

SECCIÓN 6.1.23.3 USOS

El Distrito C-R permite usos tales como los siguientes, siempre que no presenten conflictos con la conservación del tipo o clase del recurso, la estabilidad de los terrenos y 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.

Tabla 6.78 – Usos permitidos en Distrito C-R

CATEGORÍA	USOS
Conservación de Recursos	<p>Los siguientes usos siempre que no conflijan con la conservación del de recurso o la estabilización de los terrenos:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Instalaciones recreativas y ecoturísticasb. Instalaciones públicasc. Agrícola, utilizando las mejores prácticas de manejod. d. Usos agrícolas, utilizando las mejores prácticas de manejo, principalmente, actividades relacionadas con la agro-forestería y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura.e. Silviculturaf. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse, se ubicarán en los lugares donde conlleve el menor efecto adverso.g. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

Tabla 6.78 – Usos permitidos en Distrito C-R

CATEGORÍA	USOS
	<ul style="list-style-type: none"> h. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos. i. Otros usos mediante consulta de ubicación ante la Junta Adjudicativa de la OGPe.
<p>Conservación de Recursos de Cuenca</p>	<p>Los siguientes usos, siempre que la densidad poblacional o la intensidad del desarrollo sean tan bajas que no aumente significativamente la erosión y la escorrentía Agrícolas utilizando las practicas adecuadas de manejo:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo a las disposiciones del Capítulo 8.4. b. Vivienda de una o dos familias, micro casas (“<i>tiny house</i>”) y alojamiento y desayuno (“<i>bed and brakefast</i>”) siempre que reúna las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> 1. Que sea inmediata a una comunidad existente 2. Cuente con infraestructura adecuada 3. No sean terrenos susceptibles a deslizamiento o inundaciones, según definidos en la Sección 6.1.17.1, en el Inciso d. 4. Las cabidas de los solares a formarse guarden proporción en tamaño con los solares existentes en el sector c. Otros usos mediante consulta de ubicación ante la Junta Adjudicativa de la OGPe.

SECCIÓN 6.1.23.4 USO VÍA EXCEPCIÓN

Proyecto Vacacional de Casas Remolques serán permitidos de acuerdo a lo siguiente:

- a. Los terrenos no podrán comprender áreas susceptibles a inundaciones, deslizamientos o marejadas ciclónicas y deberán contar con la infraestructura necesaria.
- b. Cuando los terrenos colinden con cuerpos de agua se mantendrá el siguiente retiro mínimo hasta el punto más cercano del área o áreas de estacionamiento de casas remolques y demás vehículos:
 - 1. Océanos y mares – veinticinco (25) metros medidos desde el límite de la zona marítima-terrestre según delimitada por el DRNA.
 - 2. Ríos, canales y quebradas – diez (10) metros desde el borde exterior del cauce.
 - 3. Lagos y lagunas – veinticinco (25) metros medidos desde el límite de adquisición de la AAA y la AEE.
- c. El espacio comprendido por los retiros anteriores podrá ser utilizado para la instalación temporera de casetas de acampar, áreas de juegos y otras facilidades recreativas. No se permitirá la construcción de estructuras permanentes con excepción de duchas y vestidores.
- d. Se requerirá un retiro de tres (3) metros de toda colindancia con otro solar, sembrado de árboles y con un tratamiento paisajista que amortigüe el efecto del proyecto.
- e. Se permitirán hasta veinte (20) casas remolques por cada cuerda del predio. Se proveerá por lo menos un (1) espacio de estacionamiento por casa remolque.

- f. El área de terrenos a utilizarse para estacionar las casas remolques y automóviles, así como el espacio y accesos para maniobrar, no deberá exceder el treinta por ciento (30%) del predio donde se propone el proyecto.
- g. Las casas remolques mantendrán una separación mínima de cinco (5) metros de ancho y seis (6) metros de fondo.
- h. Toda finca o predio a ocuparse para proyectos vacacionales de casas remolques deberá estar o ser provista de un acceso adecuado con un ancho de rodaje no menor de seis (6) metros afirmado o asfaltado.
- i. Las obras internas, para proyectos vacacionales de casas remolques, podrán ser sencillas y mínimas, esto es, sin asfalto u hormigón, proveyendo solamente afirmado. El ancho mínimo de las vías de circulación interna será de diez (10) metros.
- j. El movimiento de tierras a permitirse será mínimo y se efectuará únicamente en los accesos y áreas de estacionamiento del proyecto a los fines de conservar, en lo más posible, los rasgos naturales del terreno y la vegetación existente; si no existiera vegetación deberá proveerse tratamiento paisajista mediante la siembra de árboles y arbustos.
- k. La forma como habrá de disponerse de los desperdicios sólidos a generarse en estos proyectos deberá cumplir con los requerimientos del DRNA, DS y cualquier otro organismo gubernamental concerniente.
- l. No se permitirá la segregación o lotificación de espacios o solares de casas remolques en proyectos vacacionales que se desarrollen bajo las disposiciones de este Inciso.
- m. No se permitirá que las casas remolques se utilicen como viviendas permanentes. A estos efectos las unidades remolques deben apoyarse sobre bases temporales o removibles.
- n. No se permitirá ningún tipo de construcción de ningún material como ampliación a la casa remolque. Se permitirá la instalación de una cortina de aluminio o lona sostenida de un sólo lado de la casa remolque.
- o. Todo proyecto vacacional de casas remolques que incluya veinticinco (25) casas o más, deberá proveer un área de juego con facilidades recreativas para niños y podrá autorizársele facilidades para el expendio de provisiones.
- p. Cuando un proyecto de casas remolques exceda de veinticinco (25) casas, deberá distribuirse las unidades en grupos de doce (12) o menos separado un grupo de otro por franjas de amortiguamiento de doce (12) metros de ancho.
- q. Todo proyecto que se proponga dentro o adyacente a un área de importancia ambiental, natural y cultural, deberá obtener el endoso del DRNA y otras agencias gubernamentales concernidas.

SECCIÓN 6.1.23.5 PARÁMETROS DE DISEÑO

- a. 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.
- b. Las obras de construcción deben afectar un mínimo el área del recurso, proteger el terreno, evitar su impermeabilización, además de, 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, deben buscar un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo.

Tabla 6.79 - Parámetros de Diseño Distrito C-R

PARÁMETROS	DESCRIPCIÓN	
	CONSERVACIÓN DE RECURSOS	RECURSOS DE CUENCAS
Área de Ocupación (%)	2%	10%
Área Bruta de Piso (%)		20% El área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá en ningún caso el por ciento máximo de ocupación permitido en este distrito.
Segregaciones	<ul style="list-style-type: none"> a. No se permitirá la segregación de terrenos. b. No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito C-R del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en C-R a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública. 	25 cuerdas
Construcciones	<p>Se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios siempre y cuando no interfieran con los propósitos del distrito:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse. b. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos. c. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Durante las obras de urbanización de terrenos y construcción de edificios se tomarán todas las medidas que sean necesarias para reducir a un mínimo las escorrentías, deforestación y la erosión del terreno que puedan causar la sedimentación y la contaminación de lagos, ríos y embalses. b. Toda obra a realizarse conllevará la reforestación y cualquier otra medida dirigida a proteger y conservar los embalses, ríos y lagos, requiriéndose como mínimo que se muestre evidencia de que luego del desarrollo del terreno, no se

Tabla 6.79 - Parámetros de Diseño Distrito C-R

PARÁMETROS	DESCRIPCIÓN	
	CONSERVACIÓN DE RECURSOS	RECURSOS DE CUENCAS
		aumentará la escorrentía que se genere ni se afectará significativamente su calidad.
Densidad Poblacional	Vivienda para una o dos familias en cada finca.	
Separaciones de las Colindancias	<p>a. Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de patio delantero a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.</p> <p>b. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.</p>	
Proyectos en terrenos donde existan cuevas o cavernas	<p>a. No se autorizará la construcción de estructuras, sobre las cuevas, cavernas, sumideros o en sus entradas.</p> <p>b. Los proyectos que se autoricen en terrenos donde existan cuevas observarán una separación mínima de cincuenta (50) metros del límite más cercano de las cuevas y de sus entradas.</p>	
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	

Tabla 6.79 - Parámetros de Diseño Distrito C-R

PARÁMETROS	DESCRIPCIÓN	
	CONSERVACIÓN DE RECURSOS	RECURSOS DE CUENCAS
	cuevas y utilizar las cuevas como albergue de animales.	
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, el cual deberá estar certificado por el DRNA.	
Márgenes de riberas		<p>Franja lateral que linda con la ribera del río, que consta de:</p> <ol style="list-style-type: none"> Una zona de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a partir del cauce legal del río. Una zona de transición riparia o de ribera del río de cien (100) metros de ancho a ambos lados del cauce en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que no alteren la escorrentía natural del terreno en volumen y calidad. Las zonas próximas a la desembocadura en el mar, en el entorno inmediato de los embalses o cuando las condiciones topográficas o hidrográficas de los cauces y márgenes lo hagan necesario para la seguridad de personas y bienes, podrá modificarse el ancho de ambas zonas.
Patio Delantero		<ol style="list-style-type: none"> Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de

Tabla 6.79 - Parámetros de Diseño Distrito C-R

PARÁMETROS	DESCRIPCIÓN	
	CONSERVACIÓN DE RECURSOS	RECURSOS DE CUENCAS
		<p>la altura del edificio, cual fuere mayor.</p> <p>b. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.</p>
Patio Posterior		<p>a. Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.</p> <p>b. Los patios tendrán que estar cubiertos de capa vegetal para minimizar la erosión y posible contaminación de los cuerpos de agua.</p>
Patios Laterales		<p>Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.</p>