

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> |