

Tabla de Distritos de Cualificación

Distritos de zonificación anteriores	Distritos de calificación actuales	Descripción
R-0	UR	Terrenos Urbanizables
R-1, R-2, R-3	R-I	Residencial Intermedio
R-4, R-5	R-A	Residencial de Alta Densidad
R-6	R-ZH	Residencial Zona Histórica
RC-1	RC-M	Residencial Comercial Mixto
C0-1, C-L, C-6	C-L	Comercial Liviano
C0-2, C-1, C-2, C-3	C-I	Comercial Intermedio
C-4	C-C	Centro Comercial
C-5	RC-E	Recreación Comercial Extensa
DS	DS	Desarrollo Selectivo
RT-0, RT-00, DT, DTS	DTS	Distrito Turístico Selectivo
I-1, IL-1	I-L	Industrial Liviano

Tabla de Distritos de Cualificación (cont.)

Distritos de zonificación anteriores	Distritos de calificación actuales	Descripción
I-2, I-2	I-P	Industrial Pesado
P	DT-G y DTP	Dotacional General y Dotacional Parque
M	M	A Mejorarse
RT-1, RT-2, RT-3	RT-I	Residencial Turístico Intermedio
RT-4, RT-5	RT-A	Residencial Turístico de Alta Densidad
....	RT-B	Residencial Turístico de Baja Densidad
CT-1, CT-2	CT-L	Comercial Turístico Liviano
CT-3, CT-4	CT-I	Comercial Turístico Intermedio
AD	AD	Area Desarrollada
A-1	A-P	Agrícola Productivo
A-3, A-2	A-G	Agrícola General



Nueva Calificación

Tabla de Distritos de Cualificación (cont.)

Distritos de zonificación anteriores	Distritos de calificación actuales	Descripción
A-4	R-G	Rural General
B-1, B-3	B-Q	Bosque
CR-1, CR-2, CR-4	CR	Conservación de Recursos
CR-3	CR-C	Conservación de Cuencas
CR-A, CRR	CR-A	Conservación de Recursos Arqueológicos
CR-H	SH	Sitios Históricos
PP	PP	Playas Publicas
PM	PM	Pesca y Maricultura
PR y B2	PR	Preservación de Recursos
RE	RE	Ruta Escénica
....	DES	Desarrollo Ecoturístico Sostenible
Zona Escolar	ZE	Zona Escolar



Nueva Calificación

Conversión de Unidades de Vivienda

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Terminos de Unidad de Vivienda Basica
0 (estudio)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean mas de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computaro a razon de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.

Área de Ocupación para Solares Residenciales con Cabida Menor de la Menor Requerida y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan Territorial

Tamaño del Solar (m ²)	Área de Ocupación (% del solar)
20,000 o más	8.0
8,000	10.0
6,000	12.0
4,000	15.0
2,000	30.0
1,000	35.0
900	37.0
850	38.5
800	40.0
750	42.0
700	44.0
650	48.0
600	50.0
550	55.0
500	60.0
450 hasta 200	65.0

El área bruta de piso será igual a dos (2) veces el por ciento máximo de área de ocupación.

Área Bruta de Piso = 2 (% Max Área de Ocupación)

Solares con un tamaño menor de **200m²** se permitirá un área de ocupación mayor al **65%** del área del solar de acuerdo con lo siguiente:

Edificaciones con **una (1)** pared permitida sobre uno de los lindes laterales del solar, un aumento de un **5%**.

Edificaciones con **dos (2)** paredes permitidas sobre los lindes laterales del solar, un aumento de un **10%**.

Esta tabla aplicará para proyectos de edificios de hasta dos (2) plantas.

Patio Posterior en Solares Residenciales con Fondo Menor de lo Requerido

Fondo Mínimo del Solar (m)	Patio Posterior (m)
30	5.00
28	4.60
26	3.80
25	3.00
24	3.00
22	3.00
20	3.00
19	2.80
18	2.60
17	2.40
16	2.20
15	2.00
14	1.80
13	1.60
12	1.50
Menos de 12	0.00

En los casos que no se requiera patio posterior se permitirá que la estructura cubra hasta la colindancia posterior siempre que la pared que se construya quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

Esta tabla aplicará para proyectos de edificios de hasta dos (2) plantas.

Patios Laterales en Solares Residenciales con Ancho Menor de lo Requerido

Ancho Mínimo del Solar (m)	Número de Patios	Ancho Mínimo (m)	Suma en Metros No Menor de
25	2	4.00	8.00
24	2	3.80	7.80
23	2	3.60	7.40
22	2	3.40	7.00
21	2	3.20	6.60
20	2	3.00	6.40
19	2	2.75	6.00
18	2	2.50	5.70
16	2	2.25	5.40
15	2	2.00	5.00
14	2	2.00	5.00
13	2	2.00	5.00
12	2	2.00	4.50

Esta tabla aplicará para proyectos de edificios de hasta dos (2) plantas.

En solares con ancho menor de **12 metros** la suma de los patios se establecerá conforme a lo siguiente:

$$\text{Patios} = [(A-7) / 5] (4.5)$$

donde **A** = ancho del solar en metros

Si la suma de los patios es **2 metros** o más, el solar tendrá **2 patios**, de lo contrario tendrá un **(1)** solo patio.

Para solares de menos de **siete (7) metros** de ancho no se requieren patios laterales. En estos casos se permitirá que la estructura cubra hasta las colindancias correspondientes siempre que la pared quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

No se permitirán ventanas a una distancia menor de **cinco (5) pies** de la colindancia.

Se añade el uso de:

c. Casa de Salud, limitado a **dos (2) inquilinos**.

Según:

CAPITULO 4 DEFINICIONES

C. 41. Casa de Salud – Institución, edificio, residencia, casa de familia u otro sitio o parte de ellos que sea operada durante parte de las **24 horas** del día, con el propósito de proveer acomodo y cuidado para **dos (2) individuos o más**, que no tengan grado de parentesco alguno con el dueño o administrador y quienes necesiten cuidado de enfermería o servicios relacionados.

Parámetros en Distritos R-I

Parámetro	Descripción
Altura Máxima ⁵	12 m
Tamaño Mínimo del Solar	275 m ²
Ancho Mínimo del Solar	11 m
	Solar menor de 275 m ² = 1 familia
Densidad Poblacional	275 m ² vivienda básica / 150 m ² de área del solar
Área Máxima de Ocupación	60 %
Área Bruta de Piso Máxima ⁶	180 %
Patio Delantero ⁷	3 o 1/5 parte de la altura
Patios Laterales	2 patios mínimo 2 m, la suma no será menor de 5 m
Patio Posterior	Fondo no menor de 3 m o 1/5 altura del edificio

⁵ Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

⁶ 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.

⁷ En manzanas con paseo público de **6 m** de ancho o más a o largo del centro, el patio delantero con frente a la vía podrá tener un ancho no menor de **2 m**. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una **1/5 parte** de la altura del edificio, cual fuere mayor.

Se elimina el siguiente uso del Distrito Comercial Intermedio:

Hotel

REGLA 19.8 Sección 19.8.3 Parámetros en Distritos C-I

Parámetros en Distritos C-I

Parámetro	Descripción
Altura Máxima (m)	Dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. ¹⁵
Tamaño Mínimo del Solar	450 m ²
Ancho Mínimo del Solar	15 m

¹⁵ Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento. Cuando un solar de frente a **dos o más** vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha. Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de un **33%** del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

Área de Ocupación en Distritos C-I

Tipo de Solar	Área de Ocupación % Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar Interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

REGLA 19.8 Sección 19.8.6 Área Bruta de Piso en Distritos C-I

Parámetros en Distritos C-I

Tipo de Solar	Área Bruta de Piso, % Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar Interior	450
Solar de una esquina	510
Solar de dos o tres esquinas	570
Solar de toda una manzana	600

Cada uno de los anteriores por cientos permitidos podrá se aumentado en un **10%** adicional en aquellos casos donde el área bruta de piso de toda planta sobre la segunda planta no sea mayor del **50%** del área del solar.

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

Parámetros en Distritos C-C

Parámetro	Descripción
Altura Máxima (m)	30m o una mayor altura que se cumpla con el área de ocupación, área bruta de piso y los patios. ¹⁶
Tamaño Mínimo del Solar	8000 m ²
Área Máxima de Ocupación (%)	No excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un 50% del área del solar si no se hubiere establecido.
Patios	Se requerirán patios con fondo o ancho no menor de 15 m.

¹⁶ Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de un **33%** del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

El documento del Reglamento de Zonificación del año 2009 establece lo siguiente:

El área bruta de piso no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un **sesenta por ciento (60%)** del área del solar si ésta no se ha establecido. No obstante se permitirá un aumento en área bruta de piso equivalente al **cuarenta por ciento (40%)** del área del solar, siempre que se utilice dicha área bruta de piso adicional, para fines residenciales y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento en sus demás aspectos.

El documento revisado en el año 2010 establece lo siguiente:

No excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un **cien por ciento (100%)** del área del solar si ésta no se ha establecido.

Esta última versión no establece diferencia entre el 60% y 40% al que se refieren en la versión del 2009.

REGLA 19.16 Sección 19.16.2 Usos en Distritos RT-I

Se incorpora el siguiente uso del Distrito Residencial Turístico Intermedio:

Casas Patios Casas en Hilera y Casas de Apartamentos conforme con el Capítulo 20 de este Reglamento.

Parámetros en Distritos RT-I

Parámetro	Descripción
Altura Máxima (m)	12 ²²
Tamaño Mínimo del Solar (m ²)	300
Ancho Mínimo del Solar (m)	15
Área Máxima de Ocupación (%)	60
Área Bruta de Piso Máxima (%)	180 ²³
Patio Delantero	3m, tendrá un mínimo del 50% de su área en siembra
Patios Laterales	2 patios laterales cada uno con un ancho no menor de 2m y cuya suma no será menor de 5m
Patio Posterior	3m

²² Los edificios para uso residencial podrán tener hasta 12m de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso y ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

²³ 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. En el caso de los hoteles, las áreas comunes no contarán por el cómputo del área bruta de piso.