

SECCIÓN 6.1.8.1 PROPÓSITO

- a. Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas que suplan las necesidades de varios vecindarios o comunidades residenciales, así como áreas comerciales existentes de carácter central, centros urbanos de alta densidad y áreas para clasificar centros de mercadeo desarrollados mediante el proceso de consulta de ubicación ante la Junta Adjudicativa de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III.
- b. El distrito permite centros para la recreación comercial extensa desarrollados vía el proceso de consulta de ubicación ante la Junta Adjudicativa de la OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía I a la III.

SECCIÓN 6.1.8.2 USOS

- a. Los usos a permitirse en este distrito no pondrán en riesgo la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes; serán compatibles con los propósitos y las disposiciones de esta Regla.
- b. Se permitirán los usos de los distritos C-L y C-I.

Tabla 6.47 – Usos permitidos en Distrito C-C

COMERCIALES	SERVICIOS	INDUSTRIALES	OTROS
Club de venta al detal y al por mayor	Servicios según definido en este reglamento	Talleres de reparación de vehículos de motor incluyendo, cambio de neumáticos, hojalatería y pintura	Ubicación de centros de cultivo, manufactura, fabricación, distribución de productos y dispensario de cannabis para uso medicinal.
	Salón, estudio o academia de baile o música		
	Cinemas	Industrias livianas tales como imprenta, taller de manufactura de ropa, taller para la confección de toldos y taller de rótulos y anuncios, entre otros, siempre	Estudio de radio y televisión
	Armería, siempre que el solar donde ubique no colinde con un distrito residencial.		Centro radiológico
			Recreación Comercial simple

Tabla 6.47 – Usos permitidos en Distrito C-C

COMERCIALES	SERVICIOS	INDUSTRIALES	OTROS
		que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.	Vivienda

- c. Las actividades accesorias tales como espectáculos artísticos, música en vivo, karaoke, vellonerías o DJ's, entre otros, deben ser en el interior del establecimiento cerrado y no debe colindar con un distrito residencial.
1. Para cualificar para este tipo de actividades el local deberá contar con cámaras y guardias para atender adecuadamente la seguridad de los usuarios del negocio y de los vecinos.
 2. Solo se permitirán en el exterior cuando haya un evento ocasional o particular, para lo cual el local o lugar donde se lleve a cabo dicha actividad contará con guardias de seguridad y en un horario debidamente regulado por las autoridades del estado, para lo que deberá solicitarse el correspondiente Permiso Único para Actividades Temporeras conforme la Sección 3.7.1.7 del Capítulo 3.7 en el Tomo III de este Reglamento.

SECCIÓN 6.1.8.3 CENTROS COMERCIALES

La Junta Adjudicativa de la OGPe evaluará y adjudicará mediante el mecanismo de consulta de ubicación todo proyecto comercial que exceda de doscientos cincuenta mil (250,000) pies cuadrados de área bruta de piso con sujeción a lo siguiente:

- a. Toda solicitud de consulta de ubicación para este uso deberá ser presentado en vista pública.
- b. El área del solar no será menor de ocho mil (8,000mc) metros cuadrados.
- c. El área bruta de piso no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximos de área de ocupación permitido en el distrito.
- d. Se requerirán patios con fondo o ancho no menor de quince (15) metros.
- e. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinen.
- f. Toda nueva construcción deberá observar los parámetros de diseño y estar conforme a lo dispuesto en la Sección 6.1.1.10 de este Capítulo.
- g. El área de ocupación no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un cincuenta por ciento (50%) del área del solar si no se hubiera establecido.

- h. Cuando un proyecto comercial no establezca en su solicitud el área a utilizar para almacenaje se entenderá que una tercera parte del área bruta de piso se dedicará a esos fines para el cálculo de estacionamientos requeridos.
- i. Si como parte del centro comercial se incluyen otros usos principales o complementarios se podrá solicitar como parte de la consulta de ubicación o en etapas posteriores utilizar las fórmulas de estacionamiento compartido (*share parking*) del *Land Use Institute* y el *Institute of Transportation Engineers* o cualquier otra entidad reconocida con peritaje en esta materia.
- j. Estos proyectos podrán permitir sobre la segunda planta oficinas y vivienda, para este último requerirá una vez se gane acceso al desarrollo, el acceso al área residencial será independiente del principal al centro comercial, mientras que los estacionamientos serán independientes al del centro comercial, así identificados y dedicados a tales fines.
- k. Los parámetros de diseño serán determinados como parte de la consulta de ubicación, los patios no podrán ser menores a los establecidos para este distrito.
- l. Se permitirá la ubicación de estructuras independientes (*free standing*), estos deberán observar una separación en patios de no menor de lo permitido para el distrito.

SECCIÓN 6.1.8.4 USOS VÍA EXCEPCIÓN

- a. Hospital, hospital de medicina general, casa de salud, sanatorio e institución para tratamiento de dementes: Los edificios a dedicarse principalmente a hospital o sanatorio para enfermedades contagiosas o tratamiento de dementes se situarán a no menos de cincuenta (50) metros de toda línea de propiedad del solar.
- b. Los usos a considerarse para muelles o rampas de conforme al Inciso (e) de la [Sección 6.1.1.7](#) de este Capítulo.
- c. Proyectos de energía renovable conforme al [Capítulo 9.2](#) en el Tomo IX de este Reglamento.

SECCIÓN 6.1.8.5 PARÁMETROS DE DISEÑO

Toda nueva construcción deberá observar los siguientes parámetros de diseño y estar conforme a lo dispuesto en la [Sección 6.1.1.11](#) de este Capítulo.

Tabla 6.48 - Parámetros de Diseño Distrito C-C

PARÁMETROS	DESCRIPCIÓN
Cabida mínima del solar	500 metros cuadrados
Ancho mínimo del solar	15 metros
Densidad poblacional	<ul style="list-style-type: none"> a. Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada sesenta (60) metros cuadrados del área del solar. b. Casas de apartamentos se podrá convertir el número de unidades de vivienda básica permitida en un número mayor o menor de unidades a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo con lo dispuesto en la tabla de la Sección 6.1.1.5.

Tabla 6.48 - Parámetros de Diseño Distrito C-C

PARÁMETROS	DESCRIPCIÓN
	<p>c. El número de unidades de vivienda básica en ningún caso excederá el número de unidades de vivienda permitidas en el solar.</p> <p>d. Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse estacionamiento independiente a los usos comerciales</p>
<p>Patio delantero</p>	<p>a. No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios, excepto cuando ocurran las siguientes circunstancias:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Cuando el solar dé frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros se requerirá un patio delantero con fondo igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente. 2. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía de solares incluidos en un distrito residencial se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial. <p>b. Para cualquier planta permitida sobre la tercera planta se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Sección, cual fuera mayor.</p> <p>c. El fondo del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las tres (3) primeras plantas de un edificio en ningún caso serán menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.</p> <p>d. Se exime de este parámetro a edificios en contextos donde los colindantes no tengan patio delantero.</p>
<p>Patio posterior</p>	<p>a. Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuera mayor.</p> <p>b. Solares de dos o tres esquinas, únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público.</p>
<p>Patios laterales</p>	<p>a. Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuera mayor.</p> <p>b. Se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público en que el ancho del patio lateral para dichas tres (3) primeras plantas no serán menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio.</p> <p>c. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.</p>

Tabla 6.48 - Parámetros de Diseño Distrito C-C

PARÁMETROS	DESCRIPCIÓN
	<p>d. Cuando la parcela colinde en su patio lateral con otra parcela del mismo distrito se eximirá de este requisito de patio lateral, permitiendo el desarrollo en medianera.</p>
<p>Estructuras voladizas</p>	<p>a. Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.</p> <p>b. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.</p> <p>c. Cuando no se requiera patio delantero las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro del ancho de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.</p> <p>d. Cuando se requiera un patio delantero con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro del ancho de la acera existente hasta una distancia igual a la diferencia entre un (1) metro y el fondo del patio delantero a proveerse.</p> <p>e. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.</p>

SECCIÓN 6.1.8.6 ÁREA DE OCUPACIÓN

El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tabla 6.49– Área de ocupación en Distrito C-C

TIPOS DE SOLAR	ÁREA DE OCUPACIÓN, PORCIENTO MÁXIMO PERMITIDO DEL TAMAÑO DEL SOLAR
Solar interior	75%

Tabla 6.49– Área de ocupación en Distrito C-C

TIPOS DE SOLAR	ÁREA DE OCUPACIÓN, PORCIENTO MÁXIMO PERMITIDO DEL TAMAÑO DEL SOLAR
Solar de una esquina	85%
Solar de dos o tres esquinas	95%
Solar de toda una manzana	100%

SECCIÓN 6.1.8.7 ÁREA BRUTA DE PISO

- a. No excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tabla 6.50 – Área bruta de piso en Distrito C-C

TIPO DE SOLAR	ÁREA BRUTA DE PISO PORCIENTO 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%

- b. Cada uno de los anteriores por cientos permitidos podrá ser aumentado en un diez por ciento (10%) adicional en aquellos casos donde el área bruta de piso de toda planta sobre la segunda planta no sea mayor del cincuenta (50%) del área del solar.
- c. El área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera en ningún caso excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito para cada tipo de solar.

REGLA 6.1.9 DISTRITO RC-E: RECREACIÓN COMERCIAL EXTENSA

SECCIÓN 6.1.9.1 PROPÓSITO

Este distrito se establece para clasificar centros de recreación comercial extensa desarrollados vía consulta de construcción ante la Junta Adjudicativa de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III.

SECCIÓN 6.1.9.2 USOS

- a. Cualquier desarrollo recreacional comercial propuesto en este distrito será presentado y evaluado por la Junta Adjudicativa de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, mediante el mecanismo de consulta de construcción, donde se atenderán los parámetros de diseño de cada actividad en