, tendrá que ser notificada por el solicitante a los colindantes inmediatos de la propiedad donde se propone la acción dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación de la solicitud.
- b. Dicha notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo.
- c. En aquellos casos en que una obra de infraestructura pública se realizara en una franja de servidumbre dentro de una finca, el propietario a ser notificado será el propietario del predio sirviente de la servidumbre.
- d. El solicitante tendrá que cargar al sistema copia de los acuses de recibo dentro de los próximos cinco (5) días de haber recibido los mismos.

C. Usos por derecho

- a. Propósito

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

D. Usos restringidos

a. Propósito

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

b. Criterios

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

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

1. Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud así como de propiedades limítrofes.
2. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse o a las propiedades limítrofes.
3. No se aumente el peligro de fuego.
4. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.
5. Se demuestre la viabilidad, adecuación y conveniencia del uso solicitado.
6. Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para el caso particular.

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

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

- a. El solicitante deberá publicar un edicto en un periódico de circulación general, el cual tendrá que incluir el número de catastro de la propiedad, la dirección física y la intención de solicitar el referido permiso dentro de los dos (2) días siguientes a la radicación de la solicitud.
- b. El solicitante tendrá que cargar al sistema la evidencia de que se publicó dicho edicto, dentro de los próximos cinco (5) días de publicado.

E. Usos prohibidos

a. Propósito

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

F. Solicitud de intervención

- a. Cualquier persona que tenga un interés legítimo en un procedimiento adjudicativo presentado ante la OGPe o alguna otra entidad autorizada, podrá presentar una solicitud de intervención debidamente fundamentada para que se le permita intervenir o participar en dicho procedimiento. La OGPe concederá o denegará la solicitud tomando en consideración lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1998, según enmendada.

Sección 2.1.13 Términos de vigencia de las decisiones sobre permisos

- B. 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:
 - i. dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de construcción; o
 - ii. 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.
- C. Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si:
 - i. dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso;
 - ii. 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.
- D. 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.

Sección 2.1.14 No-conformidad legal

A. Disposiciones generales

- a. Se podrán expedir permisos para aquellos usos y edificios no-conformes que sean legales en consideración a los criterios que se especifican en este Reglamento.
- b. En los permisos de no conformidad legal se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no conformidad legal en relación con los cuales un edificio o pertenencia no está en conformidad con este Reglamento.
- c. Los permisos de no conformidad legal en Zonas Escolares se regirán por las disposiciones de este Reglamento (en relación a las Zonas Escolares).

B Descontinuación de usos No conforme legales

- a. Una vez que el uso de un edificio o pertenencia se ajuste a este Reglamento por cualquier cambio no podrá dedicarse nuevamente a usos no permitidos.
- b. Siempre que se descontinúe un uso no conforme legal, por un periodo mayor de un (1) año, cualquier uso futuro de la pertenencia en cuestión será conforme con las disposiciones de este Reglamento relativas al distrito en que ésta esté localizada.
- c. Cuando un edificio dedicado a un uso no conforme legal haya recibido daños y que el costo de su restauración a su condición original, según determinación que haga la OGPe, exceda de un cincuenta por ciento (50%) el valor que costaría en la actualidad el reemplazar la estructura total sin incluir los cimientos, éste no podrá ser restaurado para el mismo propósito hasta donde se usaba, excepto según establecido más adelante en esta Sección. Si tales daños hubiesen sido por menos de un cincuenta por ciento (50%) de dicho valor, el edificio podrá restaurarse para el mismo propósito para el cual se usaba y hasta donde se usaba, siempre que dicha restauración se realice dentro del término de un (1) año de haber ocurrido la avería.

C. Construcciones, alteraciones, ampliaciones o reparaciones en pertenencias No conformes legales

- a. No se permitirá en este tipo de edificación ninguna otra alteración, ampliación o reparación fuera de las alteraciones, ampliaciones o reparaciones señaladas a continuación:
 1. En edificios conformes en cuanto a uso y densidad poblacional, pero que sean no conformes legales en otros aspectos, se permitirán alteraciones estructurales, ampliaciones e



instalaciones sanitarias y de facilidades de cocina, siempre que la ampliación propuesta sea conforme en todos sus aspectos a este Reglamento.

2. En edificios o parte de edificios conformes en cuanto a uso, pero que sean legalmente no conformes en otros aspectos, se permitirá el cambio de pisos, techos y paredes interiores existentes por materiales permanentes.
 3. En edificios no conforme legales en cuanto a uso y densidad poblacional, se permitirán alteraciones siempre que no envuelvan cambios estructurales, ampliaciones, aumento en área bruta de piso o en altura o la instalación de facilidades sanitarias o de cocina a la pertenencia y no se aumente la no- conformidad en cuanto a uso y densidad poblacional.
 4. En edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, que sean no conforme legales en cuanto a uso en distritos residenciales, se permitirá la alteración, reconstrucción o ampliación horizontal en hormigón o cualquier otro material permanente de la parte no conforme en cuanto a uso de los edificios. Se celebrará vistas públicas para considerar el proyecto, para lo cual se cumplirá con los requisitos establecidos en este Reglamento.
 5. Cuando las paredes exteriores de la parte a alterarse o reconstruirse sean de hormigón o de cualquier otro material permanente y se observen patios no menores de los existentes con relación a dichas paredes.
 6. Cualquier ampliación horizontal a construirse sea para mayores facilidades del uso existente y cumpla con los demás requisitos establecidos para el distrito de calificación específico en que ubica la pertenencia. En estos casos el área bruta de piso a ocuparse o usarse para las ampliaciones no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso del local existente.
- b. La agrupación de solares no será considerada para la construcción de ampliaciones a usos no conforme legales.
 - c. Se deberá determinar que el uso no conforme legal establecido es necesario para servir al sector inmediato.

LSA

LSA

TÓPICO 3: MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

REGLA 3.1 MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Sección 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.

Sección 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.

Sección 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 OGPe. 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.

Sección 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.

Sección 3.1.5 Enmiendas a los mapas de clasificación y calificación

Las enmiendas a la clasificación y calificación serán consideradas como una revisión al Plan Territorial.

Sección 3.1.6 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. 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.

Sección 3.1.7 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.

Sección 3.1.8 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.

Sección 3.1.9 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.

Sección 3.1.10 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.

Sección 3.1.11 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.

Sección 3.1.12 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 registrarán conjuntamente con éste Reglamento.

TÓPICO 4 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

REGLA 4.1 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

REGLA 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.

Sección 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.

Sección 4.1.3 Lotes y frentes

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.

Sección 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 Tabla 4.2.5. El impedimento de lograr el máximo nivel de densidad o intensidad por tener que cumplir con otras disposiciones de este Reglamento, no representa un daño o establece una justificación para solicitar variación.
3. Las habitaciones de hotel o unidades vacacionales equivalen a media (0.5) unidad de vivienda.
4. La Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento, ilustra las densidades para los distintos sectores.

Sección 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.

Sección 4.1.6 Nuevos desarrollos o proyectos de redesarrollo en zona de separación de la costa

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

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

REGLA 4.2 DISTritos DE CALIFICACIÓN

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

Sección 4.2.1 Tamaño de las propiedades

DISTRITO SOLICITADO	TAMAÑO DE LA PROPIEDAD	
	MÍNIMO	MÁXIMO
A.a	50 cuerdas	Sin límite
A.g	25 cuerdas	Sin límite
C.i	150 m ²	1 cuerda
C.b	300 m ²	450 m ²
D.g	Sin límite	Sin límite
D.p	Sin límite	Sin límite
I.a	2,000 m ²	Sin límite
I.i	800 m ²	Sin límite
M.i	150 m ²	1 cuerda
M.b	300 m ²	450 m ²
O.a	Sin límite	Sin límite
O.g	Sin límite	Sin límite
O.b	25 cuerdas	Sin límite
R.i	150 m ²	450 m ²
R.g	300 m ² *	450 m ²

* Para la Comunidad Verde Vieques el tamaño mínimo es de 900 m²

Sección 4.2.2 Características y requisitos de dedicación a espacio público

Los desarrollos dedicarán un mínimo de quince (15m²) metros cuadrados por unidad de vivienda a espacio público, de acuerdo a los criterios establecidos en la Tabla 4.2.2 Espacio Público.

Sección 4.2.3 Características generales de los distritos

Ver Tabla 4.2.3 Características Generales de los Distritos.

Sección 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

Sección 4.2.5 Tabla resumen de reglamento

Se presenta un resumen de los criterios aplicables a cada distrito en la Tabla 4.2.7 Tabla de Resumen del Reglamento. Se incluye: tamaño de solar, ocupación, densidad, espacio público, red vial, retiro, área bruta de piso, altura, usos, estacionamiento.



TABLA 4.2.2 ESPACIO PÚBLICO

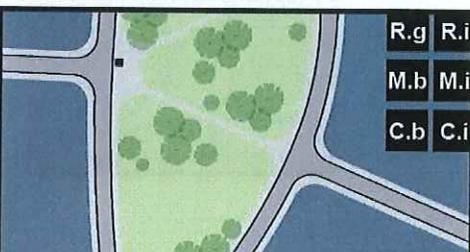
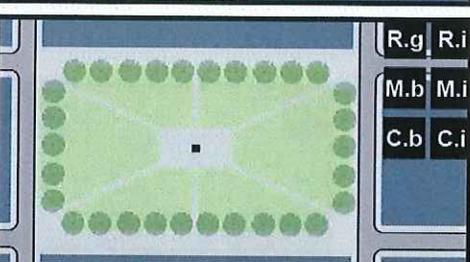
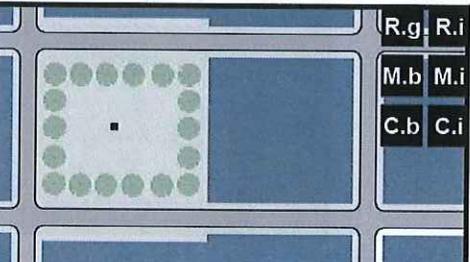
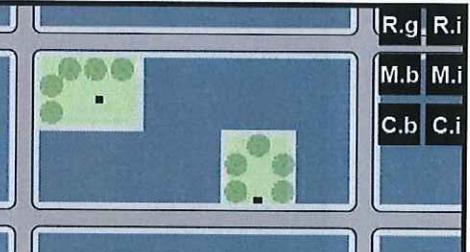
<p>a. Parque: Espacio abierto con carácter natural para la recreación activa, pasiva y/o deportiva. El parque puede no guardar relación directa o evidente con las fachadas de los edificios. Su paisajismo puede ser de carácter natural u orgánico o ser alternativo y vanguardista, pero siempre contará con veredas, paseos, trillos, espacios abiertos, masas de árboles de sombra y puede incluir instalaciones deportivas y cobertizos o glorietas. Los parques pueden ser áreas de conservación o reservas donde se mantiene la condición natural y no se compromete el recurso. Su tamaño es variable.</p>	 <table border="1" data-bbox="1396 231 1485 367"> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td>M.b</td><td>M.i</td></tr> <tr><td>C.b</td><td>C.i</td></tr> </table>	R.g	R.i	M.b	M.i	C.b	C.i
R.g	R.i						
M.b	M.i						
C.b	C.i						
<p>b. Jardín Urbano: Espacio abierto para la recreación activa y pasiva. El jardín urbano suele estar definido físicamente por árboles y material de siembra en lugar de fachadas. El paisajismo suele incluir espacios abiertos con cubresuelos y árboles. El área mínima de un jardín urbano es de una (1) cuerda y la máxima de cuatro (4) cuerdas. Incluye mobiliario urbano de calidad y adecuados al carácter y diseño del jardín y el sector. Se creará un Jardín Urbano por cada cuatrocientas unidades de residenciales en los distritos R,g, R,i, M,b y M,i, a razón de cincuenta (50) metros cuadrados por unidad de vivienda.</p>	 <table border="1" data-bbox="1396 504 1485 640"> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td>M.b</td><td>M.i</td></tr> <tr><td>C.b</td><td>C.i</td></tr> </table>	R.g	R.i	M.b	M.i	C.b	C.i
R.g	R.i						
M.b	M.i						
C.b	C.i						
<p>c. Plaza: Espacio abierto para la recreación pasiva y la actividad cívica. Una plaza está definida por las fachadas de los edificios y tiene calles que la rodean en al menos uno de sus lados. Incluye tanto superficies pavimentadas, áreas de siembra y árboles de sombra, así como bancos, zafacones y alumbrado de calidad y de acuerdo al carácter del sector y el diseño del conjunto. Las plazas deben estar ubicadas en áreas centrales, accesibles y donde se intersectan calles importantes. Pueden incorporar elementos de agua, como fuentes y estanques. El tamaño mínimo de una plaza es desde un tercio (1/3) de cuerda hasta dos (2) cuerdas. Se creará una Plaza o Plazuela por cada cien (100) unidades residenciales.</p>	 <table border="1" data-bbox="1396 777 1485 913"> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td>M.b</td><td>M.i</td></tr> <tr><td>C.b</td><td>C.i</td></tr> </table>	R.g	R.i	M.b	M.i	C.b	C.i
R.g	R.i						
M.b	M.i						
C.b	C.i						
<p>d. Plazuela: Espacio abierto de carácter cívico. La plazuela se define espacialmente por las fachadas de edificios y pueden dar frente a la calle. La superficies son mayormente pavimentadas y tienen árboles de sombra. Las plazuelas suelen estar ubicadas en la intersección de calles locales o principales en lugares céntricos. Su diseño incluye bancos, zafacones y alumbrado de calidad, de acuerdo al carácter del sector y el diseño del conjunto. Pueden incorporar elementos de agua, como fuentes y estanques. El tamaño mínimo es de entre un cuarto (1/4) de cuerda y el máximo es de dos (2) cuerdas. Se creará una Plaza o Plazuela por cada cien (100) unidades residenciales.</p>	 <table border="1" data-bbox="1396 1071 1485 1207"> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td>M.b</td><td>M.i</td></tr> <tr><td>C.b</td><td>C.i</td></tr> </table>	R.g	R.i	M.b	M.i	C.b	C.i
R.g	R.i						
M.b	M.i						
C.b	C.i						
<p>e. Área de Juego de Niños y Patio Anterior: Espacios abiertos equipados para el recreo infantil. El espacio puede contar con verjas y cobertizos. Las áreas de juego estarán en todo sector donde ubiquen usos residenciales dentro del redesarrollo. Toda unidad de vivienda estará a una distancia máxima de ochocientos (800) metros de un área de juego de niños. Las áreas de juego pueden estar dentro de jardines urbanos y parques y no hay tamaños mínimos o máximos. El patio anterior es un espacio abierto definido por edificios y fachadas y está abierto en un lado hacia la calle.</p>	 <table border="1" data-bbox="1396 1354 1485 1491"> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td>M.b</td><td>M.i</td></tr> <tr><td>C.b</td><td>C.i</td></tr> </table>	R.g	R.i	M.b	M.i	C.b	C.i
R.g	R.i						
M.b	M.i						
C.b	C.i						
<p>Nota: Las Plazas o Plazuelas estarán a una distancia máxima de cuatrocientos (400) metros de las unidades residenciales. Se dedicarán quince (15) metros cuadrados por unidad de vivienda.</p>							

TABLA 4.2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS



MIXTO baja intensidad **M.b**

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

MIXTO intensidad intermedia **M.i**

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



COMERCIAL baja intensidad **C.b**

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

COMERCIAL intensidad intermedia **C.i**

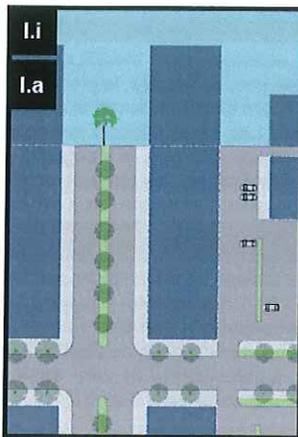
Propósito: Este distrito se establece para calificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales, así como para calificar áreas comerciales existentes de carácter central.



LR

LR

TABLA 4.2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS



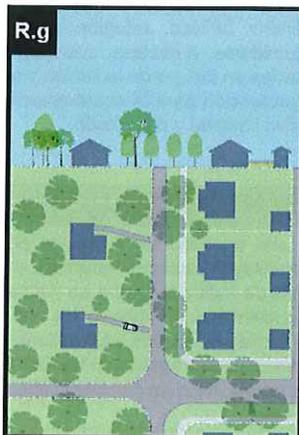
INDUSTRIAL intensidad intermedia I.i

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

INDUSTRIAL alta intensidad I.a

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

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



RESIDENCIAL general R.g

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

RESIDENCIAL intensidad intermedia R.i

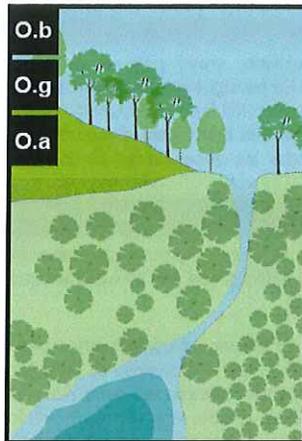
Propósito: Este distrito de densidad intermedia (una (1) unidad de vivienda básica por cada ciento cincuenta (150) metros de solar) se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas.



Handwritten signature

Handwritten signature

TABLA 4.2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS



CONSERVACIÓN bosques

O.b

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

CONSERVACIÓN general

O.g

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

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

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

CONSERVACIÓN alta prioridad

O.a

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

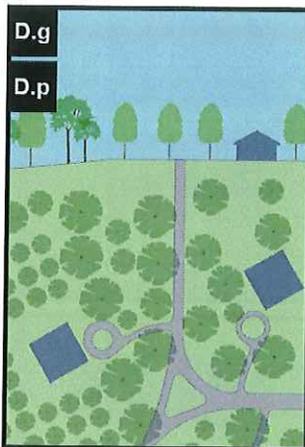
Estarán calificados bajo este Distrito O.a las áreas de mayor susceptibilidad a deslizamientos, los ríos subterráneos más reconocidos y los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico, que son los siguientes:

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

GP

WJ

TABLA 4.2.3 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS DISTRITOS



DOTACIONAL general

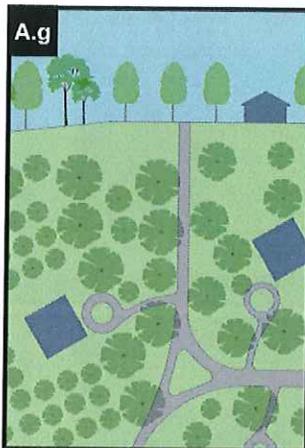
D.g

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

DOTACIONAL parque

D.p

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

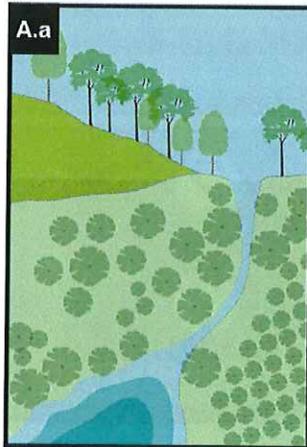


AGRÍCOLA general

A.g

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

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



AGRÍCOLA alta prioridad

A.a

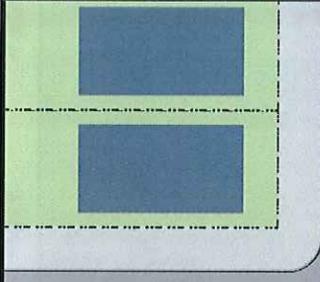
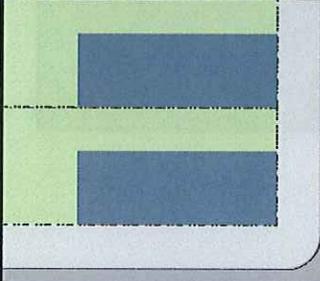
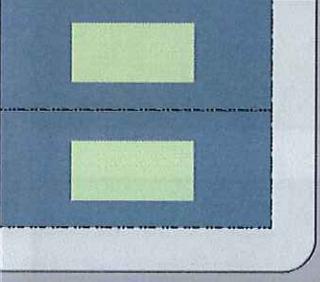
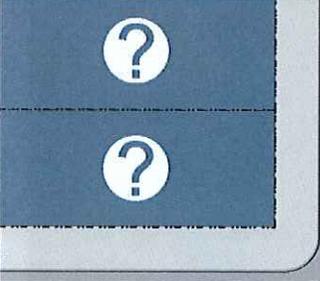
Propósito: Este distrito agrícola compuesto por terrenos cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el País, incluye terreno no urbanos ni desarrollados, llanos o semi-llanos, mecanizables, con facilidades de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requiera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

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

160

160

TABLA 4.2.4 TIPOLOGÍA DE OCUPACIÓN

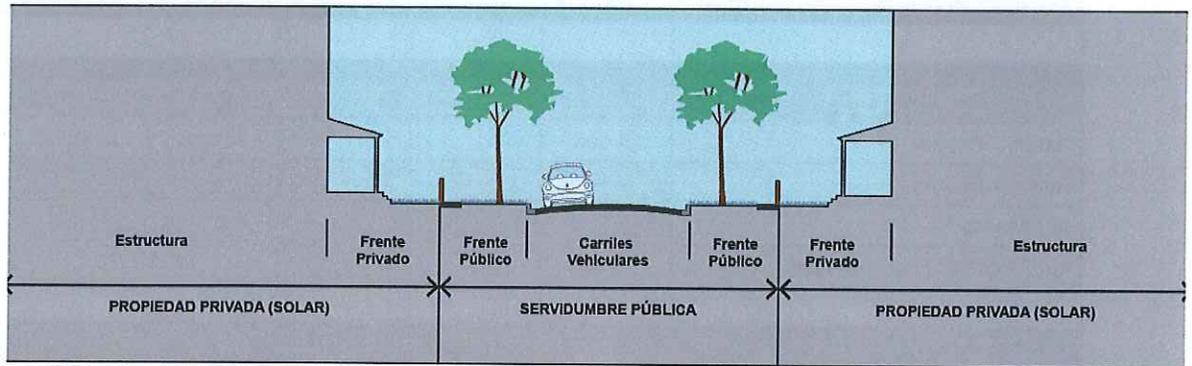
<p>a. Aislada: Vivienda unifamiliar, villa, bungalow, son estructuras con patios alrededor de la misma. Es una ocupación con características suburbanas o rurales. El frente privado de la propiedad no tiene verjas. Los patios laterales y posteriores pueden tener verjas excepto cuando colinde con la costa, 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>	 <table border="1" data-bbox="1385 243 1469 516"> <tr><td></td><td>O.b</td></tr> <tr><td>A.g</td><td>A.a</td></tr> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td>M.b</td><td>M.i</td></tr> <tr><td>C.b</td><td>C.i</td></tr> <tr><td>I.i</td><td>I.a</td></tr> </table>		O.b	A.g	A.a	R.g	R.i	M.b	M.i	C.b	C.i	I.i	I.a
	O.b												
A.g	A.a												
R.g	R.i												
M.b	M.i												
C.b	C.i												
I.i	I.a												
<p>b. Patio Lateral o "zero lot line": Es un tipo de ocupación donde las estructuras mantienen un patio a un solo lado con la estructura construida en la colindancia en condición de muro común de medianera. Estas estructuras dan la impresión de ser de ocupación aislada, al mantener una apertura visual desde la calle hacia el patio lateral. Las estructuras guardarán un pequeño retiro de la línea de fachada conforme a las disposiciones del distrito y deben estar orientadas para favorecer la ventilación natural y limitar la exposición al sol y las cargas solares.</p>	 <table border="1" data-bbox="1385 552 1469 825"> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td>M.b</td><td>M.i</td></tr> <tr><td>C.b</td><td>C.i</td></tr> </table>	R.g	R.i	M.b	M.i	C.b	C.i						
R.g	R.i												
M.b	M.i												
C.b	C.i												
<p>c. Medianera con patio posterior: Es una ocupación propia de la casa en hilera, "town house", adosados, vivienda-trabajo y la manzana cerrada. El edificio forma un frente continuo mayormente o totalmente alineado con el frente de la propiedad, dejando el patio posterior mayor o totalmente abierto. Pueden haber verjas entre patios o ser un área común para el disfrute de los residentes y para estacionamiento de vehículos. En el caso de usos comerciales, el patio posterior podrá ser utilizado para estacionamiento, manteniendo los espacios verdes requeridos para el distrito.</p>	 <table border="1" data-bbox="1385 861 1469 987"> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td>M.b</td><td>M.i</td></tr> <tr><td>C.b</td><td>C.i</td></tr> </table>	R.g	R.i	M.b	M.i	C.b	C.i						
R.g	R.i												
M.b	M.i												
C.b	C.i												
<p>d. Casa Patio: Casas con patio interior o anterior. Edificio en forma de "o" alrededor de un patio privado o en forma de "u" sirviendo como espacio de transición entre la calle y el interior. Esta tipología es particularmente adecuada para escuelas centros de asistencia, cuidado, hospederías y otros que requieran privacidad o control de entradas y salidas.</p>	 <table border="1" data-bbox="1385 1169 1469 1253"> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td>M.b</td><td>M.i</td></tr> </table>	R.g	R.i	M.b	M.i								
R.g	R.i												
M.b	M.i												
<p>e. Especializado: La ocupación general es para industrias, edificios cívicos, dotaciones y otros.</p>	 <table border="1" data-bbox="1385 1478 1469 1604"> <tr><td>I.i</td><td>I.a</td></tr> <tr><td>R.g</td><td>R.i</td></tr> <tr><td></td><td>M.i</td></tr> </table>	I.i	I.a	R.g	R.i		M.i						
I.i	I.a												
R.g	R.i												
	M.i												

GP

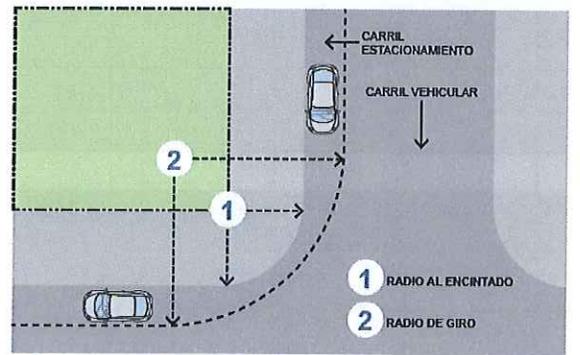
WJ

TABLA 4.2.4.a DEFINICIONES ILUSTRADAS

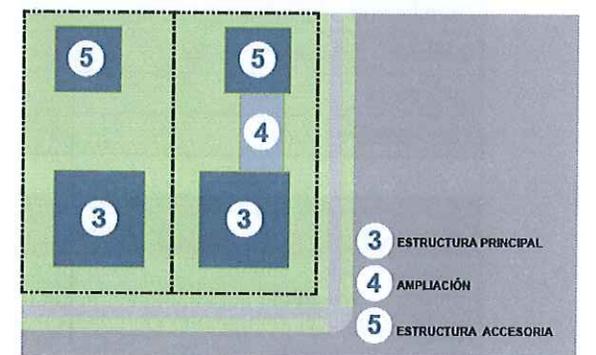
LIMITES PROPIEDAD PRIVADA Y SERVIDUMBRE PÚBLICA



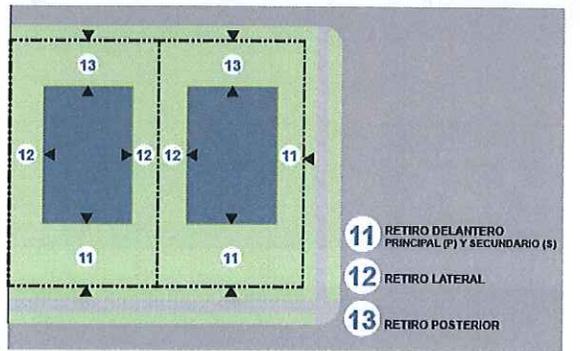
RADIOS DE GIRO Y ENCINTADO



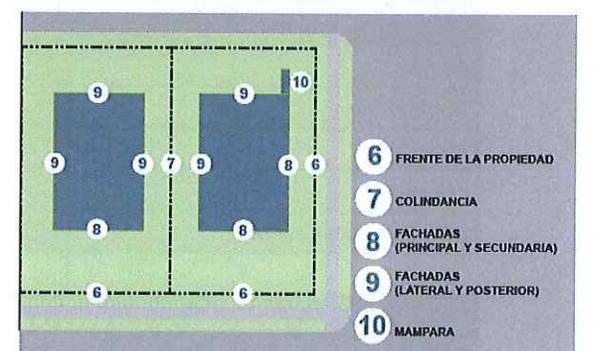
ESTRUCTURAS



RETIROS



OCUPACIÓN



6/2

6/2

Tabla 4.2.5 RESUMEN DE REGLAMENTO

A. Distritos	O.b	O.g	O.a	A.g	A.a	R.g
B. Solar (Ver Distritos)						
Tamaño Mínimo	25 cdas			25 cdas	50 cdas	300 m ²
Tamaño Máximo						450 m ²
Ancho Mínimo						12 m
Porcentaje Máximo de Ocupación	4%	2%		Ver Distrito		70%
C. Tipología de Ocupación (Ver Distritos)						
Aislada	D			D	D	D
Patio Lateral						D
Medianera con Patio Posterior						D
Casa Patio						D
Especializado						
D. Densidad Residencial Base (Ver Distritos)						
Derecho Mínimo (unidad de vivienda)						1
Derecho Máximo (unidad de vivienda)	1 x finca			1 x finca		1 x cada 300 m ²
E. Espacios Públicos						
Parque						D
Jardín Urbano						D
Plaza						D
Plazuela						D
Área de Juego de Niños						D
F. Red Vial						
Avenida (AV)	P	P	P	P	P	P
Paseo (PA)	D	D	D	D	D	D
Calle (CA)	P	P	P	P	P	D
Camino (CM)	D	D	D	D	D	D
Callejón (CN)	P	P	P	P	P	P
Paso Peatonal (PP)	P	P	P	P	P	D
Ciclo vía (BI)	P	P	P	P	P	D

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

Ua

21

Tabla 4.2.5 RESUMEN DE REGLAMENTO

A. Distritos	O.b	O.g	O.a	A.g	A.a	R.g
G. Retiros Estructura Principal (Ver Distritos)						
Delantero Principal	6 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)
Delantero Secundario	6 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)
Lateral	3 m (mín.)			3 m (mín.)	3 m (mín.)	1 m (mín.)
Posterior	3 m (mín.)			3 m (mín.)	3 m (mín.)	1 m (mín.)
H. Retiros Estructura Accesoría (Ver Distritos)						
Delantero Principal	6 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)
Delantero Secundario	6 m (mín.)			6 m (mín.)	6 m (mín.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)
Lateral	3 m (mín.)			3 m (mín.)	3 m (mín.)	1 m (mín.)
Posterior	3 m (mín.)			3 m (mín.)	3 m (mín.)	1 m (mín.)
I. Área bruta de piso (Ver Distritos)						
Área bruta de piso (máx.)	Ver Distrito			Ver Distrito		140%
J. Alturas (Ver Distritos)						
Estructura Principal (mín.)						1 piso
Estructura Principal (máx.)	2 pisos			2 pisos	2 pisos	2 pisos
Estructura Accesoría (mín.)						
Estructura Accesoría (máx.)				1 piso	1 piso	2 pisos

R.i	M.b	M.i	C.b	C.i	I.i	I.a	D.g	D.p
4 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	2 m (mín.)	3 m (mín.)		10 m (máx.)
4 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	2 m (mín.)	3 m (mín.)		10 m (máx.)
7 m (máx.)	1 m (mín.)	7 m (máx.)	1 m (mín.)	7 m (máx.)	2 m (mín.)	5 m (mín.)		10 m (máx.)
1 m (mín.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)	3 m (mín.)	5 m (mín.)		10 m (máx.)
4 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)				10 m (máx.)
4 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)	2 m (mín.) 5 m (máx.)	4 m (máx.)				10 m (máx.)
7 m (máx.)	1 m (mín.)	7 m (máx.)	1 m (mín.)	7 m (máx.)				10 m (máx.)
1 m (mín.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)	1 m (mín.)				10 m (máx.)
210%	140%	280%	140%	400%	200%	300%		
■ = La altura del primer piso no será menos de 10 pies o mas de 25 pies.								
1 piso	1 piso	1 piso	1 piso	2 pisos				2 pisos
3 pisos	2 pisos	4 pisos	2 pisos	4 pisos				3 pisos
2 pisos	2 pisos	2 pisos	2 pisos	2 pisos				2 pisos

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

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

161

162

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

168

171

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

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

Cap

201

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

VGP

201

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

K. Distritos	O.b	O.g	O.a	A.g	A.a	R.g
Industrial						
Venta de Productos al Por Mayor	P	P	P	P	P	P
Productos de Hormigón	P	P	P	P	P	P
Productos de Asfalto	P	P	P	P	P	P
Productos de Metal	P	P	P	P	P	P
Sistemas de Relleno Sanitario	P	P	P	P	P	P
Canteras	P	P	P	P	P	P
Ferretería con Materiales de Construcción	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Materiales de Construcción	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Petróleo	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Sustancias Químicas y Materiales Explosivos	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Artículos de Consumo General	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Productos para Distribución	P	P	P	P	P	P
Almacenaje de Películas y Estudios Cinematográficos	P	P	P	P	P	P
Planta de Procesamiento de Materia Prima	P	P	P	P	P	P
Planta de Procesamiento de Sustancias Químicas	P	P	P	P	P	P
Procesamiento Desperdicios Biomédicos	P	P	P	P	P	P
Centro de recuperación de metales, papel, cartón y vidrio	P	P	P	P	P	P
Vertedero	P	P	P	P	P	P
Dstrucción de Vehiculos	P	P	P	P	P	P
Estacionamiento	P	P	P	P	P	P
Taller de Reparación	P	P	P	P	P	P
Estación de Gasolina	P	P	P	P	P	P
Muelle	P	P	R	P	P	P
Estación de Transbordo	P	P	P	P	P	P
Cremación de Cadáveres	P	P	P	P	P	P
Farmacéuticas	P	P	P	P	P	P
Proyecto de Energía Renovable	P	P	P	P	P	P
Actividades Industriales que puedan causar molestia	P	P	P	P	P	P

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

LBV

82

Tabla 4.2.5 Resumen de Reglamento

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

D Permitido por Derecho

P Prohibido

R Restringido (Existen requisitos para su autorización)

No Aplica

162

201

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 Usos de Terrenos* son calificados con el fin de establecer el uso y aprovechamiento de los edificios o estructuras, espacios abiertos, o porciones de todos estos, agrupados en distritos de calificación general.

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

A – Agrícola

C – Comercial

D – Dotacional

I – Industrial

M – Mixto

O – Conservación

R – Residencial

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

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 Usos de Terrenos* para Puerto Rico.

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

- i. Fomentar y mantener las actividades agrícolas en los terrenos con potencial para ese uso, a través de la clasificación y calificación, y el uso de las nuevas competencias como las transferencias de derechos de desarrollo y la reparcelación.
- ii. Desalentar el desplazamiento de usos agrícolas mediante la introducción de usos residenciales próximos a los lugares donde se

están llevando a cabo actividades agrícolas, para evitar el conflicto con estas y garantizar el derecho del agricultor a mantener su actividad agrícola.

- iii. Detener la lotificación indiscriminada de los terrenos agrícolas en parcelas o fincas pequeñas, a los fines de preservar las fincas en unidades del tamaño adecuado para que su operación agrícola sea económicamente viable, utilizando los siguientes criterios normativos:
 - Determinar la deseabilidad de una lotificación, evaluando y dando máxima ponderación a los usos contemplados para las parcelas o fincas a crearse.
 - Fomentar la integración de nuevas lotificaciones en núcleos residenciales existentes, a los fines de desincentivar la creación de nuevos núcleos poblacionales que incrementen los costos de la infraestructura y de los servicios públicos.
 - Estimular que las parcelas a formarse para actividades no agrícolas sean lo más pequeñas posible, según el uso propuesto, las condiciones del terreno y disponibilidad de instalaciones.
 - Utilizar como criterio primordial que los terrenos a retirarse para fines no agrícolas sean los que tenga el menor impacto sobre el nivel de producción de la finca.
 - Desestimular la pérdida de terrenos agrícolas producto de las lotificaciones de fincas que constituyen unidades de producción agrícola.
- iv. Fomentar la ubicación de actividades complementarias a los usos agrícolas en terrenos menos productivos para que se afecte mínimamente su nivel de producción agrícola. Fomentar la práctica de medidas y programas orientados a la preservación de los suelos, a los fines de evitar la erosión, proteger la productividad de los terrenos, y minimizar el impacto en la calidad de nuestros abastos de agua y el deterioro de otros recursos naturales como consecuencia de la actividad agrícola.

Con el propósito de preservar y conservar, los terrenos agrícolas que drenen hacia la Reserva Natural de la Bahía Bioluminiscente de Vieques deben cumplir con las mejores prácticas de la agricultura ecológica u orgánica. Para efecto de este Reglamento, la agricultura ecológica u orgánica, significa el sistema de producción que evita o excluye el uso de insumos externos como fertilizantes sintéticos y pesticidas, y de organismos genéticamente modificados. Descansa, además, en construir niveles de humus a través de rotación de cultivos, reciclaje de desperdicios orgánicos, y la aplicación de enmiendas al terreno y que utiliza, cuando es necesario, controles biológicos o mecánicos con un efecto adverso mínimo a la salud y al medio ambiente; según definida en la Ley 182 de 3 de noviembre de 2014 *Ley del Bosque Modelo*.

En todos los distritos agrícolas (A.g y A.a), que drenen hacia la Reserva Natural de la Bahía Bioluminiscente, se proveerá una zanja de cincuenta pies (50') de ancho que discurrirá perpendicular a la dirección que drenen

las aguas de la propiedad, con el fin de detener o retener cualquier lixiviado contaminante que al entrar en contacto con la Reserva pueda comprometer su integridad.

REGLA 4.5 DISTRITO A.g – AGRÍCOLA general

Sección 4.5.1 Propósito del distrito A.g

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

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

Sección 4.5.2 Usos en distrito A.g

Los usos por derecho 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 cultivo convencionales o hidropónicos, crianza de animales y charcas para crianza de peces y crustáceos; Agropecuarios y agroindustriales; y agricultura ecológica u orgánica;
- b. Artesanales;
- c. Hospedajes Especializados;
- d. Hospitales veterinarios;
- e. 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*.



Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Almacenamiento y procesamiento de productos
- b. Institucionales, solar no excederá de una (1) cuerda; (Restringido)
- c. Molinos para granos
- d. Hospedería limitada a 25 habitaciones. No obstante, las áreas con el distrito sobrepuesto de Zona Turística (ZT) se permitirá este uso restringido una vez haya sido considerado conforme lo dispone este reglamento y según se define por la Compañía de Turismo de Puerto Rico;
- e. Proyectos de carácter comercial que no excedan de diez mil (10,000') pies cuadrados de área bruta de piso;
- f. Proyectos de carácter agroindustrial que no excedan de quince mil (15,000') pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes;
- g. Residencial
 - i. Vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;
 - ii. Vivienda multifamiliar;
 - iii. Estructura accesoria;
 - iv. Oficina domiciliaria;
 - v. Vivienda trabajo;
- h. Oficina relacionadas a la actividad agrícola;
- i. Dotacionales, cuando estos estén relacionados a la actividad agrícola o a la infraestructura del área;
- j. Comercial;
 - i. Venta de comida
 - ii. Venta de bebidas alcohólicas
 - iii. Comercial al detal
 - iv. Mercado abierto
 - v. Lugar de reuniones

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a) Casa apartamento;
- b) Dormitorio universitario;
- c) Comercial;
 - i. Relacionado al automóvil
 - ii. Entretenimiento general
 - iii. Entretenimiento adulto
 - iv. Centro recreativo
- d) Todo uso dotacional, exceptuando los hospedajes especializados (D) y a la infraestructura del área (R);
- e) Todo uso industrial.

Sección 4.5.3 Parámetros en distrito A.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	<ul style="list-style-type: none"> La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial excederá de dos (2) pisos de altura, los usos accesorios, tendrán una altura máxima de un (1) piso.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	Veinticinco (25) cuerdas
DENSIDAD POBLACIONAL	Vivienda para una o dos familias por finca
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	<ul style="list-style-type: none"> En solares mayores de cinco (5) cuerdas, se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. En solares mayores de una (1) cuerda, no excederá de veinte por ciento (20%). En solares menores de una (1) cuerda, no excederá del cincuenta por ciento (50%).
ÁREA BRUTA DE PISO (%)	<ul style="list-style-type: none"> En solares mayores de cinco (5) cuerdas se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. En solares mayores de una (1) cuerda, no excederá del cuarenta (40%) por ciento del área del solar. En solares menores de una (1) cuerda, no excederá del cien (100%) por ciento del área de solar.
RETIRO	<ul style="list-style-type: none"> Estructura principal o accesoria, observará un retiro no menor de seis (6) metros de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Otras líneas de colindancias laterales y posteriores serán de tres (3) metros.

Sección 4.5.4 Áreas de estacionamiento en distrito A.g

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

- Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.
- Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.
- Hospedería - un estacionamiento para la vivienda del dueño y un estacionamiento por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de estos.
- Dotacional asistencial – un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
- Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.

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

REGLA 4.6 DISTRITO A.a – AGRÍCOLA alta intensidad

Sección 4.6.1 Propósito del distrito A.a

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

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

Sección 4.6.2 Usos en distrito A.a

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

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Almacenaje y procesamiento de productos;
- b. Elaboración de productos cultivados en la finca, como jugos,

conservas, congelados y otros similares. El área del edificio no excederá de 75 metros cuadrados. Podrá autorizarse un espacio mayor con la recomendación favorable del Departamento de Agricultura;

- c. Residencial
 - i. Una (1) unidad de vivienda unifamiliar por finca;
 - ii. Estructura accesoria;
 - iii. Oficina domiciliaria;
 - iv. Vivienda trabajo;
- d. Oficina relacionadas a la actividad agrícola;

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a) Residencial
 - i. Vivienda multifamiliar;
 - ii. Vivienda dos familias;
 - iii. Casa apartamento;
 - iv. Dormitorio universitario;
- b) Todo uso de hospedería;
- c) Todo uso comercial;
- d) Todo uso dotacional;
- e) Todo uso industrial.

Sección 4.6.3 Parámetros en distrito A.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	<ul style="list-style-type: none"> • La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • Ningún edificio residencial excederá de dos (2) pisos de altura; los usos accesorios, tendrán una altura máxima de un (1) piso.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (Cuerdas)	50 cuerdas ¹
CONSTRUCCIONES	Los edificios, estructuras u obras que se construyan se ubicarán en los lugares donde conlleven el menor efecto negativo sobre el potencial de producción agrícola de la finca.
RETIRO (metros)	<ul style="list-style-type: none"> • Seis (6) metros mínimo de las colindancias delantera principal y delantera secundaria; colindancias laterales, posteriores mínimo de 3 metros. a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. • Exceptuando los Terrenos bajo el Programa de Fincas Familiares de la Autoridad de Tierras (Título VI), que tendrán que guardar un retiro mínimo de 1 metro de todas sus colindancias.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	<ul style="list-style-type: none"> • En solares mayores de diez (10) cuerdas se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • En solares mayores de una (1) cuerda no excederá de veinte por ciento (20%).

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> • En solares menores de una (1) cuerda no excederá del cincuenta por ciento (50%).
ÁREA BRUTA DE PISO (%)	<ul style="list-style-type: none"> • En solares mayores de diez (10) cuerdas se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • En solares mayores de una (1) cuerda, no excederá del cuarenta por ciento (40%) del área del solar. • En solares menores de una (1) cuerda no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar.

¹. Con excepción de los Terrenos bajo el Programa de Fincas Familiares de la Autoridad de Tierras según Ley Núm. 5 de 1966 (Título VI).

Sección 4.6.4 Áreas de estacionamiento en distrito A.a

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

- a. Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.
- b. Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.
- c. Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.
- d. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

REGLA 4.7 DISTRITO COMERCIAL

Sección 4.7.1 Propósito

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

REGLA 4.8 DISTRITO C.b – COMERCIAL de baja intensidad

Sección 4.8.1 Propósito del distrito C.b

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

Sección 4.8.2 Usos en distrito C.b

Los usos por derecho 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. 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*;
- d. 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;
- e. Oficina;
- f. Servicios, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento. Las oficinas serán de bajo volumen de clientela.
- h. Todo uso dotacional (los usos institucionales, cívicos y culturales, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento).

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Hospedería, limitada a Alojamiento y desayuno ("Bed & Breakfast") y Casa de huéspedes ("guest house").

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a. Todo uso residencial;
- b. Hotel;
- c. Recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas y el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos, si colindara 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*;
- d. Todo uso industrial;
- e. Todo uso agrícola.

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 4.8.3 Parámetros en distrito C.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	2
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACION (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	140 ¹
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura principal o accesoria, observará un retiro mínimo de dos (2) metros y un máximo de cinco (5) de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. • Otras líneas de colindancias laterales y posteriores será mínimo de un (1) metros.²

1 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.

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

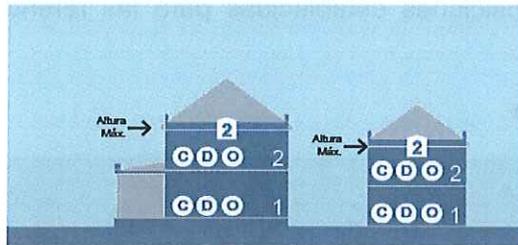
Sección 4.8.4 Áreas de estacionamiento en distrito C.b

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

- Hospedería - un estacionamiento para la vivienda del dueño y un estacionamiento por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de estos.
- Oficina – un estacionamiento por cada 25m²
- Comercial – un estacionamiento por cada 25m²
- Dotacional asistencial - un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

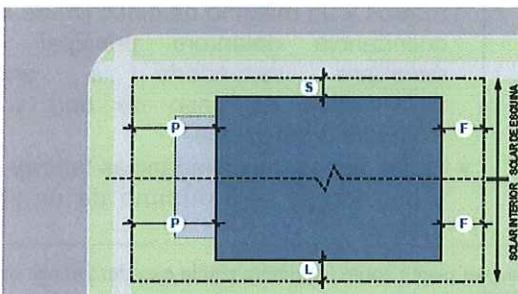
- Dotacional cívico y educativo – un estacionamiento por cada 25 asientos de espacio de asamblea / 5 asientos dedicados a educación.

TABLA 4.8.5 DISTRITO COMERCIAL baja intensidad (C.b)



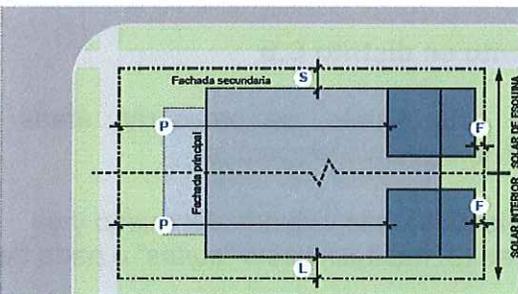
ESTRUCTURAS:

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



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

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



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	300 m ²
Máximo	450 m ²

ANCHO DE SOLAR	
	12 metros

DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	N/A
Máximo	N/A

TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	R
Patio Posterior	R
Casa Patio	N/A
Especializado	N/A

PORCIENTO DE OCUPACIÓN	
	70%

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

ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.2)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D

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

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	1 piso mínimo 2 pisos máximo (2)
Accesoría	2 pisos máximo (2)

ÁREA BRUTA DE PISO	
	140%

RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
--------------------------------	--

Delantero Principal	2 metros (mín) 5 metros (máx)	(P)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	(S)
Lateral	1 metro (mín)	(L)
Posterior	1 metro (mín)	(F)

RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
--------------------------------	--

Delantero Principal (De fondo de parcela)	2 metros (mín) 5 metros (máx)	(P)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	(S)
Lateral	1 metro (mín)	(L)
Posterior	1 metro (mín)	(F)

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

CGM

CGM

REGLA 4.9 DISTRITO C.i – COMERCIAL de intensidad intermedia

Sección 4.9.1 Propósito del distrito C.i

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

Sección 4.9.2 Usos en distrito C.i

Los usos por derecho 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. Oficinas de alto volumen de clientela;
- d. Recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el **CAPÍTULO 28 ZONAS ESCOLARES del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos**;
- e. Uso dotacional.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Hospedería limitada a Alojamiento y desayuno ("Bed & Breakfast") y Casa de huéspedes ("guest house");
- b. Industrias livianas tales como lavandería comercial, panaderías, taller de costura, producción de artesanía, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.
- c. Recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas y el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos colinda 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**;

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a. Todo uso residencial;
- b. Hotel;
- c. Todo uso industrial pesado;
- d. Todo uso agrícola.

Sección 4.9.3 Parámetros en distrito C.i

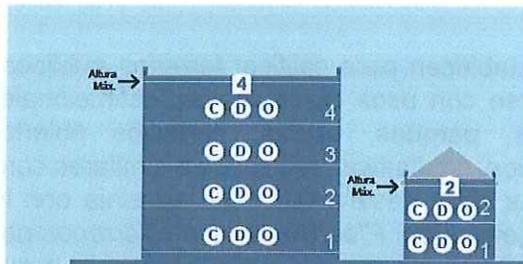
PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	Mínimo 2 y máximo 4 para estructura principal y máximo 2 para estructura accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	150
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (cuerda)	1
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	15
ÁREA BRUTA DE PISO (%)	400
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	<ul style="list-style-type: none">• Solar interior – 75• Solar de una esquina – 85• Solar de 2 o 3 esquinas – 95• Solar de toda una manzana - 100
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none">• Estructura principal o accesoria, observará un retiro máximo de cuatro (4) metros de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.• Principal lateral 7 metro máximo; accesorio lateral 7 metro máximo.• Principal posterior 1 metro mínimo, accesorio posterior 1 metro mínimo;

Sección 4.9.4 Áreas de estacionamiento en distrito C.i

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

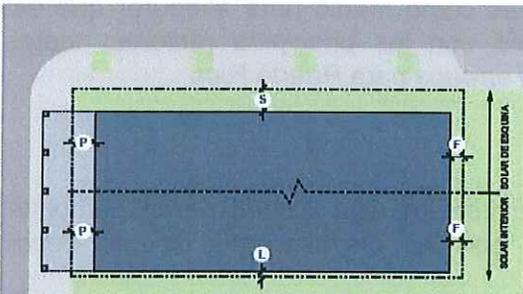
- Hospedería - un estacionamiento para la vivienda del dueño y un estacionamiento por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de estos.
- Oficina – un estacionamiento por cada 25m²
- Comercial – un estacionamiento por cada 25m²
- Dotacional asistencial - un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
- Dotacional – un estacionamiento por cada 25 asientos de espacio de asamblea / 5 asientos dedicados a educación.

TABLA 4.9.5 DISTRITO COMERCIAL intensidad intermedia (C.i)



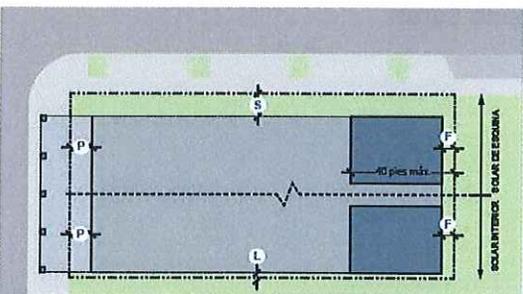
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Cuatro (4) pisos míximo, excluyendo altillos, íticos y sõtanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un míximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de pisos no excedería de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial. En este caso el primer piso tendría una altura mínima de diez (10) pies y míxima de veinticinco (25) pies.
3. La altura se mediría 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 guardarín los retiros indicados en esta secciõn.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observaría los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR

Mínimo	150 m ²
Míximo	1 cuerda

ANCHO DE SOLAR

15 metros

DENSIDAD (Unidad de Vivienda)

Mínimo	N/A
Míximo	N/A

TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)

Aislada	D
Patio Lateral	R
Patio Posterior	R
Casa Patio	N/A
Especializado	N/A

PORCIENTO DE OCUPACIÓN

Ver Distrito

USOS

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

ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.2)

Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Ni&os	D

RED VIAL

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

ALTURA DE ESTRUCTURAS

Principal	2 piso mínimo 4 pisos míximo	4
-----------	---	----------

Accesoria	2 pisos míximo	2
-----------	-----------------------	----------

ÁREA BRUTA DE PISO

400%

RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL

Delantero Principal	4 metros (míx)	P
---------------------	-----------------------	----------

Delantero Secundario	4 metros (míx)	S
----------------------	-----------------------	----------

Lateral	7 metro (mín)	L
---------	----------------------	----------

Posterior	1 metro (mín)	F
-----------	----------------------	----------

RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA

Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (míx)	P
---	-----------------------	----------

Delantero Secundario	4 metros (míx)	S
----------------------	-----------------------	----------

Lateral	7 metro (mín)	L
---------	----------------------	----------

Posterior	1 metro (mín)	F
-----------	----------------------	----------

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

LAG

2/11

REGLA 4.10 DISTRITO DOTACIONAL

Sección 4.10.1 Propósito

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

REGLA 4.11 DISTRITO D.g – DOTACIONAL general

Sección 4.11.1 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 Usos de Terrenos* para Puerto Rico.

Sección 4.11.2 Usos en distrito D.g

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

- a. Dotacional cívico - institucional;
- b. Dotacional asistencial – infraestructura
- c. Dotacional educativo

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a. Todo uso residencial;
- b. Todo uso de hospedería;
- c. Todo uso de oficina;
- d. Todo uso comercial;
- e. Todo uso industrial;
- f. Todo uso agrícola.

Sección 4.11.3 Áreas de estacionamiento en distrito D.g

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

- Dotacional – un estacionamiento por cada 25 asientos de espacio de asamblea / 5 asientos dedicados a educación.
- Dotacional asistencial - un (1) espacio para un (1) vehículo por cada

veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

REGLA 4.12 DISTRITO D.p – DOTACIONAL parque

Sección 4.12.1 Propósito del distrito D.p

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

Sección 4.12.2 Usos en distrito D.p

Los usos por derecho 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. Edificio de administración o mantenimiento;
 3. Usos accesorios relacionados con los usos permitidos.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Proyectos de carácter comercial que no excedan de cinco mil (5,000') pies cuadrados de área bruta de piso, siempre que cuente con un distrito sobrepuesto de Zona Turística.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a. Todo uso residencial;
- b. Todo uso de hospedería;
- c. Todo uso de Oficina;
- d. Todo uso dotacional, exceptuando instalaciones recreativas
- e. Todo uso industrial;
- f. Todo uso agrícola.

Sección 4.12.3 Parámetros en distrito D.p

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

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura delantero principal y secundario 10 metros máximo; accesorio delantero principal y secundario 10 metros máximo. • Estructura accesorio posterior 10 metro mínimo;

Sección 4.12.4 Áreas de estacionamiento en distrito D.p

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

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

REGLA 4.13 DISTRITO INDUSTRIAL

Sección 4.13.1 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 Usos de Terrenos* para Puerto Rico.

REGLA 4.14 DISTRITO I.i – INDUSTRIAL de intensidad intermedia

Sección 4.14.1 Propósito del distrito I.i

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

Sección 4.14.2 Usos en distrito I.i

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

- 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. Desmembramiento o destrucción de vehículos;
- i. Ferreterías con venta de materiales de construcción (piedra, arena, varillas y cemento);
- j. Escuelas Vocacionales;
- k. 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*;
- l. Planta de procesamiento de materia prima o se prepara para posteriores transformaciones (Estas industrias, se diseñarán, construirán y operarán de manera que se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes y que no se menoscabe el suministro de luz y aire al edificio a ocuparse o usarse o a las propiedades vecinas o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas. Además, se asegurará la debida protección al interés público.);
- m. Proyectos de energía renovable;
- n. Muelle
- o. Centro de recuperación de metales, papel, cartón y vidrio.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Usos agrícolas, restringido a que estén en armonía con la actividad industrial y conforme a la reglamentación aplicable a la actividad agrícola a ejecutar;
- b. Usos comerciales, institucionales y de servicios, siempre que éstos se ubiquen en edificios existentes localizados en solares menores de dos (2) cuerdas y se cumple cabalmente con los requisitos de espacios de estacionamientos.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a. Elaboración, fabricación, tratamiento, procesado, refinamiento de sustancias químicas;
- b. Industrias farmacéuticas que conlleven procesos de síntesis;
- c. Productos de hormigón;
- d. Productos de asfalto;
- e. Productos de metal y su procesamiento;
- f. Sistema de relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos;

- g. Almacenamiento a granel de arena, piedra, cemento y otros materiales para la preparación de hormigón premezclado, independientemente del mecanismo utilizado para mezclarlos y del medio de transportación hacia las obras de construcción;
- h. Actividades industriales que requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo y emisiones particuladas o gaseosas;
- i. Almacenaje de sustancias químicas, explosivos y materiales explosivos;
- j. Almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos –manteniendo un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- k. Cantera o procesamiento de cualquier material extraído de la corteza terrestre. Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- l. Todo uso residencial;
- m. Todo uso de hospedería;
- n. Todo uso de oficina;
- o. Todo uso comercial;
- p. Todo uso dotacional.

Sección 4.14.3 Parámetros en distrito I.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	Será establecida en consideración a la industria específica a operar.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	800
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	20
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	200 ¹
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura delantero principal y secundario 2 metros mínimo²; • Estructura principal lateral 2 metros² • Estructura Principal posterior 3 metros mínimo;

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

Sección 4.14.4 Áreas de estacionamiento en distrito I.i

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

1. Un (1) estacionamiento por cada 70 m² de área bruta de piso;
2. Dotacional – un estacionamiento por 5 asientos dedicados a educación.

REGLA 4.15 DISTRITO I.a - DISTRITO INDUSTRIAL de alta intensidad

Sección 4.15.1 Propósito del distrito 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.

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

Sección 4.15.2 Usos en distrito I.a

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

- a. Elaboración, fabricación, tratamiento, procesado, refinamiento de sustancias químicas;
- b. Industrias farmacéuticas que conlleven procesos de síntesis;
- c. Cremación de cadáveres o utilización de cualquier método para la disposición térmica de estos;
- d. Procesamiento de desperdicios biomédicos;
- e. Productos de hormigón;
- f. Productos de asfalto;
- g. Productos de metal y su procesamiento;
- h. Sistema de relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos;
- i. Estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para estos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en el código de construcción vigente;
- j. Almacenamiento a granel de arena, piedra, cemento y otros materiales para la preparación de hormigón premezclado, independientemente del mecanismo utilizado para mezclarlos y del medio de transportación hacia las obras de construcción;
- k. Actividades industriales que requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo y emisiones particuladas o gaseosas;
- l. Almacenaje de artículos de consumo o uso corriente;
- m. Muelle;

- n. Estaciones de trasbordo;
- o. Centro de recuperación de metales, papel, cartón y vidrio, limitado a actividades de recibo, pesaje y embalaje del material.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Almacenaje de sustancias químicas, explosivos y materiales explosivos que cumplan con la certificación de prevención de incendio - Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- b. Almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos –manteniendo un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- c. Cantera o procesamiento de cualquier material extraído de la corteza terrestre. Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- d. Desmembramiento o destrucción de vehículos;
- e. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en CAPITULO 23 (ESTACIONES DE GASOLINA) del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos;
- f. Almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos explosivos;
- g. Almacenaje de películas o estudios cinematográficos;
- h. Planta de procesos químicos – Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- i. Taller de reparación – Requiere un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
- j. Vertederos;
- k. Actividades industriales que puedan causar molestias.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a. Todo uso residencial;
- b. Hospedería;
- c. Oficina;
- d. Todo uso comercial;
- e. Todo uso dotacional;
- f. Todo uso agrícola.

Sección 4.15.3 Parámetros en distrito I.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (pisos)	Será establecida en consideración a la industria específica a operar.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	2,000
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	40
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	50
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	300 ²

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura Principal Delantero principal y secundario 3 metros mínimo; • Estructura Principal lateral 5 metros; • Estructura Principal posterior 5 metros mínimo;

Sección 4.15.4 Áreas de estacionamiento en distrito I.a

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

1. Un (1) estacionamiento por cada 70 m² de área bruta de piso.

Sección 4.15.5 Edificios y usos accesorios en distrito 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*.

Sección 4.15.6 Espacio para cargar y descargar en distrito I.a

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

REGLA 4.16 DISTRITO MIXTO

REGLA 4.17 DISTRITO M.b - DISTRITO MIXTO de baja intensidad

Sección 4.17.1 Propósito del distrito M.b

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

Sección 4.17.2 Usos en distrito M.b

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

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

- a. Vivienda;
 - i. Vivienda Multifamiliar;
 - ii. Vivienda de dos familias;
 - iii. Casa de Apartamentos;

- iv. Dormitorio Universitario;
- v. Oficina Domiciliaria;
- vi. Vivienda – Trabajo;
- b. Comercial;
 - i. Venta de comida – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados;
 - ii. Venta al detal – en espacios máximos de mil (1,000) pies cuadrados;
 - iii. Mercado abierto;
 - iv. Lugar de reuniones;
 - v. Servicio – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados;
- c. Dotacional;
 - i. Instalaciones recreativas;
 - ii. Instalaciones comunitarias;
 - iii. Casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos
 - iv. Hospedaje especializado
 - v. Cuido de niños;
 - vi. Pre escolar;

Plantas superiores se dedicarán de forma exclusiva a:

- a. Vivienda;
 - i. Vivienda multifamiliar;
 - ii. Casa de Apartamentos;
 - iii. Dormitorios Universitarios;
 - iv. Oficina Domiciliaria;
- b. Hospedería;
 - i. Alojamiento y Desayuno (“Bed & Breakfast”);
 - ii. Casa de huéspedes “guest house”;

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Hospedería;
 - i. Alojamiento y Desayuno (“Bed & Breakfast”);
 - ii. Casa de huéspedes (“guest house”);
- b. Oficina;
- c. Comercial;
 - i. Marina;
 - ii. Centro Recreativo;
- b. Dotacional;
 - i. Centro de apoyo;
 - ii. Instalaciones religiosas;
 - iii. Infraestructura;
 - iv. Estacionamiento público;
 - v. Servicios sociales;
 - vi. Seguridad.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a. Hotel;
- b. Hospitales;
- c. Transporte;
- d. Dotacional educativo;
 - i. Universidad – colegio universitario;
 - ii. Escuelas elemental, intermedio y superior;
 - iii. Centro de enseñanza;
 - iv. Centro de adiestramiento vocacional;
 - v. Centro de investigación;
- e. Todo uso industrial;
- f. Todo uso agrícola.

Sección 4.17.3 Parámetros en distrito M.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (piso)	1
ALTURA MÁXIMA (piso)	2 2 - estructura accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	140
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda por cada 300m ² de solar
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura Principal y Accesorio-Delantero principal y secundario 2 metros mínimo y 5 metros máximo para ambos; • Estructura Principal y Accesorio lateral 1 metros máximo • Estructura Principal y Accesorio posterior 1 metros mínimo;

Sección 4.17.4 Áreas de estacionamiento en distrito M.b

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

1. Residencial - 2 estacionamientos por unidad de vivienda
2. Hospedería – 1 estacionamiento por cada 3 habitaciones
3. Oficina – 1 estacionamiento por cada 25m²
4. Comercial - 1 estacionamiento por cada 25m²

5. Dotacional - 1 estacionamiento por cada 25 asientos de espacio de asamblea / 5 asientos dedicados a educación.
6. Dotacional asistencial - un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

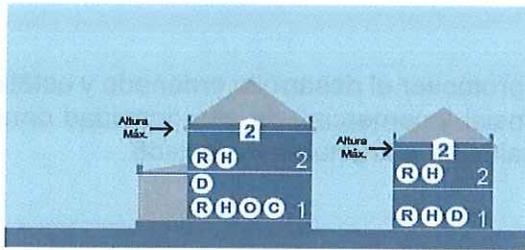
Tabla 1.1. Parámetros de diseño de la planta

DESCRIPCIÓN	PARÁMETRO
1. Área de asamblea	1. Área de asamblea
2. Área de educación	2. Área de educación
3. Área de servicios	3. Área de servicios
4. Área de estacionamiento	4. Área de estacionamiento
5. Área de circulación	5. Área de circulación
6. Área de almacenamiento	6. Área de almacenamiento
7. Área de mantenimiento	7. Área de mantenimiento
8. Área de administración	8. Área de administración
9. Área de recepción	9. Área de recepción
10. Área de seguridad	10. Área de seguridad
11. Área de saneamiento	11. Área de saneamiento
12. Área de energía	12. Área de energía
13. Área de telecomunicaciones	13. Área de telecomunicaciones
14. Área de otros servicios	14. Área de otros servicios

661

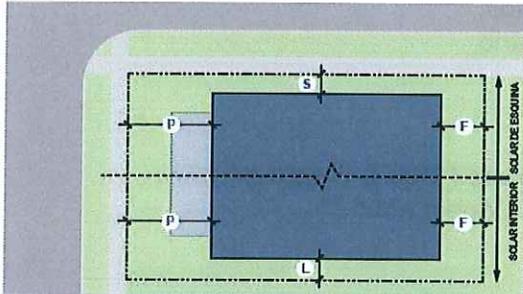
W

TABLA 4.17.5 DISTRITO MIXTO baja intensidad (M.b)



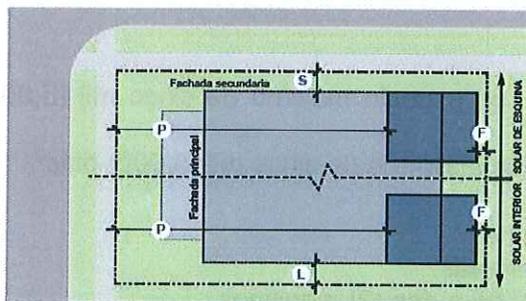
ESTRUCTURAS:

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



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

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



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMANO DE SOLAR	
Mínimo	300 m ²
Máximo	450 m ²
ANCHO DE SOLAR	
12 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 300 m ² de solar
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	N/A
PORCIENTO DE OCUPACIÓN	
70%	
USOS	
Residencial	D (R)
Hospedería	D (H)
Oficina	D (O)
Comercial	D (C)
Dotacional	D (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)
ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.2)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D
RED VIAL	
Avenida (AV)	P
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	P
Callejón (CN)	D
Paso Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	1 piso mínimo 2 pisos máximo (2)
Accesoria	2 pisos máximo (2)
ÁREA BRUTA DE PISO	
140%	
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
Delantero Principal	2 metros (mín) 5 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx) (S)
Lateral	1 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
Delantero Principal (De fondo de parcela)	2 metros (mín) 5 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx) (S)
Lateral	1 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)

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

LAG

LAG

REGLA 4.18 DISTRITO M.i - DISTRITO MIXTOS de intensidad intermedia

Sección 4.18.1 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.

Sección 4.18.2 Usos en distrito M.i

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

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

- a. Vivienda;
 - i. Vivienda Multifamiliar;
 - ii. Casa de Apartamentos;
 - iii. Dormitorio Universitario;
 - iv. Oficina Domiciliaria;
 - v. Vivienda – Trabajo;
- b. Hospedería;
 - i. Alojamiento y Desayuno (“Bed & Breakfast”);
 - ii. Casa de huéspedes (“guest house”);
- c. Oficina;
 - i. Oficina;
- d. Comercial;
 - i. Venta de comida – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies²;
 - ii. Comercial al detal – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies²;
 - iii. Mercado abierto;
 - iv. Lugar de reuniones;
 - v. Centro Recreativo – en espacio máximo de cinco mil (5,000) pies²;
 - vi. Servicio – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies²;
- e. Dotacional;
 - i. Instalaciones recreativas;
 - ii. Instalaciones comunitarias;
 - iii. Casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos
 - iv. Hospedaje especializado;
 - v. Cuido de niños;
 - vi. Pre escolar.

Plantas superiores se dedicarán de forma exclusiva a:

- a. Vivienda;
 - i. Vivienda multifamiliar;

- ii. Casa de Apartamentos;
- iii. Dormitorios Universitarios;
- iv. Oficina Domiciliaria;
- b. Hospedería;
 - i. Alojamiento y Desayuno ("Bed & Breakfast");
 - ii. Casa de huéspedes ("guest house");

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Hospedería;
 - i. Hotel;
- b. Comercial;
 - i. Relacionado al automóvil;
 - ii. Entretenimiento general – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies²;
 - iii. Entretenimiento adulto;
 - iv. Venta de bebidas alcohólicas;
 - v. Marina;
- c. Dotacional;
 - i. Centro de apoyo;
 - ii. Instalaciones religiosas;
 - iii. Infraestructura;
 - iv. Estacionamiento público;
 - v. Servicios sociales;
 - vi. Seguridad;
 - vii. Universidad – colegio universitario;
 - viii. Escuelas elemental, intermedio y superior;
 - ix. Centro de enseñanza;
 - x. Centro de adiestramiento vocacional;
 - xi. Centro de investigación.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a. Hospitales;
- b. Transporte;
- c. Todo uso industrial;
- d. Todo uso agrícola.

Sección 4.18.3 Parámetros en distrito M.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (pisos)	1 ¹
ALTURA MÁXIMA (pisos)	4 2 estructura accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	150
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (cuerda)	1
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	15

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	280
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda por cada 150m ² de solar
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura Principal y Accesorio-Delantero principal y secundario 4 metros máximo para ambos; • Estructura Principal y Accesorio lateral 7 metros máximo • Estructura Principal y Accesorio posterior 1 metros mínimo;

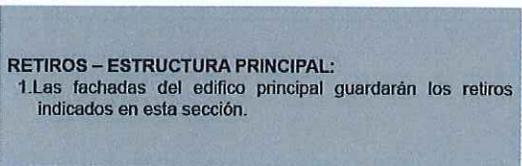
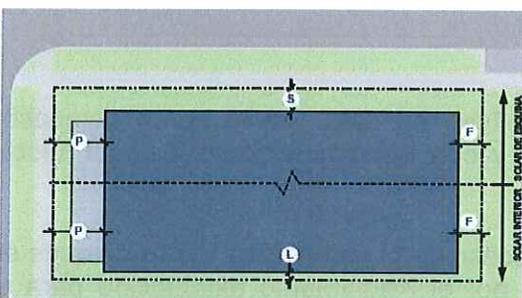
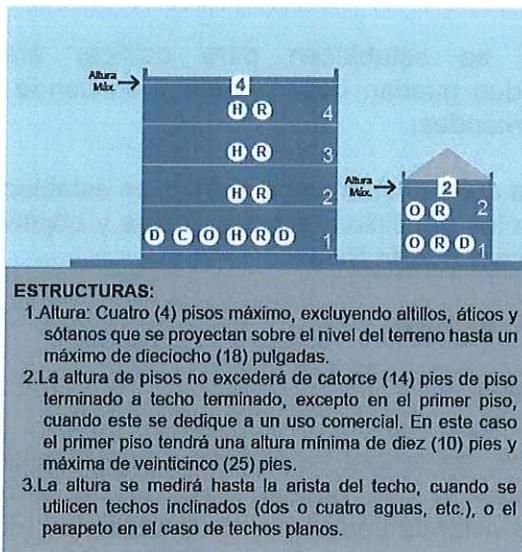
1. La altura del primer piso, no será menos de 10 pies o mayor de 25 pies.

Sección 4.18.4 Áreas de estacionamiento en distrito M.i

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

1. Residencial - 2 estacionamientos por unidad de vivienda
2. Hospedería – 1 estacionamiento para el dueño o encargado y 1 estacionamiento por cada 3 habitaciones
3. Oficina – 1 estacionamiento por cada 25m²
4. Comercial - 1 estacionamiento por cada 25m²
5. Dotacional - 1 estacionamiento por cada 25 asientos de espacio de asamblea / 5 asientos dedicados a educación.
6. Dotacional asistencial - un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

TABLA 4.18.5 DISTRITO MIXTO intensidad intermedia (M.i)



TAMANO DE SOLAR	
Mínimo	150 m ²
Máximo	1 cuerda
ANCHO DE SOLAR	
15 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 150 m ² de solar
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	D
PORCIENTO DE OCUPACIÓN	
70%	
USOS	
Residencial	D (R)
Hospedería	D (H)
Oficina	D (O)
Comercial	D (C)
Dotacional	D (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)
ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.2)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D
RED VIAL	
Avenida (AV)	D
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	P
Gallejón (CN)	D
Paso Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	1 piso mínimo 4 pisos máximo 4
Accesoría	2 pisos máximo 2
ÁREA BRUTA DE PISO	
280%	
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
Delantero Principal	4 metros (máx) P
Delantero Secundario	4 metros (máx) S
Lateral	7 metro (mín) L
Posterior	1 metro (mín) F
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx) P
Delantero Secundario	4 metros (máx) S
Lateral	7 metro (mín) L
Posterior	1 metro (mín) F

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

CAV

2

REGLA 4.19 DISTRITOS RESIDENCIALES

Sección 4.19.1 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 Usos de Terrenos* para Puerto Rico.

REGLA 4.20 DISTRITO R.g - RESIDENCIAL general

Sección 4.20.1 Propósito del distrito R.g

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

Sección 4.20.2 Usos en distrito R.g

Los usos por derecho 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. Estructura asesoría;
- c. Vivienda dos familia;
- d. Oficina domiciliaria;
- e. Vivienda trabajo;
- f. Dotacional;
 - i. Instalaciones comunitarias;
 - ii. Instalaciones recreativas
 - iii. Casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos;
- g. Hospedajes especializados.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Hospedería
 - i. Alojamiento y Desayuno ("Bed & Breakfast")
- b. Dotacional
 - i. Infraestructura
 - ii. Transporte
 - iii. Seguridad
 - iv. Servicios sociales
 - v. Cuido de niños
 - vi. Pre-escolar

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a) Residencial;
 - i. Vivienda multifamiliar;
 - ii. Las casas en hilera;
 - iii. Casas patio;
 - iv. Casas de apartamentos;
 - v. Dormitorio universitario;
- b) Hospedería
 - i. Casa de huéspedes
 - ii. Hotel
- c) Todo uso de oficina
- d) Todo uso comercial
- e) Dotacional
 - i. Centro de apoyo
 - ii. Instalaciones religiosas
 - iii. Hospitales
 - iv. Estacionamiento público
 - v. Colegio universitario
 - vi. Escuelas elemental, intermedia y superior
 - vii. Centro de enseñanza
 - viii. Centro de adiestramiento vocacional
 - ix. Centro de investigaciones
- f) Todo uso industrial
- g) Todo uso agrícola

Sección 4.20.3 Parámetros en distrito R.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (pisos)	1
ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300 ¹
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450 ¹
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
DENSIDAD POBLACIONAL	• Una (1) de vivienda por cada 300m ² .
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	140 ²
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura Principal y Accesorio-Delantero principal y secundario 2 metros mínimo y 5 metros máximo para ambos; • Estructura Principal y Accesorio

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	lateral 1 metros mínimo <ul style="list-style-type: none"> • Estructura Principal y Accesorio posterior 1 metros mínimo;

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

Sección 4.20.4 Edificios y usos accesorios en distrito R.g

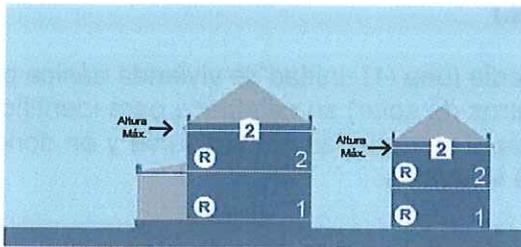
Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del CAPÍTULO 21 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS del *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos*, el cual es de aplicabilidad a estos efectos. Ver Tabla 4.20.6 Ilustraciones Distrito R.g

Sección 4.20.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.g

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

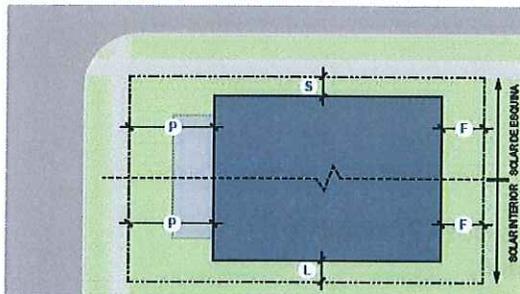
- a. Residencial - dos (2) espacios por cada unidad de vivienda de una o dos familias.
- b. Dotacional cívico - 1 estacionamiento por cada 25 asientos;
- c. Dotacional asistencial e infraestructura - un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área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

TABLA 4.20.6 DISTRITO RESIDENCIAL general (R.g)



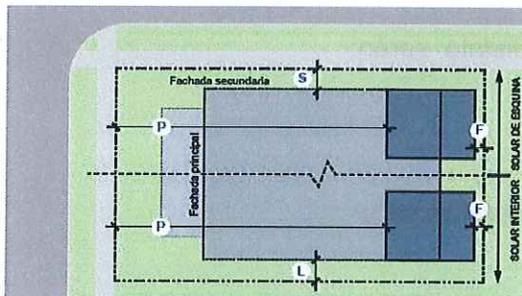
ESTRUCTURAS:

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



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

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



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	300 m ²
Máximo	450 m ²

ANCHO DE SOLAR	
12 metros	

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

TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	N/A

PORCIENTO DE OCUPACIÓN	
70%	

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

ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.2)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D

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

ALTURA DE ESTRUCTURAS		
Principal	1 piso mínimo 2 pisos máximo	(2)
Accesoria	2 pisos máximo	(1)

ÁREA BRUTA DE PISO	
140%	

RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL		
Delantero Principal	2 metros (mín) 5 metros (máx)	(P)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	(S)
Lateral	1 metro (mín)	(L)
Posterior	1 metro (mín)	(F)

RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA		
Delantero Principal (De fondo de parcela)	2 metros (mín) 5 metros (máx)	(P)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)	(S)
Lateral	1 metro (mín)	(L)
Posterior	1 metro (mín)	(F)

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

LA

REGLA 4.21 DISTRITO R.i – RESIDENCIAL intensidad intermedia

Sección 4.21.1 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 4.21.2 Usos en distrito R.i

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

- a. Residencial;
 - i. Vivienda unifamiliar;
 - ii. Vivienda de dos (2) familias;
 - iii. Vivienda multifamiliar;
 - iv. Las casas en hilera;
 - v. Casas patio;
 - vi. Casas de apartamentos;
 - vii. Estructura asesoría.
- b. Dotacional;
 - i. Instalaciones recreativas;
 - ii. Casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos;
 - iii. Hospedajes especializados;
 - iv. Pre escolar.

Los usos restringidos en este distrito serán:

- a. Hospedería;
 - i. Alojamiento y Desayuno ("Bed & Breakfast").

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a) Residencial;
 - i. Dormitorio universitario;
- b) Hospedería;
 - i. Casa de huéspedes ("guest house");
 - ii. Hotel;
- c) Todo uso de oficina;
- d) Todo uso comercial;
- e) Dotacional Cívico – Institucional;
- f) Dotacional Asistencial – Infraestructura;
 - I. Hospital;
 - II. Estacionamiento público;
 - III. Seguridad;
- g) Dotacional – Educativo;
 - I. Universidad, colegio;
 - II. Escuelas elemental, intermedia o superior;
 - III. Centro de enseñanza;

- IV. Centro de adiestramiento vocacional;
- V. Centro de investigación;
- h) Todo uso industrial;
- i) Todo uso agrícola.

Sección 4.21.3 Parámetros en distrito R.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (pisos)	1
ALTURA MÁXIMA (pisos)	3 2 estructuras accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	150
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
DENSIDAD POBLACIONAL	• 1 unidad de vivienda por cada 150m ² de solar.
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	210 ¹
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura Principal y Accesorio- Delantero principal y secundario 4 metros máximo para ambos; • Estructura Principal y Accesorio lateral 7 metros máximo • Estructura Principal y Accesorio posterior 1 metros mínimo;

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

Sección 4.21.4 Edificios y usos accesorios en distrito 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.

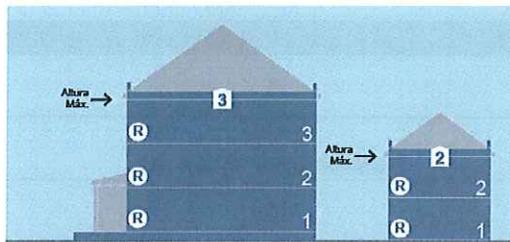
Sección 4.21.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.i

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

- a. Residencial – dos (2) espacios por cada unidad de vivienda de una familia.
- b. Dotacional asistencial e infraestructura - un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
- c. No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.
- d. No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para

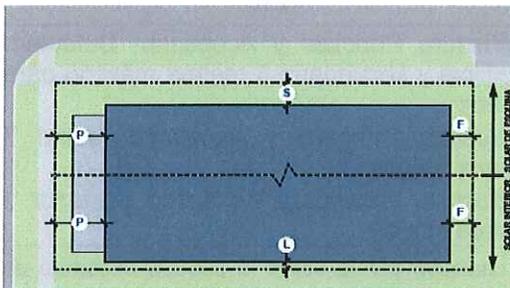
- estacionamientos.
- e. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.

TABLA 4.21.6 DISTRITO RESIDENCIAL intensidad intermedia (R.i)



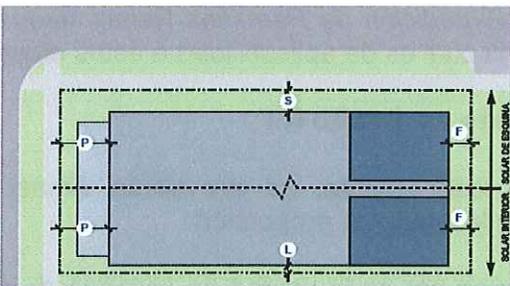
ESTRUCTURAS:

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



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

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



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	150 m ²
Máximo	450 m ²
ANCHO DE SOLAR	
15 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 150 m ² de solar
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	D
PORCIENTO DE OCUPACIÓN	
70%	
USOS	
Residencial	D (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	P (O)
Comercial	P (C)
Dotacional	D (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)
ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.2)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D
RED VIAL	
Avenida (AV)	P
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	D
Callejón (CN)	P
Paso Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	1 piso mínimo 3 pisos máximo (3)
Accesoria	2 pisos máximo (2)
ÁREA BRUTA DE PISO	
210%	
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
Delantero Principal	4 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	4 metros (máx) (S)
Lateral	7 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	4 metros (máx) (S)
Lateral	7 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)

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

REGLA 4.22 DISTRITOS DE CONSERVACIÓN

Sección 4.22.1 Propósito

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

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

REGLA 4.23 DISTRITO O.b – CONSERVACIÓN de bosques

Sección 4.23.1 Propósito del distrito O.b

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

Sección 4.23.2 Usos en distrito O.b

Los usos por derecho no se admiten en este distrito.

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

- a. Agrícolas, principalmente la agroforestería y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura, y ecológico u orgánico, según recomendado por el Departamento de Agricultura.
- b. Vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca.
- c. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales.
- d. Oficina domiciliaria
- e. Vivienda trabajo
- f. Oficina
- g. Dotacional
 - i. Instalaciones recreativas
 - ii. Infraestructura
- h. Venta de productos cosechados en la finca limitando el espacio a

- un edificio cuya área no excederá de 75 metros cuadrados.
- i. Caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.
- j. Usos artesanales.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a) Residencial
 - i. Vivienda multifamiliar
 - ii. Casa apartamento
 - iii. Dormitorio universitario
- b) Todo uso de hospedería
- c) Todo uso comercial
- d) Dotacional
 - i. Centro de apoyo
 - ii. Instituciones religiosas
 - iii. Instalaciones comunitarias
 - iv. Hospitales
 - v. Estacionamiento público
 - vi. Transporte
 - vii. Servicios sociales
 - viii. Seguridad
 - ix. Todos uso dotacional educativo
- e) Todos uso industrial

Sección 4.23.3 Parámetros en distrito O.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (pisos)	<ul style="list-style-type: none"> • Edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada uno. • Edificio residencial tendrá máxima de 2 pisos.
SEGREGACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Toda finca en un Distrito O.b a segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de 25 cuerdas. • No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito O.b del resto de la finca o solar que ostente otra calificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.b a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
CONSTRUCCIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Los edificios, estructuras u obras deben construirse en forma compacta, de modo que afecten un mínimo del área del bosque. • En tales proyectos debe evitarse la impermeabilización del terreno, debe protegerse y mantenerse la vegetación y los rasgos topográficos del lugar y en general, debe buscarse un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo.
ÁREA BRUTA DE PISO	<ul style="list-style-type: none"> • En solares mayores de cinco (5) cuerdas se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno.

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> • En solares mayores de una (1) cuerda, no excederá del cuarenta (40%) por ciento del área del solar. • En solares menores de una (1) cuerda, no excederá del cien (100%) por ciento del área de solar.
DENSIDAD POBLACIONAL	1 unidad de vivienda para 1 o 2 familias por finca.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	4
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura Principal y Accesorio- Delantero principal y secundario 6 metros mínimo para ambos; • Estructura Principal y Accesorio lateral 3 metros mínimo • Estructura Principal y Accesorio posterior 3 metros mínimo;

Sección 4.23.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.b

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

- Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso para los usos permitidos.
- Residencial – dos (2) espacios de estacionamiento por unidad de vivienda.
- Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.
- Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

REGLA 4.24 DISTRITO O.g - CONSERVACIÓN general

Sección 4.24.1 Propósito del distrito O.g

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

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

Además, se establece para calificar áreas específicas tales como bahías bioluminiscentes, bosques, salinas, dunas, ríos, lagunas, formaciones

geológicas, parajes de extraordinaria belleza, refugios de flora y fauna, manantiales, cuevas, cavernas, sumideros, embalses, cuencas hidrográficas, nichos ecológicos (hábitat) de especies en peligro de extinción y otras áreas de especial interés que ameriten su protección para la contemplación, el estudio científico y el uso o disfrute recreativo limitado y controlado.

Sección 4.24.2 Usos en distrito O.g

Los usos por derecho no se admiten en este distrito.

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

- a. Dotacional
 - i. Centro de investigación
 - ii. Instalaciones recreativas pasivas
 - iii. Instalaciones públicas
 - iv. Instalaciones comunitarias
 - v. Infraestructura
- b. Industrial
 - i. Muelles de pescadores

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- a) Todo uso residencial
- b) Todo uso de hospedería
- c) Todo uso de oficina
- d) Todo uso comercial
- e) Dotacional
 - i. Centro de apoyo
 - ii. Instituciones religiosas
 - iii. Hospitales
 - iv. Estacionamiento público
 - v. Transporte
 - vi. Servicios sociales
 - vii. Seguridad
 - viii. Cuido de niños
 - ix. Colegio universitario
 - x. Escuelas elemental, intermedio y superior
 - xi. Centro de enseñanza
 - xii. Pre escolar
 - xiii. Centro de adiestramiento vocacional
- f) Todo uso industrial, exceptuando el uso de muelle;
- g) Todo uso agrícola

Sección 4.24.3 Parámetros en distrito O.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
SEGREGACIONES	<ul style="list-style-type: none"> No se permitirá la segregación de terrenos. No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito O.g del resto de la finca o solar que ostente otra calificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.g a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
CONSTRUCCIONES ¹	<ul style="list-style-type: none"> Se permitirán los siguientes tipos de construcciones obras o edificios: <ul style="list-style-type: none"> Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.
ALTURA (pisos)	<ul style="list-style-type: none"> La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	2
ÁREA BRUTA DE PISO (%)	<ul style="list-style-type: none"> En solares mayores de cinco (5) cuerdas se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. En solares mayores de una (1) cuerda, no excederá del cuarenta (40%) por ciento del área del solar. En solares menores de una (1) cuerda, no excederá del cien (100%) por ciento del área de solar.

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

Sección 4.24.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.g

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

- Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso para los usos permitidos.
- Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.
- Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

Sección 4.24.5 Proyectos en terrenos donde existan cuevas o cavernas

- En los Distritos O.g no se autorizará la construcción de estructuras, sobre las cuevas, cavernas, sumideros o en sus entradas.
- 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 4.24.6 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 4.24.7 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 4.25 DISTRITO O.a – CONSERVACIÓN de alta prioridad

Sección 4.25.1 Propósito del distrito O.a

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

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

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

Sección 4.25.2 Usos en distrito O.a

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

- a. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organismos, asociaciones o grupos científicos *bonafide*, debidamente reconocidos y acreditados por los organismos pertinentes.
- b. La contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.
- c. Debido a que cada uno de los tipos de mangles posee un valor especial y unas características distintivas con diferentes necesidades de manejo, los usos a permitirse conforme a las limitaciones impuestas por la naturaleza serán los siguientes:
 1. Islotes de Mangle- Estos mangles se podrán usar para actividades relacionadas con su valor estético, refugios y criaderos de especies y para la protección de la costa. Se podrá permitir, además, la investigación científica y la recreación pasiva limitada.
 2. Manglares de Borde- Se permitirán los siguientes usos:
 - i. Producción limitada de madera con cortes cuidadosos y selectivos mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales;
 - ii. Instalaciones para recreación pasiva siempre y cuando estas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema;
 - iii. Estudios científicos;
 - iv. Muelles de pescadores siempre y cuando se construya en pilotes y no implique el corte y relleno del mangle.
 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

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

- a) Dotacional
 - i. Instalaciones recreativas
 - ii. Centro de investigación
- b) Industrial
 - i. Muelle

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- b) Todo uso residencial
- c) Todo uso de hospedaría
- d) Todo uso de oficina
- e) Todo uso comercial
- f) Dotacional
 - i. Centro de apoyo
 - ii. Instituciones religiosas
 - iii. Hospitales
 - iv. Estacionamiento público
 - v. Transporte
 - vi. Servicios sociales
 - vii. Seguridad
 - viii. Cuido de niños
 - ix. Colegio universitario
 - x. Escuelas elemental, intermedio y superior
 - xi. Centro de enseñanza
 - xii. Pre escolar
 - xiii. Centro de adiestramiento vocacional
- g) Todo uso industrial, exceptuando muelle
- h) Todo uso agrícola

Sección 4.25.3 Segregaciones en distrito O.a

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

Sección 4.25.4 Construcciones en distrito O.a

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

Sección 4.25.5 Accesibilidad en distrito O.a

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

REGLA 4.26 DISTritos SOBREPUESTOS

Sección 4.26.1 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 4.27 DISTRITO ZH – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE ZONAS Y SITIOS HISTÓRICOS

Sección 4.27.1 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. Estos incluyen zonas y sitios designados por la Junta de Planificación en coordinación con el Instituto de Cultura Puertorriqueña y otros que, como parte de la elaboración del Plan Territorial, se han identificados con los atributos reglamentarios para ser designado como zona o sitio histórico. El propósito es preservar y conservar el patrimonio edificado.

Sección 4.27.2 Usos en distrito ZH

En los Distritos ZH se permitirán los usos que establece este reglamento, siempre que tales usos no conflijan 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 u otros usos que estén en armonía con la conservación de la estructura y no menos caben los atributos de valor cultural y edificado del sitio o zona histórica.
- 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 4.27.3 Segregaciones en distrito 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 4.27.4 Construcciones en distrito 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 4.27.5 Excavaciones o Demoliciones en distrito ZH

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

Sección 4.27.6 Excepciones exclusiones

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

REGLA 4.28 DISTRITO ZT – DISTRITO SOBREPUESTO PARA DELIMITAR ZONAS TURÍSTICAS

Sección 4.28.1 Propósito del distrito ZT

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

Sección 4.28.2 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 4.28.3 Usos en distrito ZT

- a) En los Distritos ZT, se permitirán instalaciones turísticas y vacacionales, hospederías, eco-turísticos y agro- turístico, recreación comercial, siempre y cuando el distrito subyacente lo permita. Estos deberán: estar en armonía con otros usos existentes en el lugar, no poner en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no poner en peligro la estabilidad ecológica del área y estar disponible o poder proveerse infraestructura adecuada al distrito de uso subyacente.
- b) En los distritos Mixtos y Dotacional, con este distrito sobrepuesto, los comercios podría incluir venta de comida, venta de bebidas alcohólicas con la debida autorización, entretenimiento general y entretenimiento adulto, sin menos cabo a la actividad residencial del área.
- c) En el caso de que el distrito subyacente sea O.g, sólo se permitirán instalaciones turísticas, hospederías y proyectos ecoturísticos y agro-turísticos que cumplan con los requisitos de la categoría de diseño de turismo sostenible según establecidas en la Guía de Diseño para instalaciones ecoturísticas y de turismo sostenible de la Compañía de Turismo. Disponiéndose que el cumplimiento de estos requisitos no obliga a la Compañía de Turismo a emitir certificación alguna relacionada al proyecto propuesto.
- d) Usos ecoturísticos y para agro-hospederías en distritos agrícolas.

REGLA 4.29 DISTRITO ZA – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LA CONSERVACIÓN DE LUGARES CON VALOR ARQUEOLÓGICO

Sección 4.29.1 Propósito del distrito ZA

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

Sección 4.29.2 Usos en distrito ZA

En los Distritos ZA se permitirán los usos que establece este reglamento, siempre que tales usos no conflijan con los propósitos de conservación persigue este distrito:

- a. 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 Excavaciones o demoliciones en distrito ZA

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

REGLA 4.30 DISTRITO ZF – DISTRITO SOBREPUESTO PARA IDENTIFICAR TERRENOS O INSTALACIONES DEL GOBIERNO FEDERAL DE LOS ESTADOS UNIDOS

Sección 4.30.1 Propósito del distrito ZF

Este distrito sobrepuesto para identificar terrenos federales, edificios o instalaciones pertenecientes al gobierno de los Estados Unidos de América.



TÓPICO 5: RED VIAL

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

Sección 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.

Sección 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'² o calles sin salida serán presentadas ante el

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

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.

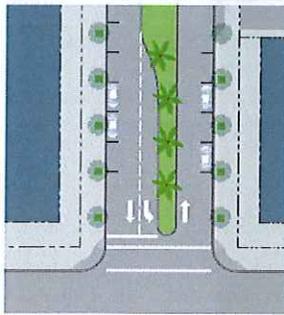
Sección 5.1.3 Criterios generales por tipo de vía

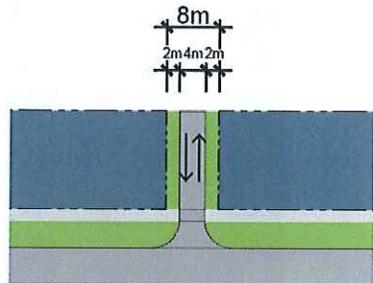
Ver Tabla 5.1.3 Criterios para Carriles de Circulación.

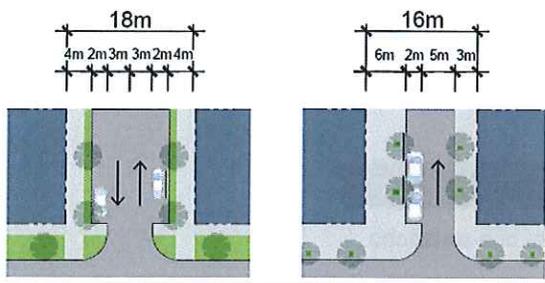
GP

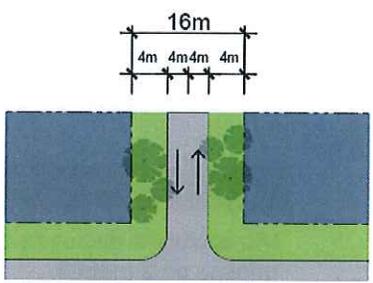
10/1

TABLA 5.1.3 CRITERIOS GENERALES POR TIPO DE VÍA

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

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

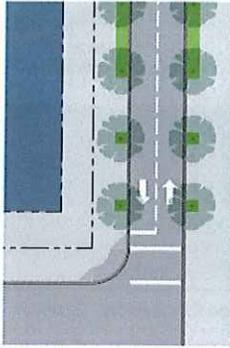
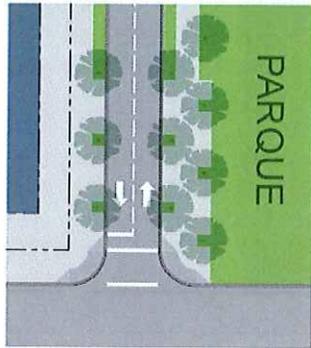
Calle		CA
		
2 carriles	Carriles de Circulación	1 carril
Ambos lados 2 metros de ancho	Carriles de Estacionamiento	A un lado 2 metros de ancho
5 metros	Radios de Giro	5 metros
2 metros	Tipo de Acera	6 metros
2 metros de Franja Continua	Tipo de Área de Siembra	Alcorque 1 metro x 1 metro
Vertical	Tipo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

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

Handwritten signature

Handwritten signature

TABLA 5.1.3 CRITERIOS GENERALES POR TIPO DE VÍA

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

Paseo Peatonal	PP
-----------------------	-----------

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

Ciclovía	BI
-----------------	-----------

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

Sección 5.1.4 Siembra por vía

Dentro del frente público el tipo de siembra se escogerá de acuerdo con los criterios de contenidos en la Tabla 5.1.7 (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 5.1.7 (Siembra por Vía).

El frente público en los distritos M.b y M.i 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
PALMERA 	X	X	X	X	X	X	X	X	Palma Real
		X	X	X	X	X	X	X	Palma Washingtonia
			X	X	X	X	X	X	Palma de Coco
	X		X	X	X	X	X	X	Sabal
					X	X			Palma de Dátiles
COPA PEQUEÑA INTERMEDIA 	X	X	X	X	X	X	X	X	Almácigo
		X	X	X	X	X	X	X	Satín Leaf
	X	X	X	X	X	X	X	X	Roble Nativo
	X	X	X	X	X	X	X	X	Maga
	X	X	X	X	X	X	X	X	Majó
		X	X	X	X	X	X	X	Silver Buttonwood
	X	X	X	X	X	X	X	X	Reina de las Flores
		X	X	X	X	X	X	X	Vomitel Colorao
COPA ABUNDANTE 		X	X	X	X	X	X	X	Caoba
	X	X	X	X	O	O	X	X	Cobana
	X	X	X	X	O	O	X	X	Capá
		X	X	X	O	O	X	X	María
		X	X	X	O	O	X	X	Flamboyán
		X	X	X	O	O	X	X	Pterocarpus
									Árbol de Goma
CUBRESUELOS			X	X	X	X	X	X	Maní de Jardín
			X	X	X	X	X	X	Helecho
			X	X	X	X	X	X	Sea Capers
			X	X	X	X	X	X	Surfers weed
		X	X	X	X	X	X	X	Trinitaria

X Requerido
O Permitido en condiciones aisladas

UGP

[Handwritten signature]

Sección 5.1.5 Velocidad de diseño y ancho de carriles por distrito

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

Sección 5.1.6 Conos de visibilidad

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

En el caso de este Tópico se busca mantener libre de elementos que puedan ocultar a un niño cuando este se acerque a una intersección. Para lograr esto, se mantendrá despejado el espacio entre dos pies y medio (2 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 construidos 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

Sección 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 OGPe 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.

Sección 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 irrumpan 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.

Sección 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.

Sección 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			
Hospederia	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.



