



T1



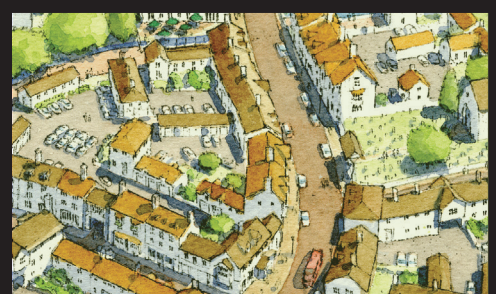
T2



T3



T4



T5



T6

SMARTCODE v9.2

UN CÓDIGO INTELIGENTE DE DISEÑO URBANO

Autores

Andrés Duany, Sandy Sorlien y William Wright

Editores invitados

Sonia Cháo, Enrique Lanza y Gustavo Sánchez Hugalde

Traducción y versión al español

Miguel Coyula

C E N T E R
F O R
A P P L I E D
T R A N S E C T
S T U D I E S

SMART^{V 9.2}
CODE

UN CÓDIGO INTELIGENTE
DE DISEÑO URBANO

Autores:

Andrés Duany, Sandy Sorlien y William Wright

Coordinadores de la colección:

Sonia Cháo y José A. Choy

Editores invitados:

Sonia Cháo, Enrique Lanza y Gustavo Sánchez Hugalde

Nota editorial:

Miguel Coyula y Alina Ochoa

Traducción y versión al español:

Miguel Coyula

Corrección:

Alina Ochoa

Cubierta:

Miguel Arturo Padrón Hidalgo

Diseño:

Miguel Arturo Padrón Hidalgo

Ilustraciones:

DPZ

INDICE DE CONTENIDOS

ARTÍCULO 1. GENERAL A TODOS LOS PLANES

- 1.1 AUTORIDAD
- 1.2 APLICABILIDAD
- 1.3 INTENCIÓN
- 1.4 PROCESO
- 1.5 AUTORIZOS Y VARIACIONES
- 1.6 SUCESIÓN

ARTÍCULO 2. PLANES A ESCALA REGIONAL

- 2.1 INSTRUCCIONES
- 2.2 SECUENCIA DE DETERMINACIÓN DE SECTOR
- 2.3 (0-1) SECTOR ABIERTO PRESERVADO
- 2.4 (0-2) SECTOR ABIERTO RESERVADO
- 2.5 (G-1) SECTOR DE CRECIMIENTO RESTRINGIDO
- 2.6 (G-2) SECTOR DE CRECIMIENTO CONTROLADO
- 2.7 (G-3) SECTOR DE INTENCIÓN DE CRECIMIENTO
- 2.8 (G-4) SECTOR DE CRECIMIENTO DE RELLENO
- 2.9 (SD) DISTRITOS ESPECIALES

ARTÍCULO 3. PLANES A ESCALA DE NUEVA COMUNIDAD

- 3.1 INSTRUCCIONES
- 3.2 SECUENCIA DEL DISEÑO COMUNITARIO
- 3.3 TIPOS DE UNIDADES COMUNITARIAS
- 3.4 ZONAS DE TRANSECTOS
- 3.5 ZONAS CÍVICAS
- 3.6 DISTRITOS ESPECIALES
- 3.7 NORMAS DE VIALES
- 3.8 CÁLCULO DE DENSIDADES
- 3.9 REQUISITOS ESPECIALES

ARTÍCULO 4. PLANES DE RELLENO A ESCALA COMUNITARIA

- 4.1 INSTRUCCIONES
- 4.2 TIPOS DE UNIDAD COMUNITARIA
- 4.3 ZONAS DE TRANSECTO
- 4.5 DISTRITOS ESPECIALES
- 4.6 CONDICIONES PRE EXISTENTES
- 4.7 REQUISITOS ESPECIALES

ARTÍCULO 5. PLANES A ESCALA DE EDIFICIOS

- 5.1 INSTRUCCIONES
- 5.2 CONDICIONES PRE EXISTENTES
- 5.3 REQUISITOS ESPECIALES
- 5.4 ZONAS CÍVICAS
- 5.5 ESPECÍFICO PARA ZONA NATURAL T1
- 5.6 DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS
- 5.7 CONFIGURACIÓN DE EDIFICIOS
- 5.8 FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS
- 5.9 CÁLCULO DE PARQUEOS Y DENSIDADES

- 5.10 NORMAS DE UBICACIÓN DE PARQUEOS
- 5.11 NORMAS DE PAISAJE
- 5.12 NORMAS PARA LOS GRÁFICOS

ARTÍCULO 6. NORMAS Y TABLAS

- TABLA 1 DESCRIPCIÓN DE ZONAS DE TRANSECTO
- TABLA 2. UBICACIÓN DEL SECTOR / COMUNIDAD
- TABLA 3A. DIMENSIONES DE SENDA VEHICULAR
- TABLA 3B. UNIONES DE SENDAS VEHICULARES Y PARQUEOS
- TABLA 4A. FRENTE PÚBLICO – GENERALES
- TABLA 4B. FRENTE PÚBLICO- ESPECÍFICOS
- TABLA 4C. UNIONES DE VIALES
- TABLA 5. ALUMBRADO PÚBLICO
- TABLA 6. ARBOLADO PÚBLICO
- TABLA 7. FRENTE PRIVADOS
- TABLA 8. CONFIGURACIÓN DE EDIFICIOS
- TABLA 9. DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS
- TABLA 10. FUNCIÓN DEL EDIFICIO Y EL PARQUEO
- TABLA 11. CÁLCULO DE PARQUEOS
- TABLA 13. ESPACIO CÍVICO
- TABLA 14. RESUMEN DEL *SMARTCODE*
- TABLA 15A. GRÁFICOS DE CÓDIGO DE BASE FORMAL-T3
- TABLA 15B. GRÁFICOS DE CÓDIGO DE BASE FORMAL-T4
- TABLA 15C. GRÁFICOS DE CÓDIGO DE BASE FORMAL-T5
- TABLA 15D. GRÁFICOS DE CÓDIGO DE BASE FORMAL T6
- TABLA 16. NORMAS DE DISTRITO ESPECIAL
- TABLA 17. DEFINICIONES ILUSTRADAS

ARTÍCULO 7. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

GENERAL A TODOS LOS PLANES¹

1.1 AUTORIDAD

- 1.1.1 Este Código adopta que la acción en el municipio es autorizada bajo la Carta de la Municipalidad, en su Sección X, y bajo los estatutos locales y estatales, en su Sección X.
- 1.1.2 Este Código fue asumido como una de las herramientas de instrumentación de los propósitos públicos y objetivos del Plan Municipal Integral adoptado. Este Código se declara estar en acuerdo con el Plan Municipal Integral, como requieren los Estatutos de Desarrollo del Suelo Local.
- 1.1.3 El Código ha sido adoptado para promover la salud, la seguridad y el bienestar de ----- de ----- el Estado y de los ciudadanos, incluyendo la protección del medio ambiente; la conservación del suelo, la energía y los recursos naturales; la reducción de la congestión del tránsito vehicular; el uso más eficiente de los fondos públicos; los beneficios de salud como resultado de la peatonalidad, preservación histórica, educación y recreación, la reducción de la expansión territorial, y el mejoramiento del entorno construido.
- 1.1.4 El Código fue adoptado y puede ser enmendado por el voto de la Comisión de Planificación y del Cuerpo Legislativo.

1.2 APLICABILIDAD

- 1.2.1 Las disposiciones del Código se activan por el "debe" cuando se requiera, por el "debiera", cuando se recomiende, y por el "podría" cuando sea opcional.
- 1.2.2 Cuando hay conflicto las disposiciones de este Código deberán tomar precedencia de aquellos otros códigos, ordenanzas, regulaciones y normas, excepto los Códigos Locales de Salud y Seguridad.
- 1.2.3 La existencia de ----- de ----- Ordenanzas de Restricción Estatales y de ----- -- de ----- las Ordenanzas de Subdivisión Estatal (los "Códigos Locales Existentes") deberán continuar aplicándose a los asuntos no cubiertos por este Código, excepto donde los Códigos Locales Existentes entren en conflicto con la Sección 1.3 Intención
- 1.2.4 Los términos en mayúscula usados a lo largo de este Código deberán definirse en el Artículo 7, Definiciones de Términos. El Artículo 7 contiene un lenguaje regulador que es integral para todo este Código. Aquellos términos no definidos en el Artículo 7 deberán ser acordados según los significados comúnmente aceptados. En el caso de conflictos entre estas definiciones y aquellas de los Códigos Locales Existentes, deberán tener precedencia los de este Código.
- 1.2.5 La métrica del Artículo 6, Normas y Tablas, son parte integral de este Código. Sin embargo, los diagramas e ilustraciones que los acompañan deberán considerarse directrices con la excepción de aquellos de la Tabla 15 Gráficos de Código de base formal.
- 1.2.6 En caso de conflicto, la métrica numérica tendrá precedente sobre la métrica de los gráficos.

1.3 INTENCIÓN

La intención y el propósito de este Código es facilitar, estimular y calificar la instrumentación de las políticas siguientes:

1). Aplicado al escenario estadounidense.

1.3.1 LA REGIÓN

- a. Que la región mantenga su infraestructura natural y el carácter visual derivado de su topografía, bosques, fincas, corredores de cosecha y líneas costeras.
- b. Que las estrategias de crecimiento estimulen el relleno y el redesarrollo en igualdad con las Nuevas Comunidades.
- c. Que el desarrollo contiguo a las áreas urbanas se estructure en el patrón de relleno TND o relleno RCD, y sea integrado con el patrón urbano existente.
- d. Que el desarrollo no contiguo a áreas urbanas se organice en el patrón de CLD, TND o RCD
- e. Que la vivienda asequible se distribuya a través de la región para equiparar las oportunidades de trabajo y evitar la concentración de pobreza.
- f. Que los corredores de transporte sean planeados y reservados en coordinación con el uso de suelo.
- g. Que los corredores verdes se usen para definir y conectar las áreas urbanas
- h. Que la región incluya un marco de tránsito peatonal y sistemas de bicicletas para proveer alternativas al automóvil.

1.3.2 LA COMUNIDAD

- a. Que los barrios y los Centros Regionales sean compactos, orientados hacia el peatón y de uso mixto.
- b. Que los barrios y los Centros Regionales sean el patrón preferido de desarrollo y los distritos especializados para un solo uso sean la excepción.
- c. Que las actividades comunes de la vida diaria tengan lugar a distancia peatonal de la mayoría de las viviendas, permitiendo independencia a aquellos que no conducen.
- d. Que las redes interconectadas de viales se diseñen para distribuir el tránsito y reducir la longitud de los viajes en automóvil.
- e. Que dentro de los barrios sea previsto un entorno de tipos de viviendas y de niveles de precio destinado a personas de diversas edades e ingresos.
- f. Que se provean densidades apropiadas de edificios y usos de suelo que logren adecuadas distancias peatonales y cercanía a las paradas del transporte público
- g. Que las actividades Cívicas, Institucionales y Comerciales se inserten en los centros urbanos y no aisladas en complejos alejados de un solo uso.
- h. Que las escuelas se dimensionen y ubiquen para facilitar a los niños acceder a ellas caminando o en bicicleta.
- i. Que un entorno de Espacio Abierto, incluidos Parques, Plazas y áreas de juego, se distribuyan dentro de los barrios y los centros.

1.3.3 LA CALLE Y EL EDIFICIO

- a. Que los edificios y el paisaje contribuyan a la definición física de los Viales como lugares Cívicos
- b. Que el desarrollo acomode adecuadamente a los automóviles respetando la peatonalidad y la forma espacial de las áreas públicas.
- c. Que el diseño de las calles y los edificios refuerce los ambientes seguros pero no a expen-

sas de la accesibilidad

d. Que la arquitectura y el diseño del paisaje crezcan a partir del clima local, la topografía, la historia y la práctica de construcción.

e. Que los edificios provean a sus inquilinos de un claro sentido de la geografía y el clima a través de métodos energéticamente eficientes.

f. Que los Edificios Cívicos y los lugares públicos de reunión se sitúen como locaciones para reforzar la identidad de la comunidad y apoyar el autogobierno.

g. Que los Edificios Cívicos sean distintivos y apropiados para un papel más importante que el resto de los otros edificios que constituyen el tejido de la ciudad.

h. Que la preservación y renovación de edificios históricos sea facilitada para reafirmar la continuidad y evolución de la sociedad.

i. Que la evolución armoniosa y ordenada de las áreas urbanas sea asegurada a través de códigos formales.

1.3.4 EL TRANSECTO

a. Que las comunidades proporcionen opciones significativas en las disposiciones para vivir mediante distintos ambientes físicos

b. Que las descripciones de Zonas de Transecto en la Tabla 1 constituyan la intención de este Código en relación con el carácter general de cada uno de estos ambientes.

1.4 EL PROCESO

1.4.1 Las comunidades crearán un Comité Consolidado de Revisión (CRC) integrado por un miembro de cada agencia reguladora que tenga jurisdicción sobre los permisos de proyecto, un representante del Centro de Diseño y Desarrollo, y el arquitecto del lugar para procesar administrativamente solicitudes y planes para los proyectos propuestos.

1.4.2 Las ubicaciones geográficas de los Sectores y de las normas para las Zonas de Transecto deberán determinarse como aparece en el Artículo 2, Artículo 3, Artículo 4 y Artículo 5 a través de un proceso de consulta pública con la aprobación del cuerpo legislativo. Una vez que estas determinaciones hayan sido incorporadas a este Código y sus planes asociados, los proyectos que no requieran Autorizo o Variaciones o solo Variaciones deberán ser procesados administrativamente sin un recurso adicional de consulta pública.

1.4.3 Un propietario podría apelar a la Junta de Ajuste de Zonificación una decisión del CRC y apelar al Cuerpo Legislativo una decisión de la Junta.

1.4.4 Si una violación de un Plan Regulador ocurriera durante la construcción, o si cualquier construcción o lugar de obra o inversión se iniciase sin una aprobación del Plan Regulador o Plan a Escala de edificio, la Junta de Ajuste de Zonificación tiene el derecho de requerir al dueño de parar, retirar y/o mitigar la violación o asegurar una Variación para cubrir la violación.

1.5 AUTORIZO Y VARIACIONES

1.5.1 Habrá dos desviaciones de los requisitos de este Código: Autorizo y Variaciones Cuando una desviación requiera de Autorizo o Variaciones ello será determinado por el CRC

1.5.2 El Autorizo es una disposición que permitiría una práctica que no es consistente con una disposición específica de este Código, pero justificada por las disposiciones de la Sección 1.3 Intención. El CRC tendrá la autoridad para aprobar o desaprobar administrativamente una solicitud para un Autorizo de las regulaciones establecidas por la CRC.

1.5.3 Una variación es una disposición sobre una desviación distinta a la de un Autorizo.

Las Variaciones solo serán concedidas de acuerdo con ----- Estatutos ----- como se enmendase

1.5.4 Para otorgar un Autorizo o Variación no se requerirá someter toda la solicitud a audiencia pública, solo la porción necesaria para decidir sobre el asunto específico que lo requiera.

1.5.5 Las siguientes normas y requisitos no estarán disponibles para Autorizo y Variaciones

- a. La dimensión máxima de las sendas de tránsito (ver Tabla 3a)
- b. La disposición requerida de callejones y sendas traseras
- c. El mínimo de Base de Densidades Residenciales. (Ver Tabla 14b)
- d. El permiso para construir Edificios Accesorios
- e. Los requisitos mínimos para parqueo (ver Tabla 10)

1.6 SUCESIÓN

1.6.1 Veinte años después de la aprobación de un Plan Regulador, cada Zona de Transecto, excepto T1 Natural y T2 Zonas Rurales, será automáticamente rezonificada a la la Zona de Transecto próxima mayor que le sigue, a menos que se deniegue en audiencia pública por el Cuerpo Legislativo.

ARTÍCULO 1. MÓDULOS DEL SMARTCODE

- 1.7. PARA INCENTIVOS
- 1.8. PARA INCENTIVOS EN VIVIENDA ASEQUIBLE
- 1.9. PARA NORMAS DE ATENUACIÓN DE PELIGROS
- 1.10. PARA NORMAS DE ATENUACIÓN DE PELIGROS

PLANES A ESCALA REGIONAL

2.1 INSTRUCCIONES

- 2.1.1 Este Artículo rige la preparación de Planes a Escala Regional (Planes Regionales) que ubican los Sectores. En él se prescriben los tipos de Unidades Comunitarias permitidas en cada Sector de Crecimiento, para los terrenos dentro de Municipalidades que han sido mapificados siguiendo este Artículo, Sección 2.5 y los siguientes. Los Artículos 3 y 4 regulan las normas de estos tipos de Unidades Comunitarias.
- 2.1.2. Los Planes Regionales deberán integrar el área geográfica práctica más grande superponiendo las líneas de propiedad cuando sea necesario y en lo posible los límites municipales.
- 2.1.3. Los Sectores Regionales están definidos en el Artículo 2 y comprendidos en Espacio Abierto y Áreas de Crecimiento. Las Áreas de Crecimiento están previstas para el desarrollo de Unidades Comunitarias definidas en los Artículos 3 y 4, los que a su vez son parte de las Zonas de Transecto definidas por los elementos apropiados a ellos en los Artículos 5 y 6.
- 2.1.4. Los Planes Regionales se preparan por la Oficina de Planificación y / o consultores bajo su supervisión. El proceso deberá involucrar la participación ciudadana y la aprobación del Cuerpo Legislativo.

2.2 SECUENCIA DE DETERMINACIÓN DE SECTOR

La determinación de designaciones de un Sector deberá hacerse según esta secuencia:

- 2.2.1 Las áreas que serán designadas Sector Abierto Preservado (0-1) deberán mapificarse utilizando los criterios listados en el Sector 2.3. El Límite de contorno de este Sector es efectivamente la Línea del Límite Rural la cual es permanente.
- 2.2.2 Las áreas a ser designadas por el Sector Abierto Reservado (0-2) deberán mapificarse usando los criterios listados bajo la Sección 2.4. El contorno de este Sector es en efecto el de la Línea de Límite Urbano la cual deberá ajustarse a los permisos en curso de los Planes de Nuevas Comunidades, Planes de Comunidades de Relleno, de acuerdo con este Código.
- 2.2.3 Las áreas que serán designadas Sector de Crecimiento de Relleno (G-4) serán mapificadas como se describe en la Sección 2.8. Estas áreas pueden ser redesarrolladas de acuerdo con el Artículo 4 de este Código.
- 2.2.4 Todas las áreas remanentes deberán estar disponibles para nuevo desarrollo siguiendo los Planes de Nuevas Comunidades sometidos y aprobados de acuerdo con el Artículo 3 de este Código. Estas áreas deberán asignarse al Sector de Crecimiento Restringido, el Sector de Crecimiento Controlado o el Sector de Intención de Crecimiento utilizando los criterios listados en este Artículo. Dentro de estos Sectores, los tipos de Unidades Comunitarias o CLD (Desarrollo de Suelo Agrupado) y RCD (Desarrollo de Centro Regional) serán permitidos hasta la extensión determinada en la Tabla 2.
- 2.2.5 Dentro de los cuatro Sectores de Crecimiento el desarrollo de acuerdo con los Códigos Locales Existentes queda como una opción.
- 2.2.6 Aquellas áreas que no se puedan o deban estar acordes con uno de los tipos de Unidad Comunitaria deberán asignarse a los Distritos Especiales. Ver Sección 2.9
- 2.2.7 Un sistema para la gradual Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDR) deberá establecerse y administrarse con el propósito de transferencia de derechos de desarrollo del Sector Abierto Reservado (O-2) a los Sectores de Crecimiento, como se establece en la Sección 2.4.3

2.3 (O-1) SECTOR ABIERTO PRESERVADO

- 2.3.1 El Sector Abierto Preservado deberá consistir en un Espacio Abierto que está protegido del desarrollo a perpetuidad. El Sector Abierto Preservado incluye áreas bajo protección ambiental por ley o regulación así como el suelo adquirido para conservación a través de compra, servidumbre o cedido por Transferencia de Derechos de Desarrollo.
- 2.3.2 El Sector Abierto Preservado agregará las siguientes categorías:
- a. aguas superficiales
 - b. humedales protegidos
 - c. hábitat protegido
 - d. Corredores de ribera
 - e. Espacios Abiertos comprados
 - f. Servidumbres de conservación
 - g. Corredores de Transporte
 - h. Áreas residuales de Desarrollo de Suelo Agrupado (CLD)
- 2.3.3 Las inversiones y la construcción dentro del Sector Abierto Preservado y las especificaciones requeridas para ello serán determinadas sobre la base de un proyecto individual sometido a audiencia pública del Cuerpo Legislativo.

2.4 (O-2) SECTOR ABIERTO RESERVADO

- 2.4.1 El Sector Abierto Reservado consistirá en un Espacio Abierto que deberá ser, pero no lo es aun, protegido del desarrollo.
- 2.4.2 El Sector Abierto Reservado consistirá en agregar las siguientes categorías:
- a. Llanos de inundación incluyendo Áreas Especiales en Riesgo de Inundación.
 - b. Laderas empinadas.
 - c. Espacio Abierto a ser adquirido
 - d. Corredores a ser adquiridos
 - e. Barreras a ser adquiridas
 - f. Bosque legado
 - g. Tierra agrícola legada
 - h. Franjas para vistas de legado
- 2.4.3 El Sector Abierto de Reserva es una Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDR) que envía área para la gradual venta de derechos por desarrollo para el Sector de Crecimiento Controlado y para el Sector de Intento de Crecimiento. Un propietario que ha adquirido estos derechos de desarrollo deberá exceder las Densidades de Nuevas Comunidades asignadas según establece la Sección 3.8 y la Tabla 14b. Las áreas donde los derechos de desarrollo hayan sido transferidos deberán designarse como Sector Abierto Preservado. La Oficina de Planificación mantendrá un registro de esas transferencias actualizando el mapa regional de acuerdo con ello.

2.5 (G-1) SECTOR DE CRECIMIENTO RESTRINGIDO

- 2.5.1 El Sector de Crecimiento Restringido deberá ser asignado a áreas que tienen valor como Espacio Abierto y sin embargo están sujetas a desarrollo, ya sea porque la restricción ha sido ya aceptada, o porque no hay razón defendible legalmente a largo plazo para denegarlo.
- 2.5.2 Dentro del Sector de Crecimiento Restringido, el Desarrollo de Suelo Agrupado (CLD) deberá ser permitido por Derecho.

2.6 (G-2) SECTOR DE CRECIMIENTO CONTROLADO

- 2.6.1 El Sector de Crecimiento Controlado será asignado a aquellas locaciones que puedan soportar el Uso Mixto por razón de proximidad a un Vial existente o planificado
- 2.6.2 Dentro del Sector de Crecimiento Controlado, CLD y el Desarrollo Barrial Tradicional (TND) será permitido por Derecho
- 2.6.3 Cualquier TND en una red de rieles o Transporte Rápido por Ómnibus, (BRT) existentes o planificados, será rediseñado en todo o en parte como TOD con el permiso de mayor Densidad representada por el permiso de Parqueo Efectivo en la Sección 5.9 d. El uso de un TOD requiere de aprobación por Variación.

2.7 (G-3) SECTOR DE INTENCIÓN DE CRECIMIENTO

- 2.7.1 El Sector de Intención de Crecimiento será asignado a aquellos emplazamientos que puedan soportar un Uso Mixto sustancial en virtud de la proximidad a un Vial regional existente o planificado y / o tránsito.
- 2.7.2 Dentro del Sector de Intención de Crecimiento, las Comunidades en el patrón de Centros de Desarrollo Regional (RDC) así como los TND se permitirán por Derecho.
- 2.7.3 Cualquier TND o RCD en una red de rieles o Transporte Rápido por Ómnibus (BRT) serán redesignadas, en todo o parte, como TOD y se les permitirá la mayor Densidad representada por el permiso de Parqueo Efectivo en la Sección 5.9.2d. El uso de una expansión de TOD requiere de aprobación por Variación.

2.8 (G-4) SECTOR DE CRECIMIENTO DE RELLENO

- 2.8.1 El Sector de Crecimiento de Relleno deberá asignarse a áreas ya desarrolladas teniendo el potencial de ser modificado, confirmado o completado en el patrón de relleno de TND o relleno RCDs

2.9 (SD) DISTRITOS ESPECIALES

- 2.9.1 Las designaciones de Distritos Especiales deberán ser asignadas a áreas que por su tamaño intrínseco, función o configuración no puedan conformar los requerimientos de un CLD y TND o de un RCD como expone el Artículo 3.
- 2.9.2 Las condiciones de desarrollo para Distritos Especiales serán determinadas en audiencia pública del Cuerpo Legislativo y registrada en la Tabla 16. Alternativamente, las disposiciones de los Códigos Locales Existentes permanecerán aplicables a los distritos Especiales.

ARTICULO 2. MODULOS DEL SMARTCODE

2.4.4 NORMAS PARA ATENUACIÓN DE RIESGOS

PLANES A ESCALA DE NUEVA COMUNIDAD

3.1 INSTRUCCIONES

- 3.1.1 Dentro de Sectores de Crecimiento, como se muestra en el Plan de Escala Regional (Plan Regional) las disposiciones del Artículo 3 y de este Código, deberán estar disponibles en general por Derecho a solicitud del dueño.
- 3.1.2 En ausencia de un Plan Regional o Plan Integral aprobados por el Cuerpo Legislativo deberán prepararse los Nuevos Planes Comunitarios. Los Nuevos Planes Comunitarios deberán contener más de una Unidad Comunitaria y/o más de un tipo de Unidad Comunitaria.
- 3.1.3 Una vez que los CRC o el Cuerpo Legislativo aprueban un Nuevo Plan Comunitario, la parcela deberá convertirse en Área de Planificación Comunitaria y será marcada como tal en el Mapa de Regulaciones de la Municipalidad. Dentro del Área de Planificación Comunitaria este Código deberá ser la regulación exclusiva y obligatoria y sus disposiciones deberán aplicarse en ella por entero.
- 3.1.4 Los Nuevos Planes Comunitarios sometidos de acuerdo con las disposiciones de este Código para el Sector apropiado de un Plan Regional que no requiera de Variaciones, Deberá aprobarse administrativamente por el CRC.
- 3.1.5 Los Nuevos Planes Comunitarios deberán prepararse por el dueño o por la Oficina de Planificación.
- 3.1.6 Los Nuevos Planes Comunitarios deberán incluir un Plan Regulador, consistente en uno o más mapas que muestren para cada Unidad Comunitaria en el área del plan, de conformidad con las normas descritas en este Artículo, lo siguiente:
 - a. Zonas de Transecto
 - b. Zonas Cívicas
 - c. Red Vial
 - d. Distritos Especiales, si los hubiere
 - e. Requisitos especiales si los hubiere
 - f. Número de Autorizo o Variaciones, si los hubiere
- 3.1.7 Los Nuevos Planes Comunitarios deberán incluir un juego de planos preliminares del lugar para cada Zona de Transecto como se dispone en la Tabla 15 y Sección 5.1.3a

3.2 SECUENCIA DEL DISEÑO COMUNITARIO

- 3.2.1 El sitio será estructurado utilizando una o varias Franjas Peatonales que deberán ubicarse de acuerdo con las condiciones existentes, tales como intersecciones de tránsito, desarrollos adyacentes y condiciones naturales. La locación de cualquier Unidad Comunitaria dentro de ello será mayor o menor que su Franja Peatonal.
- 3.2.2 Las Franjas Peatonales deberán ajustarse para incluir el suelo que cae entre o fuera de ellas, pero la extensión de cada una no deberá exceder el límite especificado en la Sección 3.3 para el tipo de Unidad Comunitaria solicitante. Un ajuste de las Franjas Peatonales se convierte en el límite de una Unidad Comunitaria.
- 3.2.3 Las áreas de Zonas de Transecto (Sección 3.4) deberán asignarse dentro de los límites de cada Unidad Comunitaria según sea apropiado a su tipo. Ver sección 3.3 y tabla 14a
- 3.2.4 Las Zonas Cívicas se asignarán de acuerdo con la Sección 3.5
- 3.2.5 Los Distritos Especiales, si los hay, deberán asignarse de acuerdo con la Sección 3.6
- 3.2.6 La red Vial se diseñará de acuerdo con la Sección 3.8

- 3.2.7 La Densidad se calculará de acuerdo con la Sección 3.8
- 3.2.8 Los remanentes de la locación fuera de las Franjas Peatonales Ajustadas se asignarán a las Zonas de Transecto o Espacios Cívicos por Autorizo o al Distrito Especial por Variación.

3.3 TIPOS DE UNIDADES COMUNITARIAS

3.3.1 Desarrollo de Suelo Agrupado (CLD)

- a. El Desarrollo de Suelo Agrupado (CLD) se permitirá dentro del G-1 Sector de Crecimiento Restringido y el G-2 Sector de Crecimiento Controlado
- b. Un CLD será estructurado por una Franja Peatonal Estándar y deberá consistir en no menos de 80 acres.
- c. Un CLD deberá incluir Zonas de Transecto como se asigna en la Tabla 2 y en la Tabla 14a. Un mínimo del 50% de la Unidad Comunitaria será asignado permanentemente a una T1 Zona Natural y/o T2 Zona Rural

3.3.2 Desarrollo Barrial Tradicional (TND)

- a. Un Desarrollo Barrial Tradicional (TND) se permitirá dentro del G-2 Sector de Crecimiento Controlado, G-3 Sector de Intención de Crecimiento, y el G-4 Sector de Crecimiento de Relleno
- b. Un TND dentro del G-2, Sector de Crecimiento Controlado y el G-3, Sector de Intención de Crecimiento debe estar estructurado por una Franja Peatonal Lineal o estándar y tendrá no menos de 80 acres y no más de 160 acres. Ver el Artículo 4, requisitos para áreas TND de Relleno, en el G-4 Sector de Crecimiento de Relleno.
- c. Un TND incluirá Zonas de Transecto asignadas en la Tabla 2 y la Tabla 14a
- d. Los lugares mayores serán diseñados y desarrollados como Comunidades múltiples, cada uno sujeto a los requisitos individuales de la Zona de Transecto por su tipo, como se asigna en la Tabla 2 y la Tabla 14a. El planeamiento simultáneo de las parcelas adyacentes será estimulado.
- e. En el T-4 Zona Urbana General un mínimo de mezcla Residencial será requerido con tres tipos de Disposición de Edificios (no menos del 20%), seleccionándolos de la Tabla 9.

3.3.3 Desarrollo de Centros Regionales (RCD)

- a. El Desarrollo de un Centro Regional (RCD) será permitido dentro del G-3 Sector de Intención de Crecimiento y el G-4 Sector de Crecimiento de Relleno.
- b. Un RCD dentro del G-3 Sector de Intención de Crecimiento será estructurado por una Franja Peatonal Larga o Franja Peatonal Lineal y debería consistir en no menos de 80 acres y no más de 640 acres. Vea el Artículo 4 para los requisitos de acres RCD de Relleno en el G-4 Sector de Crecimiento de Relleno.
- c. Un RCD deberá incluir Zonas de Transecto como se asignan en la Tabla 2 y la Tabla 14a.
- d. Para lugares más grandes, un RCD deberá adjuntarse sin amortiguador por uno o más TNDs como se asignan en la Tabla 2 y la Tabla 14a. Se estimula el planeamiento simultáneo de las parcelas adyacentes.

3.3.4 Desarrollo Orientado al Tránsito (TOD)

- a. Cualquier TND o RCD en una red existente o proyectada de transporte rápido por omnibus (BRT), deberá ser redesignada en todo o parte como TOD y permitida la Densidad mas alta representada por el permiso de Parqueo Efectivo en la Sección 5.9.2d
- b. El uso de un TOD en exceso requiere aprobación por Variación.

3.4 ZONAS DE TRANSECTO

- 3.4.1 Las Zonas de Transecto serán asignadas y mapificadas en cada Plan de Nueva Comunidad de acuerdo con los porcentajes asignados en las Tablas 2 y 14a.
- 3.4.2 Una Zona de Transecto deberá incluir cualquiera de los elementos indicados para su número de Zona-T a través de este Código de acuerdo con el Intento descrito en la Tabla 1 y en las normas métricas resumidas en la Tabla 14.

3.5 ZONAS CÍVICAS

3.5.1 Generales

- a. Para cada Unidad Comunitaria se requerirá de Zonas Cívicas dedicadas al uso público y designadas en el Nuevo Plan Comunitario como Espacio Cívico (CS) y Edificio Cívico (CB)
- b. La Zonas de Espacio Cívico son lugares públicos dedicados permanentemente a Espacio Abierto.
- c. Las Zonas de Edificios Cívicos son lugares destinados a edificios generalmente dedicados a la cultura, educación, religión, gobierno, tránsito y parqueos municipales o para un uso aprobado por el Cuerpo Legislativo.
- d. Se permitirá una Zona Cívica por Autorizo si no ocupa más del 20% de la Franja Peatonal, de no ser así estará sujeta a la creación de un Distrito Especial. Ver Sección 3.6
- e. El parqueo para Zonas Cívicas se determinará por Autorizo. Los lotes de parqueo Cívico podrán permanecer sin pavimentar aunque nivelados, compactados y diseñados.

3.5.2 Zonas Cívicas Específicas para las Zonas T1 y T2

- a. Los Edificios y Espacios Cívicos dentro de T1 Zonas Naturales y T2 Zonas Rurales se permitirán sólo por Variación.

3.5.3 Espacios Cívicos Específicos para las Zonas T3-T6

- a. Cada Franja Peatonal deberá asignar al menos el 5% de su área Urbanizada como Espacio Cívico
- b. Los Espacios Cívicos serán diseñados en general como se describe en la Tabla 13, aprobados por Autorizo y distribuidos por todas las Zonas de Transecto, como se describe en la Tabla 14e
- c. Aquellas porciones de la Zona Natural T1 que tengan lugar dentro de una parcela de desarrollo deberán ser parte de la asignación del Espacio Cívico y estarán en conformidad con los tipos de Espacio Cívico especificados en las Tablas 13a o 13b.
- d. Cada Franja Peatonal contendrá al menos un Espacio Cívico Principal. El Espacio Cívico Principal deberá estar dentro de los 800 pies del centro geográfico de cada Franja Peatonal, a menos que por las condiciones topográficas, la alineación preexistente de los Viales u otras circunstancias no permitan la ubicación. Un Espacio Cívico principal deberá estar en conformidad con uno de los tipos especificados en las Tablas 13b, 13c ó 13d.
- e. Dentro de los 800 pies de cada Lote en uso Residencial deberá proveerse un Espacio Cívico diseñado y equipado como área de juegos. El área de juegos estará en conformidad con la Tabla 13e.
- f. Cada Espacio Cívico tendrá un mínimo del 50% de su perímetro frente a un Vial excepto para áreas de juego.
- g. Los Espacios Cívicos se permitirán dentro de Distritos Especiales por Autorizo.
- h. Los Parques serán permitidos en Zonas de Transecto T4, T5 y T6 por Autorizo.

3.5.4 Edificios Cívicos (CB) Específicos para las Zonas T3-T6

- a. El Propietario convendrá construir un Salón de Reuniones o un Tercer Lugar en la proximidad al Espacio Cívico Principal de cada Franja Peatonal. Su correspondiente Frente Publico será equipado con una parada y banco para el transporte.
- b. Un Lote de Edificio Cívico será reservado para una escuela primaria. Su área será (1) acre por cada incremento de 100 unidades de viviendas estipuladas en el Plan Comunitario con un mínimo de (3) acres. El emplazamiento de la escuela estará dentro de cualquier Zona de Transecto. Cualquier campo de juegos deberá estar fuera de la Franja Peatonal.
- c. Un lote de Edificio Cívico adecuado para un edificio para el cuidado de los niños será reservado dentro de cada Franja Peatonal. El propietario o la asociación de propietarios de vivienda u otro consejo comunitario deberán organizar, financiar y construir un edificio apropiado e la medida que la necesidad crece.
- d. Las localizaciones de Edificios Cívicos no deberán ocupar más del 20% del área de cada Franja Peatonal.
- e. Las localizaciones de Edificios Cívicos deberán ubicarse dentro o adyacentes al Espacio Cívico o a la terminación axial de un Vial significativo.
- f. Los Edificios Cívicos no estarán sujetos a las normas del Artículo 5. Las particularidades de su diseño se determinarán por Autorizo.
- g. Los Edificios Cívicos serán permitidos dentro de los Distritos Especiales mediante Autorizo.

3.6 DISTritos ESPECIALES

- 3.6.1 Las designaciones de Distritos Especiales serán asignadas a áreas que por su tamaño intrínseco, Función o Configuración no pueden estar en conformidad con los requisitos de cualquier Zona de Transecto o combinación de zonas. Las condiciones de desarrollo para Distritos Especiales será determinadas en audiencia pública del Cuerpo Legislativo y registradas en la Tabla 16.

3.7 NORMAS VIALES

3.7.1 Generales

- a. Las vías están concebidas para uso vehicular y tránsito peatonal y para proveer acceso a los Lotes y Espacios Abiertos
- b. Las vías consistirán por lo general en sendas vehiculares y Frentes Públicos
- c. Las Vías se diseñarán en correspondencia con la forma urbana y la velocidad de diseño deseada de las Zonas de Transecto por las que pasan. Los Frentes Públicos de las Vías que pasan de una Zona de Transecto a otra deberán ajustarse al respecto o, alternativamente, la Zona de Transecto seguirá la alineación de la Vía hasta la profundidad de un Lote, reteniendo un único Frente Publico a lo largo de su trayectoria.
- d. Dentro de la mayoría de las Zonas rurales (T1 y T2) el confort peatonal será una consideración secundaria de la Vía. El conflicto de diseño entre lo vehicular y lo peatonal será decidido generalmente a favor del vehiculo. Dentro de las Zonas de Transecto urbanas (T3 a T6) el confort peatonal será una consideración primaria en la Vía. El conflicto de diseño entre lo vehicular y lo peatonal se decidirá generalmente a favor de lo peatonal.
- e. La red Vial deberá diseñarse para definir las Manzanas no excediéndose del tamaño prescrito en la Tabla 14c. El perímetro deberá ser medido como la suma de las Líneas de Lote de Frente. El perímetro de la Manzana al borde de la parcela de desarrollo estará sujeto a aprobación mediante Autorizo.

- f. Todas las Vías terminarán en otras Vías formando una red. Las Vías Internas deberán conectarse dondequiera que sea posible a aquellas en lugares adyacentes. Los cul-de-sacs estarán sujetos a aprobación mediante Autorizo solo para acomodar las condiciones específicas de la ubicación.
- g. Cada Lote deberá enfrentar a una Vía vehicular excepto que el 20% de los Lotes dentro de cada Zona de Transecto enfrenten a un Pasaje.
- h. Las Vías a lo largo de una designada trama-B estarán exentas de Autorizo de uno o más de los requisitos de los Frentes Públicos o Frentes Privados. Ver Tabla 7.
- i. Las normas para Sendas, Senderos y Caminos para Bicicletas se aprobarán mediante Autorizo.
- j. Las normas para Vías dentro de Distritos Especiales se determinarán por Variación.

3.7.2 Sendas Vehiculares

- a. Las Vías deberán incluir sendas vehiculares en una variedad de anchos para vehículos parqueados y en movimiento incluidas las bicicletas. Las normas para sendas vehiculares serán como se muestra en la Tabla 3A
- b. Una red de Senderos, Rutas y Sendas para Bicicletas será prevista como se define en el Artículo 7 Definiciones de Términos y asignada como específica en la Tabla 14d. Las Rutas de Bicicletas se marcarán con *Sharrows*¹. La red comunitaria de bicicletas estará conectada a las redes regionales existentes o propuestas dondequiera que sea posible.

3.7.3 Frentes Públicos

- a. General para todas las zonas T1, T2, T3, T4, T5, T6
 - i. El Frente Público contribuye al carácter de la Zona de Transecto e incluye los tipos de Aceras, Contenes, parterres, instalaciones para bicicletas y árboles en calles.
 - ii. Los Frentes Públicos se diseñarán como se muestra en la Tabla 4A y Tabla 4B y asignados dentro de las Zonas de Transecto como se especifica en la Tabla 14d.
 - iii. Dentro de los Frentes Públicos, los tipos prescritos de Parterres Públicos y Alumbrado Público serán como se muestra en la Tabla 4A, Tabla 4B, Tabla 5 y Tabla 6. El espacio será ajustado por Autorizo para acomodarse a las condiciones específicas.
- b. Específico para las zonas T1, T2, T3.
 - i. Los Frentes Públicos incluirán árboles de varias especies agrupados de forma natural, así como arbustivas.
 - ii. El paisaje introducido deberá consistir primariamente de especies nativas que requieran riego, fertilización y mantenimiento mínimos. Solo se permitirá el césped mediante Autorizo.
- c. Específico para las Zonas T4, T5, T6
 - i. El paisaje introducido deberá consistirá primariamente en especies duraderas tolerantes a la compactación del suelo.
- d. Específico para la zona T4
 - i. El Frente Público incluirá árboles plantados en un patrón de Alameda regularmente

1). *Creta de T. marca específica en el pavimento. No tiene traducción..*

espaciado de especies sencillas o especies alternadas con copas de sombra de una altura que en su adultez deje libre al menos una Planta.

e. Específico para las zonas T5, T6

- i. Los Frentes Públicos deberán incluir árboles plantados en un patrón de Alameda regularmente espaciado de especies sencillas, con copas de sombra, con una altura tal que a su adultez deje libre al menos una Planta. En los Frentes Comerciales el espacio entre los árboles será irregular para evitar tapar los frentes de los comercios.
- ii. Las calles con un ancho de derecho de vía de 40 pies (12.19 m) o menos estarán exentas de requisitos de árboles.

3.8 CÁLCULO DE DENSIDADES

3.8.1 Todas las Áreas de la ubicación del Plan de la Nueva Comunidad que no forman parte del 0-1 Sector Preservado deberán ser consideradas como acumulativas al Área Neta del Lugar. El Área Neta del Lugar será asignada a distintas Zonas de Transecto de acuerdo con los parámetros especificados en la Tabla 14a.

3.8.2 La Densidad será expresada en términos de unidades de vivienda por acre, como se especifica para el área de cada Zona de Transecto en la Tabla 14b. Para propósitos de cálculo de Densidad, las Zonas de Transecto incluirán los Viales, pero no el suelo asignado a las Zonas Cívicas. El diez (10%) por ciento estará en el entorno de las Viviendas Asequibles.

3.8.3 La Densidad de Base de la Unidad Comunitaria será incrementada mediante la Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDR) hasta la cantidad especificada para cada Zona mediante la Tabla 14b. El quince (15%) por ciento del incremento en unidades de vivienda por TDR estará en el entorno de Vivienda Asequible.

3.8.4 Dentro del entorno porcentual mostrado en la Tabla 14b para Otras Funciones, las unidades de vivienda especificadas en la Tabla 14b serán intercambiadas a los niveles siguientes:

- a. Para alojamiento: dos dormitorios por cada unidad de Densidad de Área Neta.
- b. Por cada Oficina o Minorista: 1000 pies cuadrados de cada unidad de Densidad de Área Neta del Lugar.
- c. El número de unidades intercambiadas estará sujeto a aprobación mediante Autorizo

3.8.5 Las viviendas y otras Funciones para cada Zona de Transecto estarán sujetas a posterior ajuste a escala de edificio como se limita en la Tabla 10, Tabla 11 y Sección 5.9.

3.9 REQUISITOS ESPECIALES

3.9.1 Un Nuevo Plan Comunitario designará cualquiera de los siguientes requisitos especiales:

- a. Una diferenciación entre los Viales como Trama A y Trama B. Los edificios a lo largo de la Trama A se llevarán al más alto estándar de este código, en apoyo a la actividad peatonal. Los edificios a lo largo de la Trama B se considerarán por Autorizo permitiendo normas orientadas al automóvil. Los Frentes asignados a la Trama B no deberán exceder del 30% del largo total de Frentes dentro de una Franja Peatonal.
- b. Las designaciones para Frentes Minoristas Obligatorios y/o Recomendados requieren o aconsejan que un edificio provea un Frente de Tienda a nivel de la Acera a todo lo largo del Frente Privado. El Frente de Tiendas no será menos de 70% de vidrio transparente y som-

breado por un toldo superpuesto sobre la Acera como se ilustra en la Tabla 7 y se especifica en el Artículo 5. El primer piso estará confinado al uso Minorista a través de la profundidad de la segunda Crujía. (Tabla 17d)

c. Las designaciones para Frentes de Galerías Obligatorios o Recomendados requieren o aconsejan que un edificio provea una cobertura permanente sobre la Acera, ya sea en voladizo o apoyada en columnas. La designación de Frente de Galería será combinada con una designación de Frente Minorista.

d. Las designaciones para Frentes de Arcos Obligatorios o Recomendados requieren o aconsejan que un edificio se superponga sobre la Acera de forma que la Fachada del primer piso sea una columnata. La

designación del Frente de la Arcada será combinada con una designación de Frente Minorista.

e. Una designación de Frente Coordinado requiere que el Frente Público (Tabla 4A) y el Frente Privado (Tabla 7) se coordinen como un solo paisaje sencillo y coherente y un diseño de pavimentación.

f. Las designaciones para ubicaciones de Vista Terminada Obligatoria y/o Recomendada requieren o aconsejan que el edificio sea provisto de una articulación de un tipo y carácter que responda

visualmente a la locación como fue aprobada en el CRC.

g. Una designación de Pasajes de Manzana Cruzados requiere que se reserve entre edificios un acceso peatonal de 8 pies de ancho como mínimo.

h. La designación de Edificios de Valor requiere que esos edificios y estructuras sean alterados o demolidos solo de acuerdo con las Normas y Protocolos Municipales de Preservación.

ARTÍCULO 3. MÓDULOS DEL SMARTCODE

3.5.2b PARA NORMAS DE LA ATENUACIÓN DE RIESGOS.

3.7 PARA NORMAS AMBIENTALES.

3.7.3a PARA NORMAS DE DRENAJE NATURAL.

3.7.3c PARA NORMAS DE DRENAJE NATURAL.

PLANES DE RELLENO A ESCALA COMUNITARIA

4.1 INSTRUCCIONES

- 4.1.1 Dentro del G-4, Sector de Crecimiento por Relleno del Plan Regional (Artículo 2) u otras áreas designadas como Relleno, la Oficina de Planificación preparará o tendrá preparado a su nombre Planes de Regulación de Relleno para guiar el ulterior desarrollo. El Plan de Regulaciones de Relleno será preparado mediante un proceso de consulta pública sujeto a aprobación por el Cuerpo Legislativo.
- 4.1.2 Los Planes de Regulación de Relleno regularán como mínimo un área del tamaño de la Franja Peatonal proporcional a su tipo de Unidad Comunitaria, como se lista en la Sección 4.2. La Oficina de Planificación determinará el tipo de Unidad Comunitaria basado en las condiciones existentes y la intención de evolución en el área del Plan.
- 4.1.3 Los Planes de Regulación de Relleno consistirán en uno o más mapas que muestren lo siguiente:
- Los trazados de las Franja(s) Peatonal(es) y los límites de la Unidad(es) Comunitaria(s)
 - Las Zonas de Transecto y cualquier Zona Cívica dentro de cada Franja Peatonal asignadas de acuerdo con un análisis de las condiciones existentes y necesidades futuras.
 - La Red Vial existente o planeada (Tabla 3A, Tabla 3B, Tabla 4A, Tabla 4B y Tabla 4C)
 - Cualquier Distrito Especial (Sección 4.5)
 - Cualquier Requisito Especial (Sección 4.7)
 - Un registro de cualquier Autorizo o Variantes
- 4.1.4 Dentro de cualquier área sujeta a un Plan de Regulación de Relleno aprobado, el presente Código constituirá la regulación exclusiva y obligatoria. Los propietarios dentro del área del Plan deberán someter los Planes a Escala de Edificio bajo el Artículo 5, en concordancia con las disposiciones de este Código. Los Planes a Escala de Edificio que no requieran Variaciones serán aprobados administrativamente por el CRC.
- 4.1.5 El propietario de una parcela o parcelas colindantes, consistente en 10 acres o más de lotes contiguos dentro de un área sujeta al Plan de Regulación de Relleno solicitarán la preparación de un Plan de Área Especial en consulta con la Oficina de Planificación. Un Plan de Área Especial deberá asignar nuevas Zonas de Transecto, Zonas Cívicas, Viales, Distritos Especiales y/o Requisitos Especiales como se provee en el Código con las transiciones aprobadas a las áreas colindantes. Los Planes de Áreas Especiales serán aprobados por Autorizo.
- 4.1.6 El propietario de una parcela o parcelas colindantes consistentes en 30 acres o más de lotes contiguos, ya sea dentro o fuera de un área sujeta a un Plan de Regulación de Relleno, deberá iniciar la preparación de un Plan de Nueva Comunidad. Los Planes de Nuevas Comunidades para el Sector G-4 u otras áreas designadas como Relleno por la Oficina de Planificación deberán regular como mínimo un área del tamaño de la Franja Peatonal proporcionada con su tipo de Unidad Comunitaria como se lista en la Sección 4.2, aun si se superpone a parcelas adyacentes. Tanto el lugar como el área del plan serán conectadas y mezcladas con el urbanismo circundante.

4.2 TIPOS DE UNIDADES COMUNITARIAS

- 4.2.1 Los Planes de Regulación de Relleno deberán abarcar uno o más de los tipos siguientes de Unidad Comunitaria. Los por cientos de asignación de la Tabla 14a no son aplicables.

4.2.2 Relleno TND (DESARROLLO BARRIAL TRADICIONAL)

- a. Un TND de Relleno será asignado a las áreas de barrios que son predominantemente residenciales con uno o más Corredores de Uso Mixto o centros. Un TND de Relleno será mapificado con al menos una Norma de Franja Peatonal completa que será ajustada como Red de Franja Peatonal orientada alrededor de uno o más Destinos Comunes existentes o planificados.
- b. Los bordes de un TND de Relleno se mezclarán con los barrios adyacentes y/o un centro sin atenuadores.

4.2.3 RCD de Relleno (DESARROLLO DE CENTROS REGIONALES)

- a. Un RCD de Relleno será asignado a áreas de centro que incluyan usos significativos de Oficinas y Comercios, así como a otras instituciones Cívicas o gubernamentales de importancia regional. En un RCD Relleno será mapificada al menos una Franja Peatonal Larga o Lineal completa, la cual será ajustada como Red de Franja Peatonal orientada alrededor de un Corredor de Uso Mixto o centro.
- b. Los bordes de un RCD de Relleno se deberán mezclar con los barrios adyacentes sin atenuadores

4.2.4 TOD de Relleno (DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSITO)

- a. Cualquier TND de Relleno o RCD de Relleno en una red de rieles o Transporte Rápido por Ómnibus (BRT) existentes o proyectadas deberá rediseñarse en todo o parte como TOD y se permitirá una mayor Densidad representada por permisos para Parqueo Efectivo en la Sección 5.9.2d.
- b. El uso de una extensión de un TOD será aprobado por Variación

4.3 ZONAS DE TRANSECTO

4.3.1 Las normas de Zonas de Transecto para los Planes de Regulación de Relleno serán calibradas por medio de un examen de los ejemplares existentes y las condiciones de intención como se identifica en un proceso de consulta pública y sujeto a aprobación por el Cuerpo Legislativo. La medida será registrada en la Tabla 14 y Tabla 15.

4.3.2 Una Zona de Transecto incluirá elementos indicados por el Artículo 3, Artículo 5 y Artículo 6

4.4 ZONAS CÍVICAS

4.4.1 General

- a. Los Planes de Relleno deberán designar Zonas de Espacio Cívico (CS) y Zonas de Edificios Cívicos (CB)
- b. Una Zona Cívica será permitida por Autorizo si no ocupa más del 20% de una Franja Peatonal, por el contrario está sujeta a la creación de un Distrito Especial. Ver Sección 4.5
- c. Las disposiciones de Parqueo para Zonas Cívicas se determinará por Autorizo.

4.4.2 ESPACIOS DE ZONAS CÍVICAS (CS)

- a. Los Espacios Cívicos serán generalmente diseñados como se describe en la Tabla 13, su tipo determinado por las Zonas de Transecto adyacentes o circundantes en un proceso de consulta pública sujeto a la aprobación del Cuerpo Legislativo.

4.4.3 ZONAS DE EDIFICIOS CÍVICOS (CB)

- a. Los Edificios Cívicos serán permitidos por Variación en cualquier Zona de Transecto o por Autorizo en Zonas Cívicas reservadas en el Plan de Regulación de Relleno
- b. Los edificios Cívicos no estarán sujetos a los Requisitos del Artículo 5. Las particularidades de su diseño se determinarán por Autorizo.

4.5 DISTRITOS ESPECIALES

- 4.5.1 La áreas que por su tamaño intrínseco, Función o Configuración no puedan estar en conformidad con los requisitos de cualquier Zona de Transecto o combinación de zonas, deberán designarse como Distritos Especiales en la Oficina de Planificación en el proceso de preparación del Plan de Relleno. Las condiciones de desarrollo para Distritos Especiales se determinarán en audiencias públicas del Cuerpo Legislativo y registradas en la Tabla 16.

4.6 CONDICIONES PRE EXISTENTES

- 4.6.1 Los edificios y accesorias existentes que no estén en conformidad con las disposiciones de este Código continuarán en el mismo uso y forma hasta que ocurra o se solicite una Modificación Sustancial, en cuyo momento el Comité de Revisión Consolidada (CRC) determinará cuáles disposiciones de esta Sección serán aplicadas.
- 4.6.2 Los edificios existentes que hayan recibido en algún momento un certificado de ocupación no requerirán mejorarse según el actual Código de Construcción, y cuando se renueven deberán cumplir con las normas del Código bajo el cual fueron originalmente permitidos.
- 4.6.3 La modificación de los edificios existentes es permitida por Derecho si tales cambios resultan en mayor conformidad con las especificaciones de este Código.
- 4.6.4 Donde existan edificios en Lotes adyacentes, el CRC requerirá que un edificio propuesto se equipare con uno u otro de los retranqueos y alturas adyacentes en lugar de las disposiciones de este Código.
- 4.6.5 Cualquier adición o modificación en un Edificio de Valor que ha sido designado como tal por la Organización de Preservación Local o un edificio real o potencialmente elegible para su inclusión en el registro histórico nacional, estatal o local estará sujeto a la aprobación de la Organización de Preservación Local.
- 4.6.6 La restauración o rehabilitación de un edificio existente no requerirá la disposición de (a) parqueo en adición al existente, o (b) drenaje pluvial de retención /detención en adición al existente. Los requisitos de parqueo existentes que excedan a los de este Código deberán ser reducidos como lo disponen las Tablas 10 y 11.

4.7 REQUISITOS ESPECIALES

- 4.7.1 Un Plan Comunitario de Relleno deberá designar cualquiera de los siguientes Requisitos Especiales:
 - a. Una diferenciación de los Viales como Trama-A y Trama-B. Los edificios a lo largo de la Trama-A se mantendrán al más alto nivel de este Código en apoyo a la actividad peatonal. Los edificios a lo largo de la Trama-B serán considerados para Autorizo que permitan normas orientadas al automóvil. Los Frentes asignados a la Trama-B no excederán del 30% del largo total de los Frentes dentro de la Franja Peatonal.
 - b. Las designaciones para Frentes Minoristas Obligatorios y/o Recomendados que requieran o aconsejen que un edificio provea un Frente de Tiendas al nivel de la Acera a todo lo largo del Frente Privado, el Frente de Tiendas no será menor del 70% de vidrio transparente con

sombra mediante un toldo que sobrepase la Acera como se ilustra en la Tabla 7 y se especifica en el Artículo 5. La primera planta estará confinada para uso Minorista a través de la profundidad de la segunda crujía (Tabla 17d)

c. Las designaciones para Frentes de Galerías Obligatorios y/o Recomendados que requieran o aconsejen que un edificio provea una cubierta permanente sobre la Acera, ya sea en voladizo o apoyada en columnas. La designación del Frente de Galería deberá combinarse con la designación de Frente Minorista.

d. Las designaciones para Frentes de Arcada Obligatorios y/o Recomendados requieren o aconsejan que un edificio se superponga sobre la Acera de forma tal que la fachada del primer piso sea una columnata. La designación del Frente de Arcada será combinada con la designación de un Frente Minorista.

e. Una designación para un Frente Coordinado que requiera que el Frente Público (Tabla 4A) y el Frente Privado (Tabla 7) sea coordinada como un solo y coherente paisaje y con diseño de pavimento.

f. Las designaciones para ubicación de Vistas Terminadas Obligatorias y/o Recomendadas que requieran o aconsejen que el edificio sea provisto con una articulación arquitectónica de un tipo y carácter que responda visualmente a la ubicación, como aprueba el CRC.

g. Una designación de Pasajes de Cruce de Manzana que requiera de un acceso peatonal de 8 pies de ancho como mínimo será reservada entre edificios.

h. Una designación de Edificio de Valor que requiera que tales edificios y estructuras sean alterados o demolidos solo de acuerdo con las Normas y Protocolos Municipales de Preservación.

PLANES A ESCALA DE EDIFICIOS

5.1 INSTRUCCIONES

- 5.1.1 Los lotes y edificios ubicados dentro de un Plan de Nueva Comunidad o Plan Comunitario de Relleno determinados por este Código y aprobados previamente por el Cuerpo Legislativo estarán sujetos a los requisitos de este Artículo.
- 5.1.2 Los propietarios y los inversionistas deberán tener preparados a su nombre los planos de diseño requeridos bajo este Artículo. Los planos requerirán la aprobación administrativa del CRC.
- 5.1.3 Los planes de edificios sometidos a este Artículo deberán estar en correspondencia con las normas descritas en este Artículo y mostrar:
- a. Para la aprobación final de la ubicación y el edificio:
 - Disposición del edificio
 - Configuración del edificio
 - Función del edificio
 - Normas de ubicación del parqueo
 - b. Para la aprobación en adición a lo anterior:
 - Normas de Paisajismo
 - Normas de Gráfica
 - Requisitos especiales, si los hubiera
 - Normas de atenuación de riesgos
 - Normas de Drenaje Natural
 - Normas de Arquitectura
 - Normas de Alumbrado
 - Normas de Ruido
 - Normas de Visitabilidad
- 5.1.4 Los Distritos Especiales que no tengan disposiciones dentro de este Código serán regulados por las normas de las restricciones preexistentes.

5.2 CONDICIONES PRE EXISTENTES

- 5.2.1 Los edificios y accesorias que no estén en conformidad con las disposiciones de este Código continuarán en uso como están, hasta que se requiera una Modificación Sustancial en cuyo momento el CRC determinará cuales disposiciones de esta sección se aplicarán.
- 5.2.2 Los edificios existentes que hayan recibido en algún momento un certificado de ocupación no requerirán mejoras según el presente Código de Construcción, y cuando se renueven deberán cumplir con las normas del código bajo el cual fueron autorizados originalmente.
- 5.2.3 La modificación de los edificios existentes es permitida por Derecho si esos cambios resultan en mayor conformidad con las especificaciones de este Código.
- 5.2.4 Donde existan edificios en lotes adyacentes, el CRC requerirá que el edificio propuesto se equipare a uno u otro de los retranqueos y alturas adyacentes en lugar de las

disposiciones de este Código.

- 5.2.5 Cualquier adición o modificación a un Edificio de Valor que haya sido designado como tal por la Organización de Preservación Local o a un edificio real o potencialmente elegible para su inclusión en un registro histórico nacional, estatal o local, debería estar sujeto a aprobación por la Organización de Preservación Local.
- 5.2.6 La restauración o rehabilitación de cualquier edificio existente no requerirá de la disposición de (a) parqueo en adición al existente, ni (b) drenaje pluvial de retención / detención en el lugar en adición al existente. Los requisitos para el parqueo existente que excedan a los del Código serán reducidos como se dispone en la Tabla 10 y la Tabla 11

5.3 REQUISITOS ESPECIALES

- 5.3.1 En la medida en que un Plan Regulador designe cualquiera de los siguientes Requisitos Especiales, tanto para un Plan de Nueva Comunidad o Plan Comunitario de Relleno, las normas se aplicarán como sigue:
- Los edificios a lo largo de una Trama-A se mantendrán al más alto estándar de este Código en apoyo a la actividad peatonal. Los edificios a lo largo de la Trama-B serán considerados para Autorizo permitiendo normas orientadas hacia el automóvil.
 - La designación Obligatoria o Recomendada de Frente Minorista requiere o aconseja que un edificio provea un frente de Tiendas al nivel de la Acera a todo lo largo de su Frente Privado. El Frente de Tiendas será de no menos del 70% de vidrio transparente y sombreado por un toldo que se superponga a la Acera como se ilustra generalmente en la Tabla 7. La primera planta estará confinada a uso Minorista a través de la profundidad de la segunda crujía. (Tabla 17d)
 - La designación de un Frente de Galería Obligatoria o Recomendado requiere o aconseja que un edificio provea una cubierta permanente sobre la Acera, ya sea en voladizo o apoyado en columnas (como se describe en la Tabla 7). Un Frente de Galería será combinado con un Frente Minorista.
 - La designación de un Frente de Arcada Obligatoria o Recomendado requiere o aconseja que el edificio se superponga a la Acera de manera que el primer piso de Fachada sea una columnata (como se ilustra en la Tabla 7 y en la Tabla 8). El Frente de Arcada se combinará con un Frente Minorista.
 - La designación de un Frente Coordinado requiere que el Frente Público (Tabla 4A) y el Frente Privado (Tabla 7) se coordinen como un solo y coherente paisaje con diseño de pavimento.
 - La designación de Vista Terminada obligatoria o recomendada requiere o aconseja que el edificio sea provisto de una articulación arquitectónica de un tipo y carácter que responda visualmente a su ubicación axial, como lo aprueba el CRC.
 - La designación de un Pasaje de Cruce de Manzana requiere reservar un acceso peatonal entre edificios de un mínimo de 8 pies de ancho.
 - La designación de una Zona de Valor requiere que el edificio o la estructura sea alterado o demolido solo en concordancia con las Normas y Protocolos de Preservación Municipal.

5.4 ZONAS CÍVICAS

5.4.1 GENERAL

- Las Zonas Cívicas son designadas en los Planes Comunitarios como Espacios Cívicos (CS) o Edificios Cívicos (CB).

b. Las disposiciones de parqueo para las Zonas Cívicas se determinaran por Autorizo.

5.4.2 ESPACIOS CÍVICOS (CS)

a. Los Espacios Cívicos se designarán en general como se describe en la Tabla 13.

5.4.3 EDIFICIOS CÍVICOS (CB)

a. Los Edificios Cívicos no estarán sujetos a los requisitos de este Artículo. Los detalles de su diseño se determinarán por Autorizo.

5.5 ESPECÍFICO PARA T1 ZONA NATURAL

5.5.1 Los edificios en el T1 Zona Natural se permitirán solo por Variación. Los permisos para construir en T1 y las normas para el Artículo 5 se determinarán concurrentemente como Variaciones en audiencias publicas del Cuerpo Legislativo.

5.6 DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS

5.6.1 ESPECÍFICO PARA LA ZONA T2

a. La disposición de un edificio se determinará por Autorizo

5.6.2 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T3, T4, T5 Y T6.

a. Los Lotes Nuevamente parcelados se dimensionarán de acuerdo con la Tabla 14f y la Tabla 15.

b. Los tipos de Disposición de Edificios serán como se muestra en la Tabla 9 y Tabla14i.

c. Los edificios se dispondrán con relación a los límites de sus Lotes de acuerdo con la Tabla 14g Tabla 14h y Tabla 15.

d. Un Edificio Principal en el Frente y un Edificio Asociado en la parte posterior del edificio Principal será construido en cada Lote como lo muestra la Tabla 17c.

e. La cobertura del lote por el edificio no excederá la registrada en la Tabla 14f y en la Tabla15.

f. Las Fachadas se construirán paralelas a una Línea de Frente Principal recta o en la tangente de una Línea de Frente Principal curva y a lo largo de un porcentaje mínimo del ancho del Frente en el Retranqueo especificadas como Frente Construido según las Tablas 14g y Tabla 15.

g. Los Retranqueos para los Edificios Principales se mostrarán en la Tabla 14g y Tabla 15. En el caso de un Lote de Relleno, los Retranqueos deberán concordar con uno de los Retranqueos adyacentes. De lo contrario los Retranqueos se ajustarán por Autorizo.

h. Los Retranqueos traseros para Edificios Anexos Separados serán de un mínimo de 12 pies medidos desde la línea central del Callejón Trasero o Senda Posterior de servidumbre. En ausencia de un Callejón Trasero o Senda Trasera, el Retranqueo trasero será como se muestra en la Tabla 14h y Tabla 15.

i. Para adaptarse a pendientes de más del diez por ciento, los requisitos para el relieve de los Retranqueos delanteros serán disponibles por Autorizo.

5.6.3 ESPECIFICO PARA LA ZONA T6

a. La Entrada Principal estará en la Línea de Frente.

5.7 CONFIGURACIÓN DE EDIFICIOS

5.7.1 General a las zonas T2, T3, T4, T5, T6.

- a. Este Frente Privado de edificios estará en conformidad y será asignado de acuerdo con la Tabla 7 y la Tabla 14j.
- b. Los edificios en Lotes de esquina tendrán dos Frentes Privados como se muestra en la Tabla 17. Las prescripciones para la segunda y tercera crujías serán pertinentes solo al Frente Principal. Las prescripciones para la primera crujía es pertinente a ambos Frentes.
- c. Todas las Fachadas contendrán vidrio transparente en no menos del 30% del primer Piso.
- d. Las alturas de Edificios, Retiros y Líneas de Extensión estarán en conformidad con la Tabla 8 y la Tabla 14j.
- e. Los pisos no excederán de 14 pies de altura del nivel de piso terminado hasta el techo, excepto para un primer piso de Función Comercial que será de 11pies como mínimo y con un máximo de 25 pies del suelo. Un nivel sencillo de piso que exceda los 14 pies o 25 pies a nivel del suelo, se contará como dos (2) pisos. Los entresuelos que se extiendan más allá del 33% del área de piso se contarán como un piso adicional.
- f. En una Estructura de Parqueo o garaje, cada nivel sobre el suelo cuenta como un Piso sencillo, independientemente de su relación con Pisos habitables.
- g. Los límites en altura no se aplican a los Áticos o sótanos elevados, mástiles, campanarios, torres de reloj, chimeneas, tanques de agua o cajas de elevador. Los áticos no deberán sobrepasar los 14 pies de altura.

5.7.2 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T2, T3, T4, T5

- a. El área habitable de una Unidad Accesoría dentro de un Edificio Principal o un Edificio Anexo Separado no excederá de 440 pies cuadrados, excluyendo el área de parqueo.

5.7.3 ESPECÍFICO PARA LA ZONA T3

- a. Ninguna porción del Frente Privado invadirá la Acera.
- b. Los portales abiertos podrán Invadir la primera Crujía hasta el 50% de su profundidad (Tabla 17d).
- c. Los balcones y *bay windows* podrán Invadir la primera crujía un 25% de su profundidad excepto que los balcones sobre cubiertas de portales lo invadan de la misma forma que el portal.

5.7.4 ESPECÍFICO PARA LA ZONA T4

- a. Los balcones de portales abiertos y *bay windows* podrán invadir la primera crujía un 50% de su profundidad.

5.7.5 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T5, T6

- a. Los toldos, Arcadas y Galerías podrán Invadir la Acera hasta 2 pies desde el contén, pero dejarán libre la Acera verticalmente en por lo menos 8 pies.
- b. Las alturas máximas de Invasión (Líneas de Extensión) para Arcadas será como se muestra en la Tabla 8.
- c. Las curvaturas, patinejos (pozos de luz), balcones, *bay windows* y terrazas podrán Invadir la primera crujía en un 100% de su profundidad.
- d. Los andenes de carga y áreas de servicio se permitirán en los Frentes solo por Autorizo.
- e. En ausencia de la Fachada de un edificio en cualquier parte a lo largo de la Línea de Frente se construirá una Pantalla de calle en el plano de la fachada. Serán sustituidas por un seto

o cerca por Autorizo.

f. Las Pantallas de Calle serán entre 3.5 y 8 pies de alto. Las Pantallas de Calle serán sustituidas por un seto o cerca por autorizo. Las Pantallas de Calle tendrán aberturas no mayores de lo necesario para permitir el acceso de automóviles y peatones.

g. Una Función Residencial o de Alojamiento en primer piso se levantará un mínimo de 2 pies del nivel medio de la Acera.

5.8 FUNCIÓN DEL EDIFICIO

5.8.1 GENERAL PARA LAS ZONAS T2, T3, T4, T5, T6

a. Los edificios en cada Zona de Transecto estarán en conformidad con las Funciones de la Tabla 10, Tabla 12 y Tabla 14. Las funciones que no estén en conformidad requerirán de aprobación por Autorizo o Variación, como se especifica en la Tabla 12.

5.8.2 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T2, T3

a. Las Funciones Accesorias de Alojamiento Restringido u Oficina Restringida se permitirán dentro de un Edificio Accesorio. Ver Tabla 10.

5.8.3 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T4, T5

a. Las Funciones Accesorias de un Alojamiento Limitado u Oficina Limitada se permitirán dentro de un Edificio Accesorio. Ver Tabla 10.

5.8.4 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T5, T6

a. Las Funciones Comerciales ubicadas en Primer Piso serán permitidas

b. Las Funciones de Manufactura dentro del primer Piso se permitirán por Variación.

5.9 CÁLCULO DE PARQUEO Y DENSIDADES

5.9.1 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T2, T3

a. La Densidad Construible en un Lote se determinará por el parqueo actual provisto dentro del Lote, como se aplica a las Funciones permitidas en la Tabla 10 y Tabla 11.

5.9.2 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T4, T5, T6

a. La Densidad Construible en un Lote se determinará por la suma del parqueo actual calculado como está provisto (1) dentro del Lote, (2) a lo largo de la senda de parqueo correspondiente al Frente de Lote, y (3) por adquisición o arriendo de una Reserva Cívica de Parqueo dentro de la Franja Peatonal, si está disponible.

b. El parqueo actual se ajustará de acuerdo con el Factor de Parqueo Compartido de la Tabla 11, para determinar el Parqueo Efectivo. El Factor de Parqueo Compartido está disponible para cualquiera de las dos Funciones dentro cualquier par de Manzanas adyacentes.

c. Basándose en el Parqueo Efectivo disponible, la Densidad de la Función proyectada se determinará de acuerdo con la Tabla 10.

d. Dentro del área de expansión de un Desarrollo Orientado al Transito (TOD) el Parqueo Efectivo podrá ser ulteriormente ajustado en 30%.

e. La Densidad total dentro de cada Zona de Transecto no excederá lo especificado por un Plan de Regulación aprobado basado en el Artículo 3 y Artículo 4.

f. Las unidades Accesorias no cuentan dentro del cálculo de Densidades.

g. Los Edificios de Revestimiento, de menos de 30 pies de profundidad y no más de dos pisos, estarán exentos de requisitos de parqueo.

5.10 NORMAS DE UBICACIÓN DE PARQUEOS

5.10.1 GENERAL PARA LAS ZONAS T2, T3, T4, T5, T6

- a. Al parqueo se deberá acceder desde los Callejones Traseros o Sendas Traseras cuando estén disponibles y así lo estipule el Plan Regulador.
- b. Las áreas de Parqueo Abierto se enmascararán desde el Frente mediante un Edificio o una Pantalla.
- c. Para edificios en la Trama-B las áreas de parqueo abierto estarán permitidas sin enmascaramiento del Frente por Autorizo, excepto para lotes de esquina en las intersecciones con la Trama-A.

5.10.2 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T2 , T3

- a. Las áreas de parqueo abierto estarán ubicadas en la segunda y tercera crujía de los Lotes excepto que las entradas, puntos de bajada y las áreas de parqueo no pavimentadas, estén ubicadas en la primera Crujía de Lote. (Tabla 17d)
- b. Los garajes estarán ubicados en la tercera Crujía excepto que los tipos de entradas laterales o traseras sean permitidas en la primera o segunda Crujía por Autorizo.

5.10.3 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T3, T4

- a. Los accesos en los Frentes no sobrepasarán de 10 pies de ancho en la primera Crujía. (Tabla 3B.f)

5.10.4 ESPECÍFICO PARA LA ZONA T4

- a. Todas las áreas de parqueo y garajes estarán ubicados en la segunda o tercera Crujía. (Tabla 17d)

5.10.5 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T5, T6

- a. Todos los Lotes de Parqueo, garajes, y Estructuras de Parqueo estarán ubicadas en la segunda o tercera Crujía. (Tabla 17d)
- b. Las entradas de vehículos a los parqueos, garajes y Estructuras de Parqueo no deberán sobrepasar los 24 pies de ancho. (Tabla 3B.f)
- c. Las salidas peatonales de los Lotes de parqueo, garajes y Estructuras de Parqueo estarán ubicadas directamente en la Línea de Frente (no directamente en el edificio) excepto los niveles bajo tierra, cuyas salidas peatonales estarán ubicadas directamente al edificio.
- d. Las Estructuras de Parqueo en la Trama-A tendrán edificios de revestimiento, alineando el primer y segundo nivel.
- e. Un mínimo de una parrilla para bicicletas será provista dentro del Frente Público o Privado por cada diez espacios de parqueo.

5.11 NORMAS DE PAISAJE

5.11.1 GENERAL PARA LAS ZONAS T2, T3, T4, T5, T6

- a. La superficie impermeable será confinada al radio de cobertura del Lote especificado en la Tabla 14f.

5.11.2 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T2, T3, T4

- a. La primera Crujía no deberá pavimentarse, con la excepción de los accesos vehiculares como se especifica en la Sección 5.10.2 y la Sección 5.10.3. (Tabla 17d)

5.11.3 ESPECÍFICO PARA LA ZONA T3

- a. Se plantará un mínimo de dos árboles dentro de la primera Crujía por cada 30 pies de Línea de Frente o porción del mismo. (Tabla 17d)
- b. Los árboles serán de una o más especies como se muestra en la Tabla 6.
- c. Los árboles se agruparán en forma naturalista.
- d. El césped se permitirá por Autorizo.

5.11.4 ESPECÍFICO PARA LA ZONA T4

- a. Se plantará un árbol como mínimo dentro de la primera Crujía por cada 30 pies de Línea de Frente o porción de la misma. (Tabla17d)
- b. Los árboles serán de una sola especie en correspondencia con las especies de los Árboles de la Calle en el Frente Publico o como se muestra en la Tabla 6.
- c. Se permitirá el césped por Derecho.

5.11.5 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T5, T6

- a. No se requerirán árboles en la primera Crujía.
- b. La primera Crujía será pavimentada para equipararse al pavimento del Frente Publico.

5.12 NORMAS DE GRÁFICA

5.12.1 GENERAL PARA LAS ZONAS T2, T3, T4, T5, T6

- a. No se permitirá ninguna gráfica adicional a la especificada en esta sección.
- b. El número de la dirección postal, se adosará al edificio próximo a la Entrada Principal o al buzón de correo, y no excederá las 6 pulgadas medidas verticalmente.

5.12.2 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T2, T3

- a. La Gráfica no contará con iluminación propia.

5.12.3 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T4, T5, T6

- a. La Grafica será externamente iluminada, excepto aquella dentro de las vidrieras del Frente de Tiendas, con luz de neón.

5.12.4 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T2, T3, T4

- a. Por cada negocio se instalará de forma permanente una Gráfica de una cara adosada perpendicularmente a la Fachada dentro de la primera Crujía. Ese letrero no excederá del total de 4 pies cuadrados y estará a 8 pies por encima de la Acera.

5.12.5 ESPECÍFICO PARA LAS ZONAS T5, T6

- a. Los letreros planos no excederán los 6 pies cuadrados para cada entrada de tienda y estarán adosados perpendicularmente a la Fachada, a una altura de 8 pies sobre la Acera.
- b. Se proveerá para la Fachada de cada edificio de un solo letrero externo permanente en forma de banda, que no exceda de los 3 pies de alto, a todo su largo.

ARTÍCULO 5. MÓDULOS DEL SMARTCODE

5.7.3d PARA NORMAS DE MITIGACION DE RIESGOS

5.7.6 PARA NORMAS DE MITIGACION DE RIESGOS

5.13 PARA NORMAS DE DRENAJE NATURAL

5.14 PARA NORMAS DE ARQUITECTURA

5.15 PARA NORMAS DE ALUMBRADO

5.16 PARA NORMAS DE RUIDO

5.17 PARA NORMAS DE ACCESIBILIDAD

5.18 PARA NORMAS DE MITIGACION DE RIESGOS

5.19 PARA NORMAS DE MITIGACION DE RIESGOS

TABLA 1: DESCRIPCIONES DE ZONAS DE TRANSECTO. La Tabla brinda descripciones del carácter de cada zona-T.

	<p>T-1 NATURAL La Zona Natural T-1 consiste en tierras que se aproximan o reversionen una condición natural incluyendo suelos inapropiados para asentamientos debido a la topografía, la hidrología o la vegetación</p>	<p>Carácter General: Paisaje natural con algún uso agrícola: Ubicación de edificios: No aplicable Tipos de Frente: No aplicable Altura típica de edificios: No aplicable Tipo de Espacio Cívico: Parques Naturales, Vías Verdes</p>
	<p>T-2 RURAL La Zona Rural T-2 consiste en tierras de asentamientos dispersos en áreas abiertas o cultivadas. Estas incluyen bosques, tierra agrícola, pastizales y desiertos irrigables. Los edificios típicos son casas rurales, cabañas y villas</p>	<p>Carácter General: Priman los agrícolas con bosques, humedales y edificios dispersos Ubicación de edificios: Retranqueos variables Tipos de Frente: No aplicable Altura típica de edificios: De 1 a 2 Pisos Tipo de Espacio Cívico: Parques Naturales, Vías Verdes</p>
	<p>T-3 SUBURBANA La Zona suburbana T-3 consiste en áreas residenciales de baja densidad adyacentes a zonas de alta densidad con algún uso mixto. La ocupación por viviendas y edificios anexos separados están permitidos. El arbolado es naturalista y los retranqueos son relativamente profundos. Las manzanas pueden ser grandes y las vías irregulares para acomodarse a las condiciones naturales</p>	<p>Carácter General: Céspedes y patios diseñados que rodean a las viviendas unifamiliares aisladas; ocasionalmente peatonales. Ubicación de edificios: Retranqueos frontales y laterales grandes y variables Tipos de Frente: Portales, cercas, árboles plantados en forma natural Altura típica de edificios: De 1-2 Pisos con algunos de 3 Pisos Tipo de Espacio Cívico: Parques Naturales y Vías Verdes</p>
	<p>T-4 URBANA GENERAL La Zona Urbana General consiste en un uso mixto pero principalmente es un tejido urbano residencial. Puede tener una amplia variedad de tipos de edificios: sencillos, patios laterales y viviendas alineadas. Existen retranqueos y paisajes. Calles con contenes y aceras que definen las manzanas de tamaño medio</p>	<p>Carácter General: Mixtura de viviendas, viviendas agrupadas en tira (medianeras) con actividad comercial dispersa; equilibrio entre el paisaje y los edificios, presencia de peatones Ubicación de edificios: Retranqueos frontales de superficiales a medios y de patio lateral Tipos de Frente: Portales, cercas y Patios Anexos Altura típica de edificios: De 2 a 3 Pisos, con algunos edificios más altos de Uso Mixto Tipo de Espacio Cívico: Parques y Vías Verdes</p>
	<p>T-5 CENTRO URBANO La Zona de Centro Urbano T-5 consiste en alta densidad de edificios de uso mixto que albergan minorista, oficinas, viviendas alineadas y apartamentos. Tiene una apretada red de calles con anchas aceras, y arbolado de calle recto, y edificios cercanos a las aceras.</p>	<p>Carácter General: Tiendas mezcladas con viviendas en tira grandes edificios de apartamentos, Oficinas y centros de trabajo y edificios Cívicos; predominantemente adjuntos a edificios; árboles dentro del derecho de vía público.; Actividad peatonal significativa Ubicación de edificios: Retranqueos superficial o ninguno. Edificios orientados a la calle definiendo un muro de calle. Tipos de Frente: Pórticos, Frontes de Tiendas, y Galerías Altura típica de edificios: De 3 a 5 Pisos con alguna variación Tipo de Espacio Cívico: Parques naturales, Plazas y parques, y paisajes medio</p>
	<p>T-6 NUCLEO URBANO Las Zonas de Núcleo Urbano T-6 tienen la mayor densidad y altura con la mayor variedad de usos y edificios cívicos de importancia regional. Puede tener manzanas mayores; las calles tienen arbolado alineado y los edificios se encuentran cerca de anchas aceras. Típicamente solo los pueblos y ciudades grandes tienen una Zona de Núcleo Urbano</p>	<p>Carácter General: Edificios de uso múltiple de densidad media-alta, entretenimiento y usos culturales y Cívicos. Edificios anexos formando un muro de calle continuo; árboles dentro del derecho de vía pública, mayor intensidad de actividad peatonal y de tránsito Ubicación de edificios: Retranqueos superficiales o ninguno; edificios orientados a la calle definiendo un muro de calle Tipos de Frente: Pórticos, Patios Anexos, Frontes Verdes, Frontes de Tiendas, Galerías y Arcadas Altura típica de edificios: Cuatro Pisos o más, con menor proporción de edificios bajos Tipo de Espacio Cívico: Parques naturales. Plazas y Parques, paisaje medio</p>

TABLA 2: ASIGNACIÓN DE SECTOR / COMUNIDAD. La Tabla 2 define la geografía, incluyendo tanto los elementos naturales como la infraestructura, determina las áreas que son o no adecuadas para el desarrollo. Los Tipos Específicos de Comunidad de varias intensidades son permisibles en Sectores específicos. Esta Tabla también asigna las proporciones de las Zonas de Transecto dentro de cada Tipo de Comunidad.

ÁREAS YA DESARROLLADAS											
PROXIMIDAD A VIALES Y TRANSITO MAYORES											
PROXIMIDAD A VIALES											
PENDIENTES MEDIAS BOSQUES											
LLANURA ALUVIAL ESPACIO ABIERTO A SER ADQUIRIDO CORREDORES A SER ADQUIRIDOS ATENUADORES A SER ADQUIRIDOS BOSQUE DE LEGADO TIERRA AGRICOLA DE LEGADO PAISAJES DE LEGADO CLD ESPACIO RESIDUAL ABIERTO											
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> CUERPOS DE AGUA SUPERFICIALES HUMEDALES PROTEGIDOS HABITAT PROTEGIDO CORREDORES RIBEREÑOS ESPACIO ABIERTO ADQUIRIDO SERVIDUMBRES DE CONSERVACION SUELO DE FIDEICOMISO CORREDORES DE TRANSPORTE CLD ESPACIO ABIERTO </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> DELIMITACIÓN DE CRECIMIENTO RURAL </div> <div style="width: 30%; text-align: center;"> DELIMITACIÓN DE CRECIMIENTO URBANO </div> </div>											
← (PRIMARIAMENTE ESPACIO ABIERTO)			← (PRIMARIAMENTE NUEVAS COMUNIDADES)				← (COMUNIDADES DE SUCESION)				
01	SECTOR ABIERTO PRESERVADO	02	SECTOR ABIERTO RESERVADO	G1	SECTOR DE CRECIMIENTO RESTRINGIDO	G2	SECTOR DE CRECIMIENTO CONTROLADO	G3	SECTOR DE CRECIMIENTO PREVISTO	G4	SECTOR DE CRECIMIENTO DE RELLENO
				CLD		CLD		TND		RCD	
T1	SIN MINIMO	SIN MINIMO		50% MIN	50% MIN						
T2	SIN MINIMO	SIN MINIMO				SIN MIN	SIN MIN				
T3				10 - 30%	10 - 30%	10 - 30%	10 - 30%				
T4				20 - 40%	20 - 40%	30 - 60%	30 - 60%	10 - 30%	VARIABLE	VARIABLE	
T5						10 - 30%	10 - 30%	10 - 30%	VARIABLE	VARIABLE	
T6								40 - 80%	VARIABLE	VARIABLE	

TABLA 3A: DIMENSIONES DE CARRILES VEHICULARES. Esta Tabla asigna los anchos de carril para Zonas de Transecto. El Diseño ADT (Tránsito Diario Promedio) es el determinante para cada una de estas secciones. Los montajes más típicos se muestran en la Tabla 3B. Los requisitos específicos para camiones y ómnibus de ruta y carga de camiones se decidirán por Autorizo.

VELOCIDAD DE DISEÑO	ANCHO DE CARRIL DE PASO	T1	T2	T3	T4	T5	T6	
Interior a 20 mph	8 pies	■	■	■	□			■ POR DERECHO
20-25 mph	9 pies	■	■	■	■	□	□	□ POR AUTORIZO
25-35 mph	10 pies	■	■	■	■	■	■	
25-35 mph	11 pies	■	■			■	■	
Superior a 35 mph	12 pies	■	■			■	■	

VELOCIDAD DE DISEÑO	ANCHO DE CARRIL PARQUEO						
20-25 mph	(Ángulo) 18 pies					■	■
20-25 mph	(Paralelo) 7 pies				■		
25-35 mph	(Paralelo) 8 pies			■	■	■	■
Superior a 35 mph	(Paralelo) 9 pies					■	■

VELOCIDAD DE DISEÑO	RADIO DE GIRO EFECTIVO							(Ver Tabla 17b)
Interior a 20 mph	5-10 pies			■	■	■	■	
20-25 mph	10-15 pies	■	■	■	■	■	■	
25-35 mph	15-20 pies	■	■	■	■	■	■	
Superior a 35 mph	20-30 pies	■	■			□	□	

TABLA 3B: CARRIL VEHICULAR / MONTAJE DE PARQUEOS. Las velocidades de diseño proyectadas determinan las dimensiones de los carriles vehiculares y los Radios de Giro para los Viales.

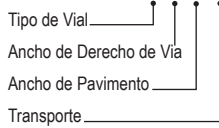
	UNA SOLA VÍA				DOS VÍAS						
a. NO PARQUEO	T1	T2	T3	T1	T2	T3	T1	T2	T1	T2	
Diseño ADT	300 VPD		600 VPD		2,500 VPD		22,000 VPD		36,000 VPD		
Cruce peatonal	3 Segundos		5 Segundos		5 Segundos		9 Segundos		13 Segundos		
Velocidad de diseño	20 - 30 MPH		Por debajo de 20 MPH		20-25 MPH		20-25 MPH		35 MPH y mas		
b. PARQUEO CON CEDA EL PASO	T3	T4			T3	T4					
Diseño ADT	1,000 VPD				1,000 VPD						
Cruce peatonal	5 Segundos				7 Segundos						
Velocidad de diseño	20-30 MPH				20-30 MPH						
c. PARQUEO ALINEADO A UN LADO	T3	T4	T3	T4	T5	T3	T4	T5	T5	T6	
Diseño ADT	5,000 VPD		18,000 VPD		16,000 VPD		15,000 VPD		32,000 VPD		
Cruce peatonal	5 Segundos		8 Segundos		8 Segundos		11 Segundos		13 Segundos		
Velocidad de diseño	20-30 MPH		20-30 MPH		25-30 MPH		25-30 MPH		25-30 MPH		
d. PARQUEO ALINEADO A AMBOS LADOS	T4	T4	T5	T6	T4	T5	T6	T5	T6	T5	T6
Diseño ADT	8,000 VPD		20,000 VPD		15,000 VPD		22,000 VPD		32,000 VPD		
Cruce peatonal	7 Segundos		10 Segundos		10 Segundos		13 Segundos		15 Segundos		
Velocidad de diseño	Por debajo de 20 MPH		25-30 MPH		25-30 MPH		25-30 MPH		35 MPH y mas		
e. PARQUEO EN DIAGONAL A AMBOS LADOS	T5	T6	T5	T6	T5	T6	T5	T6	T5	T6	
Diseño ADT	18,000 VPD		20,000 VPD		15,000 VPD		22,000 VPD		31,000 VPD		
Cruce peatonal	15 Segundos		17 Segundos		17 Segundos		20 Segundos		23 Segundos		
Velocidad de diseño	Por debajo de 20 MPH		20-25 MPH		20-25 MPH		25-30 MPH		25-30 MPH		
f. ACCESO A PARQUEO					T3	T4			T5	T6	
Diseño ADT					3 Segundos				6 Segundos		
Cruce peatonal					3 Segundos				6 Segundos		
Velocidad de diseño					20-25 MPH				25-30 MPH		

Tabla 4A: FRENTES PÚBLICOS. GENERALIDADES. El Frente Público es el área entre la línea del Lote privado y el borde de las sendas vehiculares. Las dimensiones se ofrecen en la Tabla 4B.

		PLANTA	
		LOTE FRENTE PRIVADO	R.O.W. FRENTE PUBLICO
<p>a. (HW) Para carretera: El Frente posee Escurrimientos abiertos drenados por percolación, sendas para Bicicletas y no parqueo. El paisaje se basa en condiciones de especies naturales o múltiples dispuestas en agrupaciones naturalistas. Los edificios están atenuados por la distancia o las bermas.</p>		<p>T1 T2 T3</p>	
<p>b. (RD) Para camino: El Frente tiene Escurrimientos abiertos drenados por percolación y Sendas peatonales o senderos para Bicicletas a lo largo de uno o ambos lados y parqueo con Ceda el Paso. El paisaje consistirá en múltiples especies dispuestas en agrupaciones naturales.</p>		<p>T1 T2 T3</p>	
<p>c. (ST) Para calles: El Frente tiene Contenes elevados drenados por entradas y Aceras separadas de las sendas vehiculares por Parterres individuales o continuos, con parqueos a uno o ambos lados. El paisaje consiste en árboles de calle de una especie o alternas alienadas en una Alameda espaciada, con la excepción de que las Calles con derecho de Vía R.O.W, con un ancho de 40 pies o menos están exentas de requisitos de árboles</p>		<p>T3 T4 T5</p>	
<p>d. (DR) Para Calzada: El Frente tiene Contenes levantados drenados por entradas y una ancha Acera o Senda pavimentada a lo largo de un lado, relacionado con un Vía Verde o frente costero. Está separada de las sendas vehiculares por Parterres individuales o continuos. El paisaje consiste en árboles de calle de especies sencillas o alternadas alineadas en una Alameda regularmente espaciada.</p>		<p>T3 T4 T5 T6</p>	
<p>e. (AV) Para Avenida: El Frente tiene Contenes elevados drenados por entradas y amplias Aceras separadas de las sendas vehiculares por un Parterre estrecho y continuo, con parqueo a ambos lados. El paisaje consiste en una especie de árbol alineado, en una Alameda regularmente espaciada</p>		<p>T3 T4 T5 T6</p>	
<p>f. (CS) (AV) Para Calle Comercial o Avenida: El Frente tiene Contenes elevados drenados por entradas y Aceras muy anchas a ambos lados separadas de las sendas vehiculares por pozos de árboles con parrillas y parqueo a ambos lados. El paisaje consiste en una especie de árbol alineado a espacios regulares donde sea posible pero dejando libres las entradas de los frenes de las tiendas</p>		<p>T5 T6</p>	
<p>g. (BV) Para Bulevar: El Frente tiene Caminos de Acceso a ambos lados. Consiste en Contenes elevados drenados por entradas y Aceras a lo largo de ambos lados separadas de los carriles vehiculares por Parterres. El paisaje consiste en una doble fila de una especie de árbol alineados en una Alameda regularmente espaciada.</p>		<p>T3 T4 T5 T6</p>	

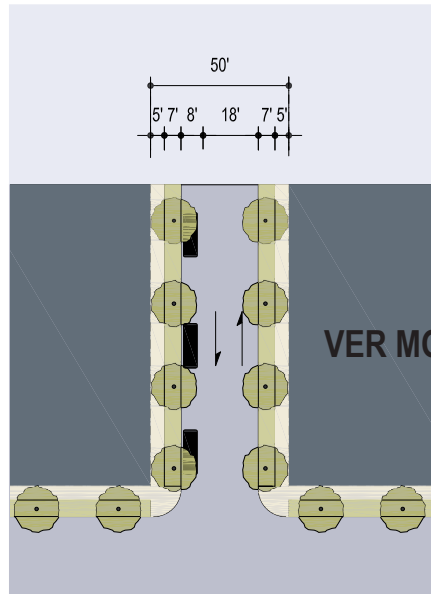
TABLA 4C: ENSAMBLAJE DE VIALES. Estos viales se ensamblan a partir de los elementos que aparecen en las Tablas 3ª y 3B e incorporan los Frentes Públicos de la Tabla 4ª. La clave da el tipo de Vial seguido del ancho del derecho de vía, el ancho de pavimento y en algunos casos de la capacidad especializada de transportación.

CLAVE ST-57-20-BL

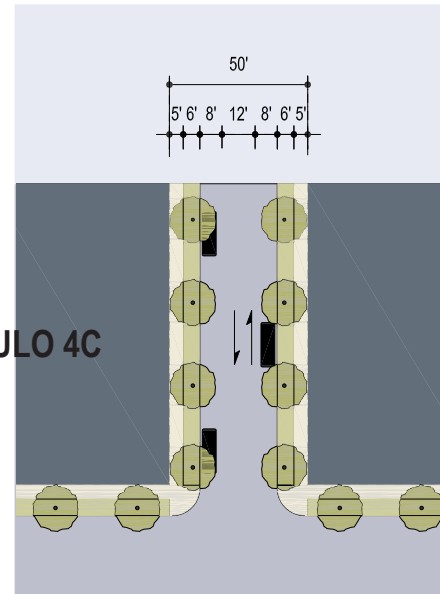


TIPOS DE VIALES

Carretera:	HW
Bulevar:	BV
Avenida:	AV
Calle Comercial:	CS
Paseo:	DR
Camino:	RD
Callejón Posterior:	RA
Carril Posterior:	RL
Sendero de Ciclo:	BT
Carril de Ciclo:	BL
Ruta de ciclo:	BR
Senda:	PT
Pasaje:	S
Ruta de Tránsito:	TR



ST-50-26



ST-50-28

Tipo de vial	
Asignación de Zona de Transecto	
Ancho de Derecho de Vía	
Ancho de pavimento	
Movimiento	
Velocidad de diseño	
Tiempo de cruce de peatones	
Carriles de Tránsito	
Carriles de parqueo	
Radio de Contén	
Tipo peatonal	
Tipo de Parterre	
Tipo de Contén	
Tipo de Paisaje	
Disposición de Transporte	

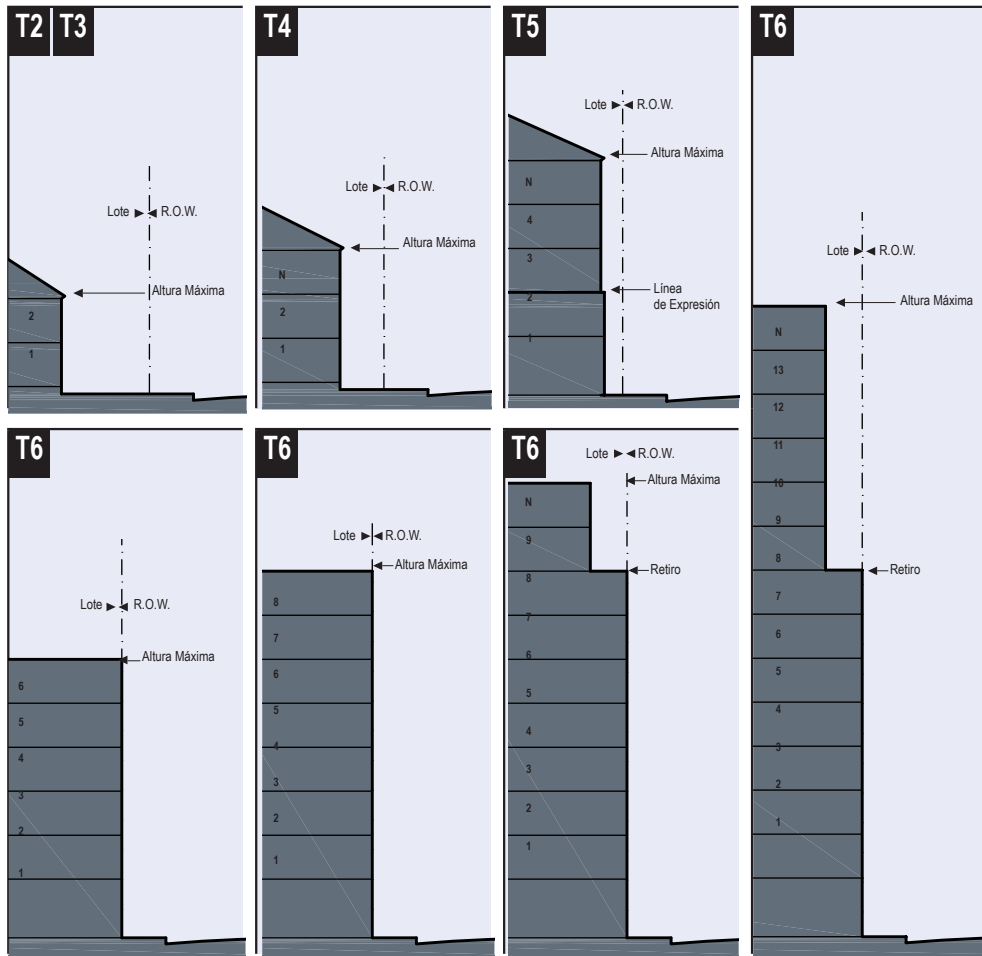
Tipo de vial	Calle
Asignación de Zona de Transecto	T4, T5, T6
Ancho de Derecho de Vía	50 pies
Ancho de pavimento	26 pies
Movimiento	Lento movimiento
Velocidad de diseño	20 MPH
Tiempo de cruce de peatones	7.4 segundos
Carriles de Tránsito	2 carriles
Carriles de parqueo	Un lado @ 8 pies marcados
Radio de Contén	10 pies
Tipo peatonal	Aceras de 5 pies
Tipo de Parterre	Parterre continuo de 7 pies
Tipo de Contén	Contén
Tipo de Paisaje	Árboles a 30' o.c. Prom.
Disposición de Transporte	BR

Tipo de vial	Calle
Asignación de Zona de Transecto	T4, T5, T6
Ancho de Derecho de Vía	50 pies
Ancho de pavimento	28 pies
Movimiento	Movimiento de incorporación
Velocidad de diseño	20 MPH
Tiempo de cruce de peatones	7.6 segundos
Carriles de Tránsito	2 carriles
Carriles de parqueo	Ambos lados @ 8 pies marcados
Radio de Contén	10 pies
Tipo peatonal	Aceras de 5 pies
Tipo de Parterre	Parterre continuo de 6 pies
Tipo de Contén	Contén
Tipo de Paisaje	Árboles a 30' o.c. Prom.
Disposición de Transporte	BR

TABLA 7: FRENTE PRIVADOS. El Frente Privado es el área entre las Fachadas de los edificios y las líneas de los Lotes.

	SECCIÓN	PLANTA	
	LOTE PRIVADO FRENTE R.O.W. PUBLICO FRENTE	LOTE PRIVADO FRENTE R.O.W. PUBLICO FRENTE	
<p>a. Patio Común: Un Frente plantado donde la fachada está sustancialmente retirada de la Línea de Frente. El patio frontal creado permanecerá sin cercar y será visualmente continuo con los patios adyacentes apoyando una jardinería común. El retranqueo profundo provee una atenuación de los Viales de velocidad alta.</p>			T2 T3
<p>b. Portal y Cerca: Un Frente plantado donde la Fachada está retirada de la Línea de Frente con un portal adosado que permite la intrusión. Una cerca en la Línea de Frente mantiene la definición espacial de la calle. Los portales serán de no menos de 8 pies de profundidad.</p>			T3 T4
<p>c. Terraza o Tragaluz: Pozo de luz. Un Frente donde la Fachada está retirada de la línea del Frente por una terraza elevada o un tragaluz hundido.</p>			T4 T5
<p>d. Frente Verde: Un Frente donde una porción de la Fachada está cerca de la Línea de Frente y la porción central está retirada. El Frente Verde creado es adecuado para paradas vehiculares. Este tipo deberá asignarse conjuntamente con otros tipos de Frontes. Grandes árboles dentro de los Frontes Verdes pueden pasar sobre las Aceras.</p>			T4 T5 T6
<p>e. Pórtico: Un Frente donde la Fachada está alineada a la Línea de Frente con el primer nivel elevado de la Acera lo suficiente para asegurar la privacidad de las ventanas. La entrada es usualmente el desembarco de una escalera exterior. Este tipo es recomendado para planta baja de uso Residencial.</p>			T4 T5 T6
<p>f. Frente de Tiendas: Un Frente donde la Fachada está alineada cerca de la Línea de Frente con la entrada del edificio al nivel de la Acera. Este tipo es convencional para uso Minorista. Tiene una gran importancia el área de vidrio al nivel de la Acera y un toldo que deberá sobresalir hasta dos pies del Contén. Sin. Frente Minorista.</p>			T4 T5 T6
<p>g. Galería: Un Frente donde la Fachada está alineada cerca de la Línea de Frente con un cobertizo en voladizo adosado o una columnata sobrepasando la Acera. Este tipo es convencional para uso Minorista. La Galería no deberá ser menos de 10 pies de ancho y deberá sobrepasar la Acera hasta dos pies del Contén.</p>			T4 T5 T6
<p>h. Arcada: Una columnata que apoya el espacio habitable que sobrepasa la Acera mientras que la Fachada a nivel de la Acera permanece detrás de la Línea de Frente. Este tipo es convencional para uso Minorista. La Arcada será no menos de 12 pies de ancho y deberá sobrepasar la Acera hasta dos pies del Contén. Ver Tabla 8.</p>			T5 T6

TABLA 8: CONFIGURACIÓN DE EDIFICIOS. Esta Tabla muestra las Configuraciones para diferentes alturas de edificios para cada Zona de Transecto. Debe ser modificada para mostrar las alturas calibradas para condiciones locales. Las Líneas de Retiro y las Líneas de Expresión deberán tener lugar en edificios más altos, tal como se muestra. N = altura máxima como se especifica en la Tabla 14k.



Retiros / Alturas de Arcadas: Los diagramas de abajo muestran los Frentes de Arcadas.

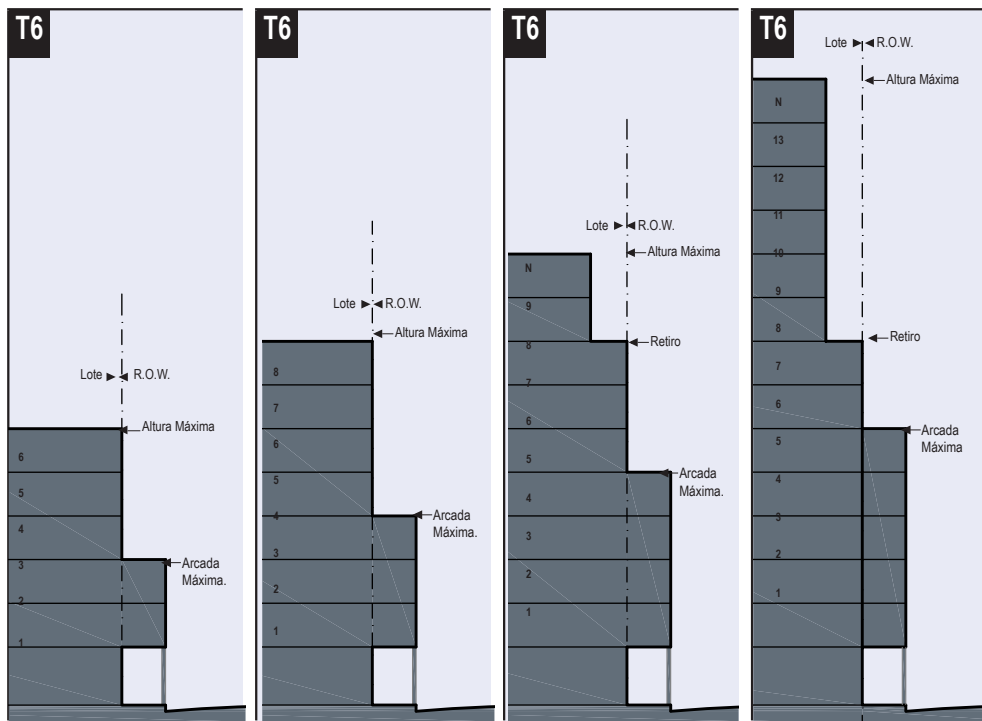


TABLA 9: DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS. Esta tabla aproxima la ubicación de la estructura relativa a los límites de cada Lote individual estableciendo los tipos de edificios básicos adecuados para cada Zona de Transecto.

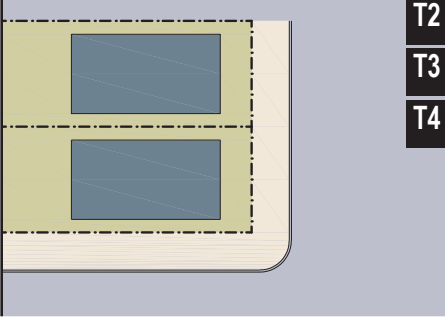
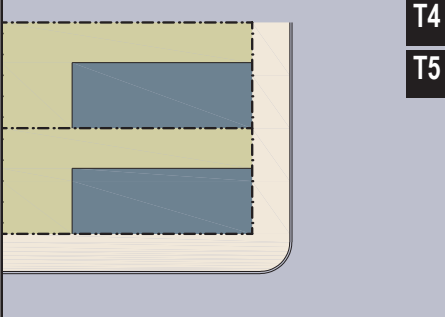
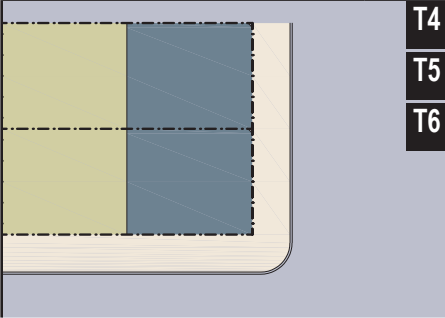
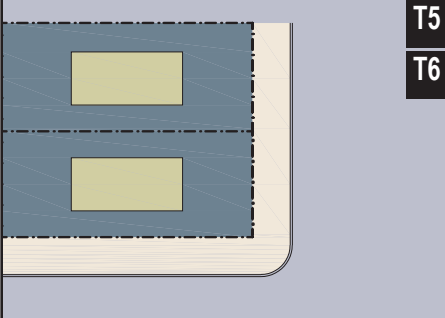
<p>a. Borde de Patio: Tipos específicos - casas unifamiliares, chalets, villas, casas de campo y villas urbanas. Un edificio que ocupa el centro de su Lote con Retranqueos a todos los lados. Este es el último de los tipos urbanos en que el patio delantero se retira del Frente, mientras que los patios laterales debilitan la definición del espacio del Vial público. El patio frontal se concibe para ser visualmente continuo con los patios de los edificios adyacentes. El patio trasero puede ser asegurado, para su privacidad, mediante cercas y una bien ubicada Extensión Posterior y/o Anexo Separado.</p>	 <p>T2 T3 T4</p>
<p>b. Patio Lateral: Tipos específicos- casa unifamiliar de Charleston, casas dobles, casa de lote de línea cero, gemelas. Un edificio que ocupa un lado del Lote con Retranqueos al otro lado. Un Retranqueo de Frente Superficial define una condición más urbana. Si el edificio adyacente es similar con una pared lateral ciega el patio puede resultar muy privado. Este tipo permite sistematizar una orientación climática en respuesta al sol o la brisa. Si una Casa de Patio Lateral colinda con otra de Patio Lateral el tipo es conocido como Casa doble o gemela. Los costos de energía, y en ocasiones el ruido, se pueden reducir al compartir una pared medianera en esta Disposición.</p>	 <p>T4 T5</p>
<p>c. Patio Trasero: Tipos específicos- Viviendas en Tira, Medianeras o Alienadas, unidad de Vivir-Trabajar, edificio de entresuelo, Casa de Apartamentos, Manzana de Uso Mixto, Edificio Flexible, Perímetro de Manzana. Un edificio que ocupa todo el Frente dejando la parte posterior del Lote solo como patio. Este es un tipo muy urbano, ya que la Fachada continua define el Vial público. Las Elevaciones posteriores pueden estar articuladas para propósitos funcionales. En esta forma Residencial, este tipo es la vivienda Alineada. Para su forma Comercial el patio trasero puede acomodar un sustancial parqueo.</p>	 <p>T4 T5 T6</p>
<p>d. Patio: Tipos específicos- Casa de patio. Un edificio que ocupa los límites de su Lote mientras define internamente uno o más patios privados. Este es el más urbano de los tipos, ya que es capaz de proteger el ámbito privado desde todos los lados, a la vez que define fuertemente el Vial público. Dada su cualidad para acomodar actividades incompatibles al enmascararlas desde todos lados, se le recomienda para talleres, Alojamiento y escuelas. La alta seguridad provista por el cierre continuo es útil en áreas proclives al delito.</p>	 <p>T5 T6</p>
<p>e. Especializado: Un edificio que no esta sujeto a categorización. Los edificios dedicados a manufacturas y transportación están frecuentemente distorsionados por las trayectorias de la maquinaria. Los edificios Cívicos que puedan expresar las aspiraciones de instituciones pudieran incluirse.</p>	 <p>SD</p>

TABLA 12: FUNCIÓN Y USO ESPECÍFICO. Esta tabla amplía las categorías de la Tabla 10 para delegar Funciones y usos específicos dentro de las Zonas de Transecto. La Tabla 12 deberá adaptarse al carácter y requisitos locales.

	T1	T2	T3	T4	T5	T6	SD
a. RESIDENCIAL							
Manzana de Uso Mixto					■	■	
Edificio Flexible				■	■	■	
Edificio de Apartamentos				■	■	■	
Unidad Vivir-Trabajar			■	■	■	■	□
Viviendas Alineada				■	■		
Casa Duplex				■	■		
Casa de Patio				■	■		
Casa de Patio Lateral			■	■	■		
Chalet			■	■			
Casa		■	■	■			
Villa		■					
Unidad Accesoría		■	■	■	■		
b. ALOJAMIENTO							
Hotel (sin límites de dormitorios)					■	■	□
Hostal (hasta 12 dormitorios)		□		■	■	■	
Cama y Desayuno (hasta 5 dormitorios)		□	■	■	■	■	
Hostal S.R.O			□	□	□	□	□
Residencia Estudiantil				■	■	■	■
c. OFICINA							
Edificio de Oficinas				■	■	■	□
Unidad Vivir-Trabajar			■	■	■	■	□
d. MINORISTA							
Edificio de Mercado Abierto		■	■	■	■	■	■
Edificio Minorista				■	■	■	□
Galería de Exhibición				■	■	■	□
Restaurante				■	■	■	□
Quiosco				■	■	■	□
Carro de Empujar					□	□	□
Establecimiento de Venta de Bebidas					□	□	□
Entretenimiento de Adultos						□	□
e. CIVICO							
Parada de Ómnibus			■	■	■	■	■
Centro de Convenciones						□	■
Centro de Conferencias					□	■	■
Centro de Exhibiciones						□	■
Fuente o Arte Público		■	■	■	■	■	■
Biblioteca				■	■	■	■
Teatro en Vivo					■	■	■
Cine					■	■	■
Museo					□	■	■
Auditorio al Exterior		□	■		■	■	■
Estructura de Parqueo					■	■	
Terminal de pasajeros					□	□	■
Área de Juegos		■	■	■	■	■	■
Estadio Deportivo						□	■
Lote de Parqueo de Superficie				□	□	□	■
Asamblea Religiosa		■	■	■	■	■	■
f. OTROS: AGRICULTURA							
Almacén de Granos	■	■					□
Corral de Ganado	□	□					□
Invernadero	■	■	□				□
Establo	■	■	□				□
Perrera	■	■	□	□	□	□	□
f. OTROS: AUTOMOTRIZ							
Gasolinera		□			□	□	■
Servicio Automotor							■
Mantenimiento de Camiones							■
Instalaciones de acceso a través de Drive –Through*					□	□	■
Parada de Descanso	■	■					□
Puesto (Stand) junto al Camino	■	■					□
Valla						□	□
Centro de Compras							□
Galería de Compras							□
f. OTROS: APOYO CIVIL							
Estación de Bomberos			■	■	■	■	■
Estación de Policía				■	■	■	■
Cementerio		■	□	□			■
Funeraria				■	■	■	■
Hospital					□	□	■
Clínica Médica				□	■	■	■
f. OTROS: EDUCACIÓN							
Universidad					□	□	■
Escuela Secundaria				□	□	□	■
Escuela de Oficios					□	□	■
Escuela Primaria			□	■	■	■	■
Otro: Centro de Atención a Niños		■	■	■	■	■	□
f. OTROS: INDUSTRIA							
Instalación de Industria Pesada							■
Instalación de Industria Ligera						□	■
Depósito de Camiones							■
Instalación de Laboratorios						□	■
Instalación de Suministro de Agua							■
Instalación de Alcantarillado y Desechos							■
Subestación Eléctrica	□	□	□	□	□	□	■
Transmisor Inalámbrico	□	□					■
Instalación de Cremación							■
Almacén						□	■
Almacén de Productos Agrícolas							■
Mini Almacén							■

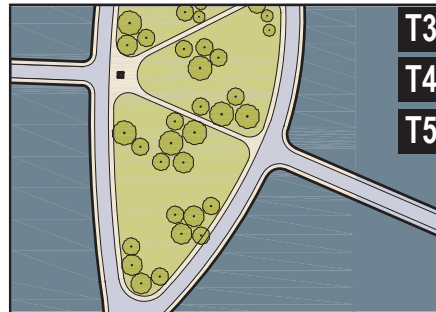
■ Por Derecho
□ Por Autorizo
* Drive Through: Conducir a través de (N del T)

TABLA 13. ESPACIO CÍVICO

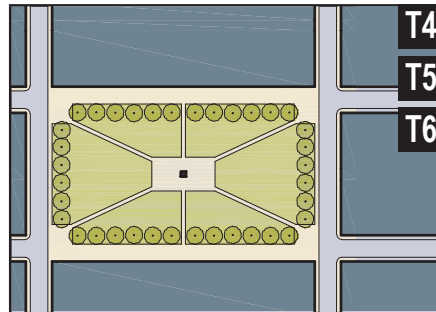
a. Parque natural: Una preservación natural disponible para recreación no estructurada. Un parque puede ser independiente de los Frentes de los edificios circundantes. Su paisaje deberá consistir en Senderos o trillos, prados, cuerpos de agua, bosques y refugios abiertos, todos dispuestos de forma natural. Los parques deben ser lineales siguiendo las trayectorias de los corredores naturales. El tamaño mínimo será de 8 acres. Los parques mayores deben ser aprobados por autorizo como Distritos Especiales en todas las zonas.



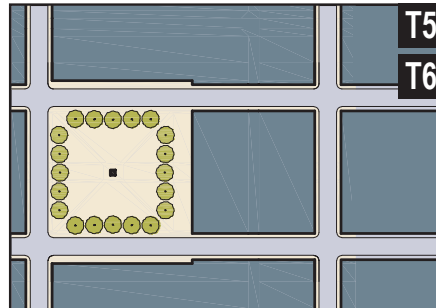
b. Verde: Un Espacio Abierto disponible para recreación no estructurada. Un Verde puede ser definido espacialmente por su paisajismo más que por los Frentes de edificios. Su paisaje consistirá en césped y árboles dispuestos de manera natural. El tamaño mínimo será de ½ acre, hasta un máximo de 8 acres.



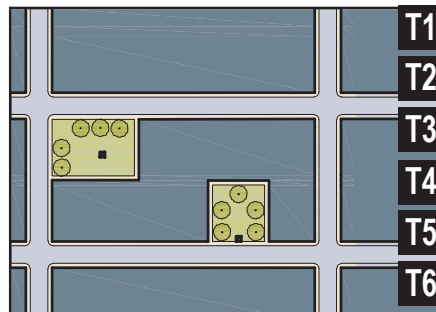
c. Parque*: Un Espacio Abierto disponible para recreación no estructurada y propósitos Cívicos. Un Parque es definido espacialmente por los Frentes de edificios. Su paisaje consistirá de senderos, céspedes, y árboles formalmente dispuestos. Los Parques deberán ubicarse en la intersección de Viales importantes. El tamaño mínimo será de ½ acre y el máximo de 5 acres.



d. Plaza*: Un Espacio Abierto disponible para propósitos Cívicos y actividades Comerciales. Una Plaza será espacialmente definida por los Frentes de edificios. Su paisaje será primariamente con pavimento. Los árboles son opcionales. Las Plazas estarán ubicadas en la intersección de calles importantes. El tamaño mínimo será ½ acre y el máximo de 2 acres.



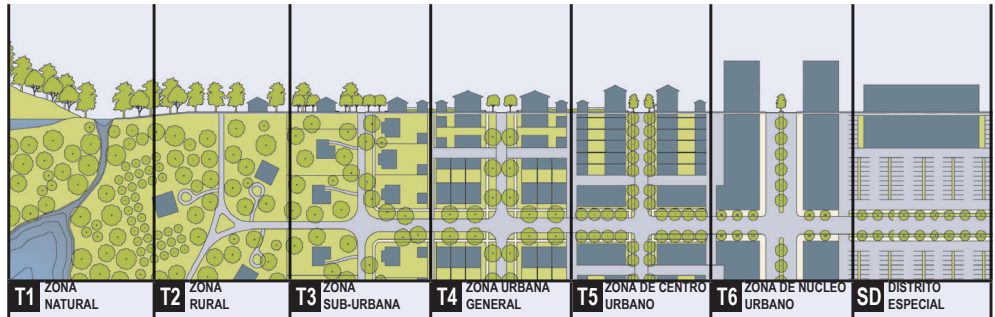
e. Área de Juegos: Un Espacio Abierto diseñado y equipado para la recreación de niños. Un área de Juegos estará cercada y deberá incluir un refugio abierto. Las Áreas de Juego deberán integrarse con las áreas Residenciales y estarán ubicadas dentro de una Manzana. Las Áreas de Juego estarán incluidas dentro de parques naturales y los verdes. No habrá tamaño mínimo, ni máximo.



*Nota del T: Para diferenciarlos en español, los términos c- Square y d- Plaza se han traducido como Parque y Plaza respectivamente atendiendo a su descripción en la Tabla.

TABLA 14. RESÚMEN DE SMARTCODE

Nota: Todos los requisitos de esta Tabla están sujetos a calibración para el contexto local



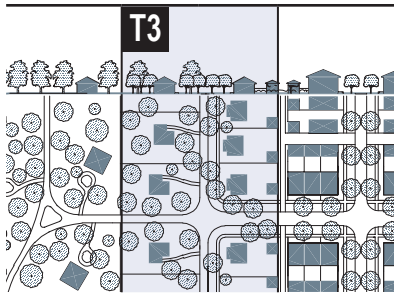
	T1 ZONA NATURAL	T2 ZONA RURAL	T3 ZONA SUB-URBANA	T4 ZONA URBANA GENERAL	T5 ZONA DE CENTRO URBANO	T6 ZONA DE NÚCLEO URBANO	SD DISTRITO ESPECIAL
a. UBICACIÓN POR ZONAS para franjas peatonales (aplicable al Artículo 3 solamente) Ver Tabla 16							
CLD requiere	Sin mínimo	50% mínimo	10 - 30%	20 - 40%	no permitido	no permitido	
TND requiere	Sin mínimo	Sin mínimo	10 - 30%	30 - 60%	10 - 30%	no permitido	
RCD requiere	Sin mínimo	Sin mínimo	no permitido	10 - 30%	10 - 30%	40 - 80%	
b. DENSIDAD RESIDENCIAL DE BASE (Ver Sección 3.4)							
Por Derecho	No aplicable	1 unidad / 20 acres prom	2 unidades / acre bruto	4 unidades / acre bruto	6 unidades / acre bruto	12 unidades / acre bruto	
Por TDR	Por Variación	Por Variación	6 unidades / acre bruto	12 unidades / acre bruto	24 unidades / acre bruto	96 unidades / acre bruto	
Otras Funciones	Por Variación	Por Variación	10 - 20%	20 - 30%	30 - 50%	50 - 70%	
c. TAMAÑO DE LA MANZANA							
Perímetro de la Manzana	Sin máximo	Sin máximo	3 000 pies máximo	2 400 pies máximo	2 000 pies máximo	2 000 pies máximo	
d. VIALES (Ver Tabla 3 y Tabla 4) * 3000 pies máximo con estructura de parqueo							
HW	permitido	permitido	permitido	no permitido	no permitido	no permitido	
BV	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	permitido	
AV	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	no permitido	
CS	no permitido	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	
DR	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	permitido	
ST	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	no permitido	
RD	permitido	permitido	permitido	no permitido	no permitido	no permitido	
Carril Posterior	permitido	permitido	permitido	permitido	no permitido	no permitido	
Callejón posterior	no permitido	no permitido	permitido	requerido	requerido	requerido	
Senda	permitido	permitido	permitido	permitido	no permitido	no permitido	
Pasaje	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	permitido	
Sendero para ciclos	permitido	permitido	permitido	no permitido *	no permitido	no permitido	
Carril para ciclos	permitido	permitido	permitido	permitido	no permitido	no permitido	
Ruta para ciclos	permitido	permitido	permitido	permitido	permitido	permitido	
e. ESPACIOS CÍVICOS (Ver Tabla 13)							
Parque Natural	permitido	permitido	permitido	Por Autorizo	Por Autorizo	Por Autorizo	
Verde	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	no permitido	
Parque	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	
Plaza	no permitido	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	
Área de Juego	permitido	permitido	permitido	permitido	permitido	permitido	
f. OCUPACIÓN DEL LOTE							
Ancho de Lote	no aplicable	Por Autorizo	72 pies min 120 pies max	18 pies min 96 pies max	18 pies min 180 pies max	18 pies min 700 pies max	
Cobertura del lote	no aplicable	Por Autorizo	60% max	70% max	80% max	90% max	
g. RETRANQUEOS EDIFICIO PRINCIPAL (Ver Tabla 15)							
(g.1) Retranqueo frontal (Principal)	no aplicable	48 pies min	24 pies min	6 pies min 18 pies max	2 pies min 12 pies max	2 pies min 12 pies max	
(g.2) Retranqueo frontal (Secundario)	no aplicable	48 pies min	12 pies min	6 pies min 18 pies max	2 pies min 12 pies max	2 pies min 12 pies max	
(g.3) Retranqueo Lateral	no aplicable	96 pies min	12 pies min	0 pies min	0 pies min 24 pies max	0 pies min 24 pies max	
(g.4) Retranqueo Posterior	no aplicable	96 pies min	12 pies min	3 pies min *	3 pies min *	0 pies min	
Frete de Calle Diseñado	no aplicable	no aplicable	40% min	60% min	80% min	80% min	
h. RETRANQUEO EN EDIFICIO ANEXO SEPARADO (Ver Tabla 15)							
(h.1) Retranqueo Frontal	no aplicable	20 pies min + retranqueo del edificio	20 pies min + retranqueo del edificio	20 pies min + retranqueo del edificio	40 pies max. Desde la propiedad posterior	no aplicable	
(h.2) Retranqueo Lateral	no aplicable	3 pies o 6 pies	3 pies o 6 pies	0 pies min o 3 pies	0 pies min	no aplicable	
(h.3) Retranqueo Posterior	no aplicable	3 pies min	3 pies min	3 pies	3 pies max	no aplicable	
i. DISPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 9)							
Borde de Patio	permitido	permitido	permitido	permitido	no permitido	no permitido	
Patio Lateral	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	no permitido	
Patio Trasero	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	no permitido	
Patio	no permitido	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	
j. FRENTES PRIVADOS (Ver Tabla 7)							
Patio Común	no permitido	permitido	permitido	no permitido	no permitido	no permitido	
Portal y Cerca	no permitido	no permitido	permitido	permitido	no permitido	no permitido	
Terraza o Patio Anexo	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	no permitido	
Frete Verde	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	
Pórtico	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	
Frete de Tienda y Toldo	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	
Galería	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	permitido	
Arcada	no permitido	no permitido	no permitido	no permitido	permitido	permitido	
k. CONFIGURACIÓN DE EDIFICIOS (Ver Tabla 8)							
Edificio principal	no aplicable	2 pisos max	2 pisos max	3 pisos max, 2 min	5 pisos max 2 min	8 pisos max, 2 min	
Edificio Anexo Separado	no aplicable	2 pisos max	2 pisos max	2 pisos max	2 pisos max	no aplicable	
l. FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 10 & Tabla 12)							
Residencial	no aplicable	Uso restringido	Uso restringido	Uso limitado	Uso abierto	Uso abierto	
Alojamiento	no aplicable	Uso restringido	Uso restringido	Uso limitado	Uso abierto	Uso abierto	
Oficina	no aplicable	Uso restringido	Uso restringido	Uso limitado	Uso abierto	Uso abierto	
Minorista	no aplicable	Uso restringido	Uso restringido	Uso limitado	Uso abierto	Uso abierto	

DISPOSICIÓN

CONFIGURACIÓN

FUNCION

TABLA 15A. GRAFICOS DE CODIGO DE BASE FORMAL – T3



(Ver Tabla 1)

I. FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 10 y 12)

Residencial	uso restringido
Alojamiento	uso restringido
Oficina	uso restringido
Minorista	uso restringido

k. CONFIGURACIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 8)

Edificio principal	2 pisos max.
Edificio Anexo Separado	2 pisos max.

f. OCUPACIÓN DEL LOTE (Ver Tabla 14f)

Ancho de Lote	72 pies min 120 pies max
Ocupación de Lote	60% max

i. DISPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 9)

Patio de Borde	permitido
Patio Lateral	no permitido
Patio Posterior	no permitido
Patio	no permitido

g. RETRANQUEO EDIFICIO PRINCIPAL (Ver Tabla 14g)

(g.1) Retranqueo Frontal (Principal)	24 pies min.
(g.2) Retranqueo Frontal (Secundario)	12 pies min.
(g.3) Retranqueo Lateral	12 pies min.
(g.4) Retranqueo Posterior	12 pies min.
Frete de Calle Diseñado	40% min al retranqueo

h. RETRANQUEO EN EDIFICIO ANEXO SEPARADO (Ver Tabla 14h)

(h.1) Retranqueo Frontal	20 pies min + retranqueo del edificio
(h.2) Retranqueo Lateral	3 pies a 6 pies en la esquina
(h.3) Retranqueo Posterior	3 pies min

j. FRENTE PRIVADOS (Ver Tabla 7)

Patio Común	permitido
Portal y Cerca	permitido
Terraza o Patio Anexo	no permitido
Frete Verde	no permitido
Pórtico	no permitido
Frete de Tienda y Toldo	no permitido
Galería	no permitido
Arcada	no permitido

Refiérase a la Tabla Resumen 14

DISPOSICIONES DE PARQUEO

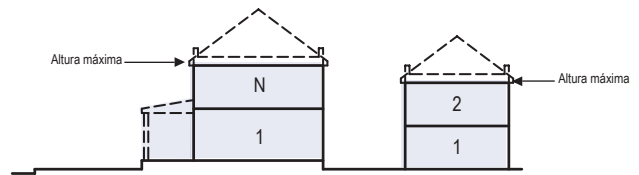
Ver Tablas 10 y 11

*o 15 pies desde la línea central del callejón

N se emplea para cualquier número de Pisos encima de aquellos mostrados, hasta el máximo. Refiérase a la métrica para mínimos y máximos exactos.

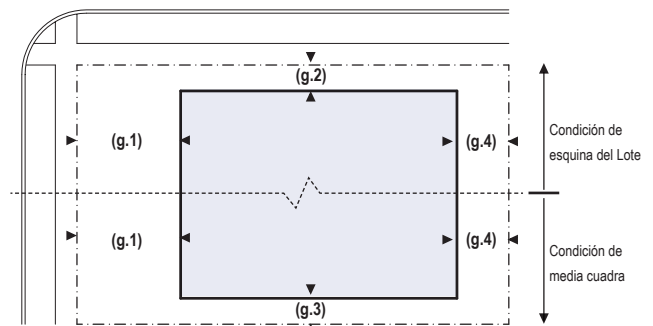
CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO

- 1.- La altura del edificio se medirá en número de pisos, excluyendo Áticos y sótanos elevados.
- 2.- Los pisos no excederán de 14 pies de altura del piso terminado al techo terminado, excepto para el primer piso de una función Comercial que tendrá como mínimo 11 pies y como máximo 25 pies.
- 3.- La altura deberá medirse al alero o cubierta, como se especifica en la Tabla 8.



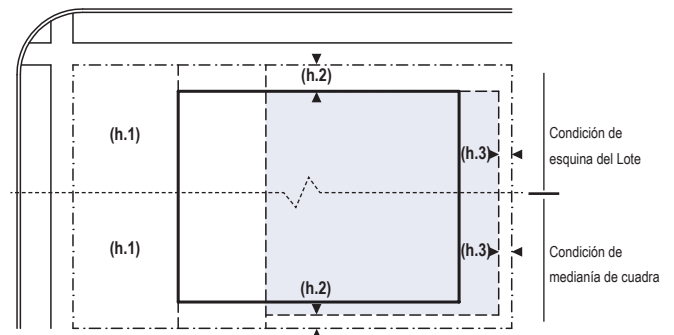
RETRANQUEOS EDIFICIO PRINCIPAL

- 1.- Las Fachadas y Elevaciones de los Edificios Principales deberán distanciarse de las líneas de Lote tal como se muestra.
- 2.- Las Fachadas deberán construirse a lo largo del Frete Principal, al ancho mínimo especificado en la tabla.



RETRANQUEOS - EDIFICIO ANEXO SEPARADO

- 1.- La Elevación del Edificio Anexo Separado deberá estar distanciada de las líneas de Lote, como se muestra.



UBICACIÓN DE PARQUEOS

- 1.- Los espacios de Parqueo descubiertos se proveerán dentro de la segunda y tercera Crujía, como se muestra en el diagrama. (Ver Tabla 17d)
- 2.- El Parqueo cubierto se proveerá dentro de la tercera Crujía, como se muestra en el diagrama (Ver Tabla 17d). Los garajes con entrada posterior o lateral serán permitidos en la primera o segunda Crujía por Autorizo.
- 3.- Los contenedores de basura deberán ubicarse dentro de la tercera Crujía.

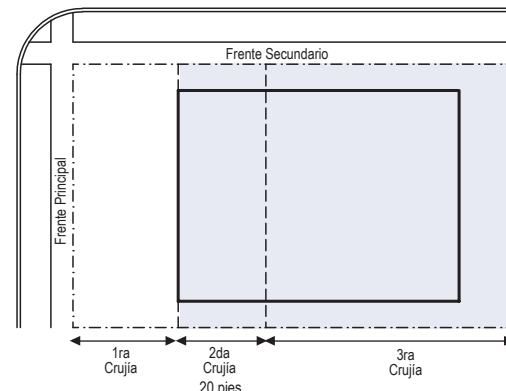
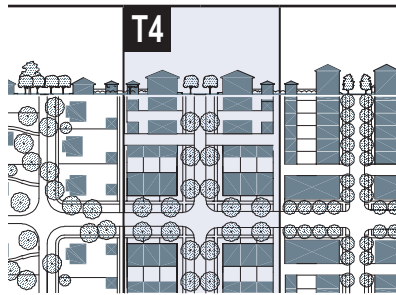


TABLA 15B. GRAFICOS DE CODIGO DE BASE FORMAL – T4



(Ver Tabla 1)

I. FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 10 y 12)

Residencial	uso limitado
Alojamiento	uso limitado
Oficina	uso limitado
Minorista	uso limitado

k. CONFIGURACIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 8)

Edificio principal	3 pisos max., 2 min
Edificio Anexo Separado	2 pisos max.

f. OCUPACIÓN DEL LOTE (Ver Tabla 14f)

Ancho de Lote	18 pies min – 96 pies max
Ocupación de Lote	70% max

i. DISPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 9)

Patio de Borde	permitido
Patio Lateral	permitido
Patio Posterior	permitido
Patio	no permitido

g. RETRANQUEO EDIFICIO PRINCIPAL (Ver Tabla 14g)

(g.1) Retranqueo Frontal (Principal)	6 pies min. – 18 pies max.
(g.2) Retranqueo Frontal (Secundario)	6 pies min. – 18 pies max.
(g.3) Retranqueo Lateral	0 pies min.
(g.4) Retranqueo Posterior	3 pies min.*
Frete de Calle Diseñado	60% min en el retranqueo

h. RETRANQUEO EN EDIFICIO ANEXO SEPARADO (Ver Tabla 14h)

(h.1) Retranqueo Frontal	20 pies min + retranqueo edificio
(h.2) Retranqueo Lateral	0 pies min o 3 pies en la esquina
(h.3) Retranqueo Posterior	3 pies min

j. FRENTE PRIVADOS (Ver Tabla 7)

Patio Común	no permitido
Portal y Cerca	permitido
Terraza o Patio Anexo	permitido
Frete Verde	permitido
Pórtico	permitido
Frete de Tienda y Toldo	permitido
Galería	permitido
Arcada	no permitido

Refiérase a la Tabla Resumen 14

DISPOSICIONES DE PARQUEO

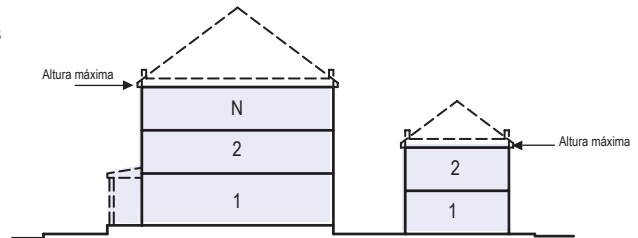
Ver Tablas 10 y 11

*o 15 pies desde la línea central del callejón.

"N" se emplea para cualquier número de Pisos encima de aquellos mostrados, hasta el máximo. Refiérase a la métrica para mínimos y máximos exactos.

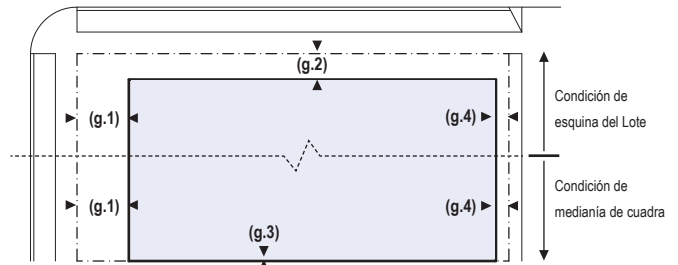
CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO

- 1.- La altura del Edificio debe ser medida en número de Pisos, excluyendo los Áticos y sótanos elevados.
- 2.- Los pisos no excederán de 14 pies en altura, de piso terminado a techo terminado, excepto para un primer piso de función Comercial, el cual tendrá un mínimo de 11 pies y un máximo de 25 pies.
- 3.- La altura deberá ser medida hasta el alero o la cubierta, como se especifica en la Tabla 8.



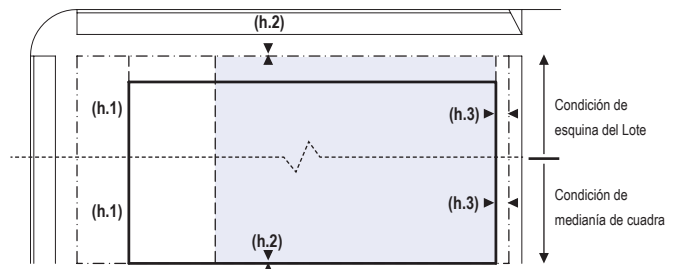
RETRANQUEOS EDIFICIO PRINCIPAL

- 1.- Las Fachadas y Elevaciones de los Edificios Principales deberán estar distanciadas de las líneas de Lote, como se muestra.
- 2.- Las Fachadas deberán construirse a lo largo del Frete Principal, con el ancho mínimo especificado en la tabla.



RETRANQUEOS EN EDIFICIO ANEXO SEPARADO

- 1.- Las Elevaciones de los Edificios Anexos Separados deberán estar distanciadas de la línea del Lote como se muestra.



UBICACIÓN DE PARQUEOS

- 1.- Los espacios de Parqueo descubiertos se proveerán dentro de la segunda y tercera Crujía, como se muestra en el diagrama (Ver Tabla 17d)
- 2.- El Parqueo cubierto se proveerá dentro de la tercera Crujía, como se muestra en el diagrama (Ver Tabla 17d).
- 3.- Los contenedores de basura deberán ubicarse dentro de la tercera Crujía.

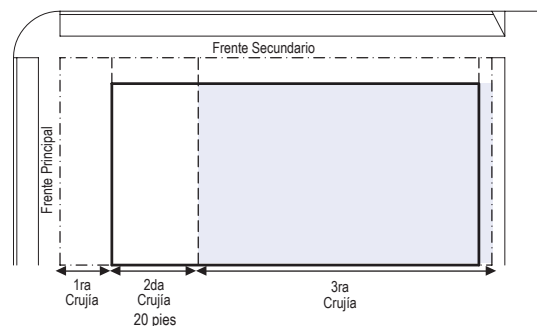
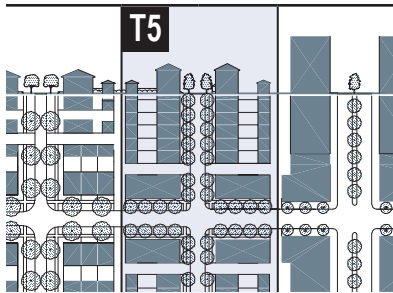


TABLA 15C. GRAFICOS DE CODIGO DE BASE FORMAL – T5



(Ver Tabla 1)

I. FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 10 y 12)

Residencial	uso abierto
Alojamiento	uso abierto
Oficina	uso abierto
Minorista	uso abierto

k. CONFIGURACIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 8)

Edificio principal	5 pisos max., 2 min
Edificio Anexo Separado	2 pisos max.

f. OCUPACIÓN DEL LOTE (Ver Tabla 14f)

Ancho de Lote	18 pies min – 180 pies max
Ocupación de Lote	80% max

i. DISPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 9)

Patio de Borde	no permitido
Patio Lateral	no permitido
Patio Posterior	no permitido
Patio	permitido

g. RETRANQUEO EDIFICIO PRINCIPAL (Ver Tabla 14g)

(g.1) Retranqueo Frontal (Principal)	2 pies min., 12 pies max.
(g.2) Retranqueo Frontal (Secundario)	2 pies min., 12 pies max.
(g.3) Retranqueo Lateral	0 pies min. 24 pies max
(g.4) Retranqueo Posterior	3 pies min.*
Fronte de Calle Diseñado	80% min en el retranqueo

h. RETRANQUEO EN EDIFICIO ANEXO SEPARADO (Ver Tabla 14h)

(h.1) Retranqueo Frontal	40 pies max desde la propiedad posterior
(h.2) Retranqueo Lateral	0 pies min o 2 pies hasta la esquina
(h.3) Retranqueo Posterior	3 pies min

j. FRENTES PRIVADOS (Ver Tabla 7)

Patio Común	no permitido
Portal y Cerca	no permitido
Terraza o Patio Anexo	permitido
Fronte Verde	permitido
Pórtico	permitido
Fronte de Tienda y Toldo	permitido
Galería	permitido
Arcada	no permitido

Refiérase a la Tabla Resumen 14

DISPOSICIONES DE PARQUEO

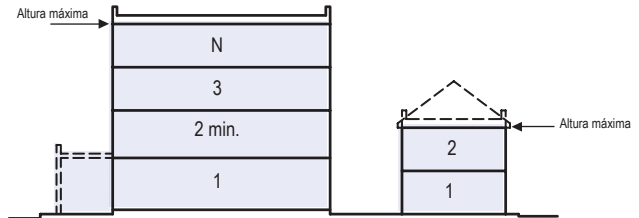
Ver Tablas 10 y 11

*o 15 pies desde la línea central del Callejón.

"N" se emplea para cualquier número de Pisos encima de aquellos mostrados, hasta el máximo. Refiérase a la métrica para mínimos y máximos exactos.

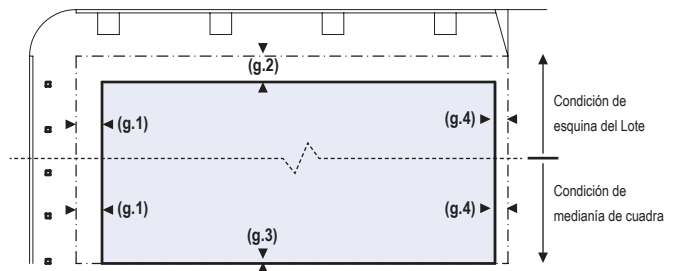
CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO

- 1.- La altura del Edificio debe ser medida en número de Pisos, excluyendo los Áticos y sótanos elevados.
- 2.- Los pisos no excederán de 14 pies en altura, de piso terminado a techo terminado, excepto para un primer piso de función Comercial, el cual tendrá un mínimo de 11 pies y un máximo de 25 pies.
- 3.- La altura deberá ser medida hasta el alero o la cubierta, como se especifica en la Tabla 8.
- 4.- Las Líneas de Expresión serán como se muestran en la Tabla 8.



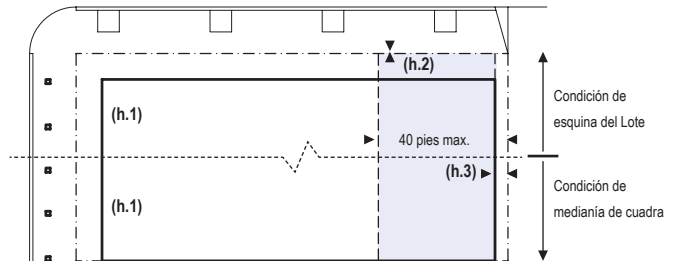
RETRANQUEOS EDIFICIO PRINCIPAL

- 1.- Las Fachadas y Elevaciones de los Edificios Principales deberán estar distanciadas de las líneas de Lote, como se muestra.
- 2.- Las Fachadas deberán construirse a lo largo del Fronte Principal, con el ancho mínimo especificado en la tabla.



RETRANQUEOS EN EDIFICIO ANEXO SEPARADO

- 1.- Las Elevaciones de los Edificios Anexos Separados deberán estar distanciados de la línea de Lote como se muestra.



UBICACIÓN DE PARQUEOS

- 1.- Los espacios de Parqueo descubiertos se proveerán dentro de la segunda y tercera Crujía, como se muestra en el diagrama. (Ver Tabla 17d)
- 2.- El Parqueo cubierto se proveerá dentro de la tercera Crujía, como se muestra en el diagrama. (Ver Tabla 17d)
- 3.- Los contenedores de basura deberán ubicarse dentro de la tercera Crujía.

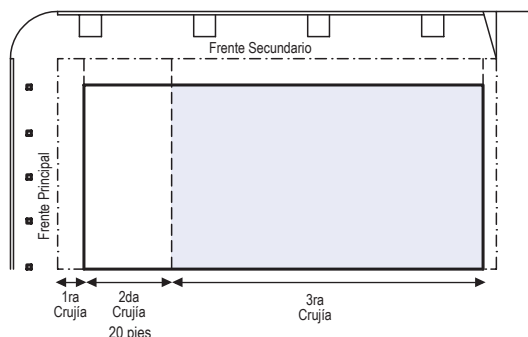
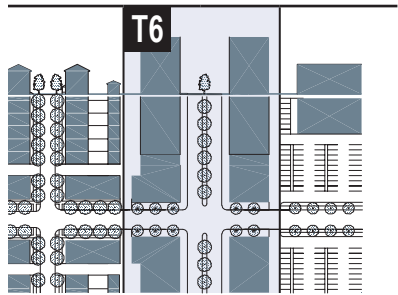


TABLA 15D. GRAFICOS DE CODIGO DE BASE FORMAL – T6



(Ver Tabla 1)

I. FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 10 y 12)

Residencial	uso abierto
Alojamiento	uso abierto
Oficina	uso abierto
Minorista	uso abierto

k. CONFIGURACIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 8)

Edificio principal	2 pisos max., 2 min
Edificio Anexo Separado	N / D

f. OCUPACIÓN DEL LOTE (Ver Tabla 14f)

Ancho de Lote	18 pies min – 700 pies max
Ocupación de Lote	90% max

i. DISPOSICIÓN DE LOS EDIFICIOS (Ver Tabla 9)

Patio de Borde	no permitido
Patio Lateral	no permitido
Patio Posterior	permitido
Patio	permitido

g. RETRANQUEO EDIFICIO PRINCIPAL (Ver Tabla 14g)

(g.1) Retranqueo Frontal (Principal)	2 pies min., 12 pies max.
(g.2) Retranqueo Frontal (Secundario)	2 pies min., 12 pies max.
(g.3) Retranqueo Lateral	0 pies min. 24 pies max
(g.4) Retranqueo Posterior	0 pies min.*
Fronte de Calle Diseñado	80% min en el retranqueo

h. RETRANQUEO EN EDIFICIO ANEXO SEPARADO (Ver Tabla 14h)

(h.1) Retranqueo Frontal	N / D
(h.2) Retranqueo Lateral	N / D
(h.3) Retranqueo Posterior	N / D

j. FRENTES PRIVADOS (Ver Tabla 7)

Patio Común	no permitido
Portal y Cerca	no permitido
Terraza o Patio Anexo	no permitido
Fronte Verde	permitido
Pórtico	permitido
Fronte de Tienda y Toldo	permitido
Galería	permitido
Arcada	permitido

Refiérase a la Tabla Resumen 14

DISPOSICIONES DE PARQUEO

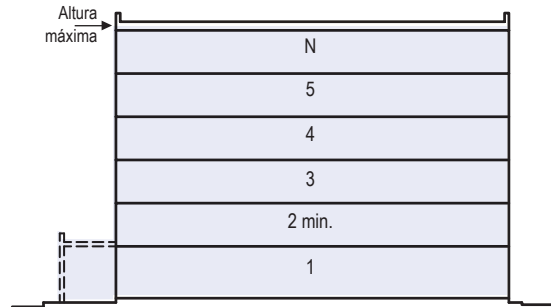
Ver Tablas 10 y 11

*o 15 pies desde la línea central del Callejón.

"N" se emplea para cualquier número de Pisos encima de aquellos mostrados, hasta el máximo. Refiérase a la métrica para mínimos y máximos exactos.

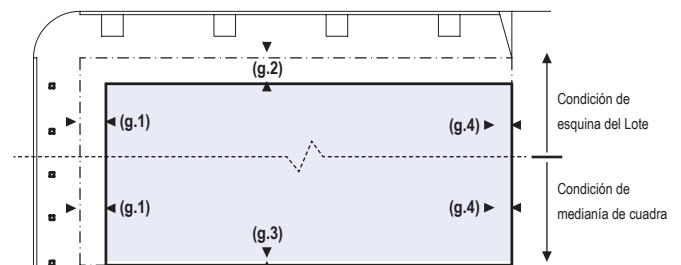
CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO

- 1.- La altura del Edificio debe ser medida en número de Pisos, excluyendo los Áticos y sótanos elevados.
- 2.- Los pisos no excederán de 14 pies en altura, de piso terminado a techo terminado, excepto para un primer piso de función Comercial, el cual tendrá un mínimo de 11 pies y un máximo de 25 pies.
- 3.- La altura deberá ser medida hasta el alero o la cubierta, como se especifica en la Tabla 8.
- 4.- Retranqueos. Las Líneas de Retirada y las Líneas de Extensión serán como se muestra en la Tabla 8.



RETRANQUEOS EDIFICIO PRINCIPAL

- 1.- Las Fachadas y Elevaciones de los Edificios Principales deberán estar distanciadas de las líneas de Lote, como se muestra.
- 2.- Las Fachadas deberán construirse a lo largo del Fronte Principal, con el ancho mínimo especificado en la tabla.



UBICACIÓN DE PARQUEOS

- 1.- Los espacios de Parqueo descubiertos se proveerán dentro de la segunda y tercera Crujía, como se muestra en el diagrama. (Ver Tabla 17d)
- 2.- El Parqueo cubierto se proveerá dentro de la tercera Crujía, como se muestra en el diagrama. (Ver Tabla 17d).
- 3.- Los contenedores de basura deberán ubicarse dentro de la tercera Crujía.

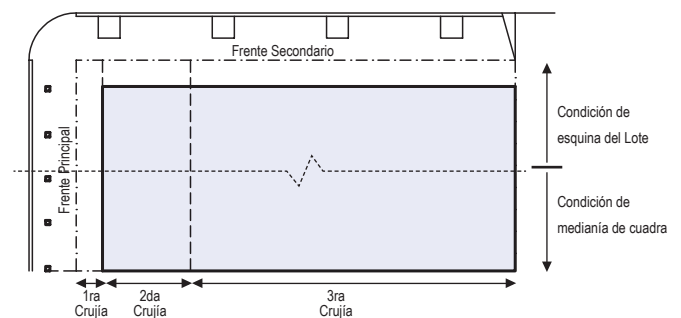


TABLA 16. NORMAS DE DISTRITOS ESPECIALES La métrica para cada columna de esta tabla (SD1, SD2, etc.) se deberá llenar para cada Distrito Especial tal y como existen en la actualidad o como han sido permitidos. Se puede añadir mas paginas. Los Distritos Especiales que no tienen disposiciones dentro de este Código deberán regirse por las normas de las regulaciones preexistentes.

	SD1	SD2	SD3	SD4	SD5	SD6	SD7	
a. UBICACIÓN DE ZONAS								
CLD	X							
TND	X							
TOD	X							
b. DENSIDAD RESIDENCIAL DE BASE								
Por Derecho	X							
Por TDR	X							
Otras Funciones	X							
c. TAMAÑO DE LA MANZANA								
Perímetro de la Manzana	X							
d. VIALES								
HW	X							
BV	X							
AV	X							
CS	X							
DR	X							
ST	X							
RD	X							
Carril Posterior	X							
Callejón Posterior	X							
Senda	X							
Pasaje	X							
Sendero para ciclos	X							
Carril para ciclos	X							
Ruta para ciclos	X							
e. ESPACIOS CÍVICOS								
Parque natural	X							
Verdes	X							
Parque	X							
Plaza	X							
Área de Juegos	X							
f. OCUPACIÓN DEL LOTE								
Ancho del Lote	X							
Ocupación del Lote	X							
g. RETRANQUEOS- EDIFICIO PRINCIPAL								
Retranqueo Frontal	X							
Retranqueo Lateral	X							
Retranqueo Posterior	X							
h. EDIFICIOS Disposición (1)								
Borde de Patio	X							
Patio Lateral	X							
Patio Posterior	X							
i. FRENTES PRIVADOS (2)								
Patio Común	X							
Portal y Cerca	X							
Terraza o Patio Anexo	X							
Frente Verde	X							
Pórtico	X							
Frente de Tienda	X							
Galería	X							
Arcada	X							
Lote de Parqueo	X							
j. CONFIGURACIÓN DE EDIFICIOS								
Edificio Principal	X							
Edificio Anexo Separado	X							
k. FUNCIÓN DE LOS EDIFICIOS (3)								
Residencial	X							
Alojamiento	X							
Oficina	X							
Minorista	X							

DISPOSICIÓN

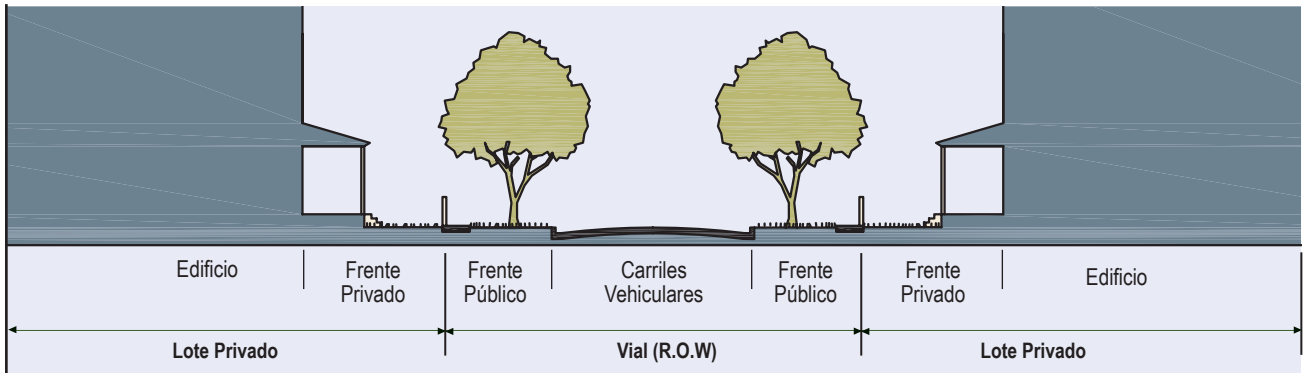
CONFIGURACIÓN

FUNCIÓN

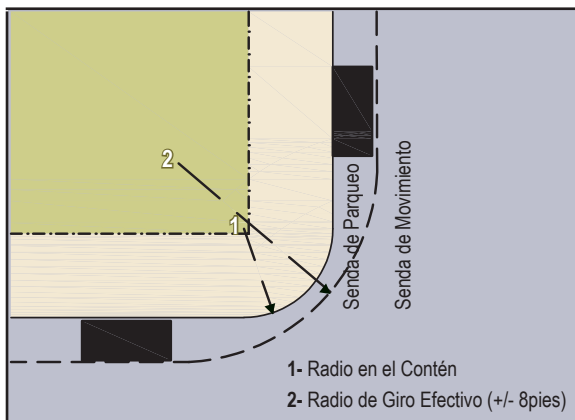
(1) Disposición
(2) Configuración
(3) Función

TABLA 17. DEFINICIONES ILUSTRADAS

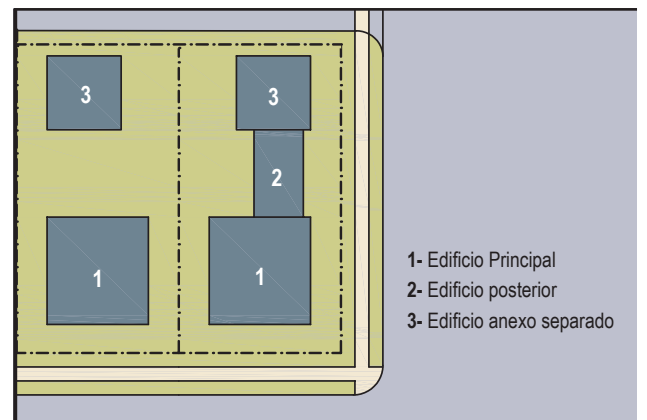
a. VIALES Y FRENTES



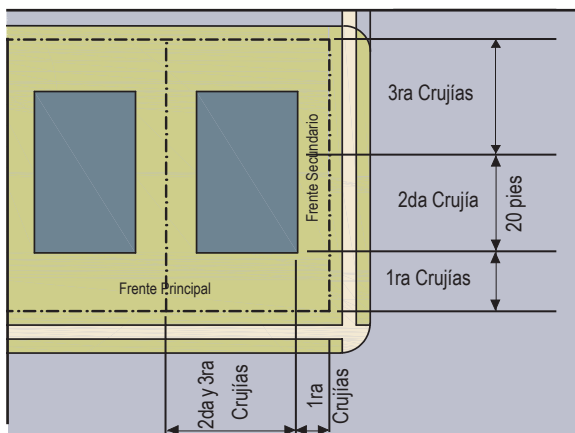
b. RADIO DE GIRO



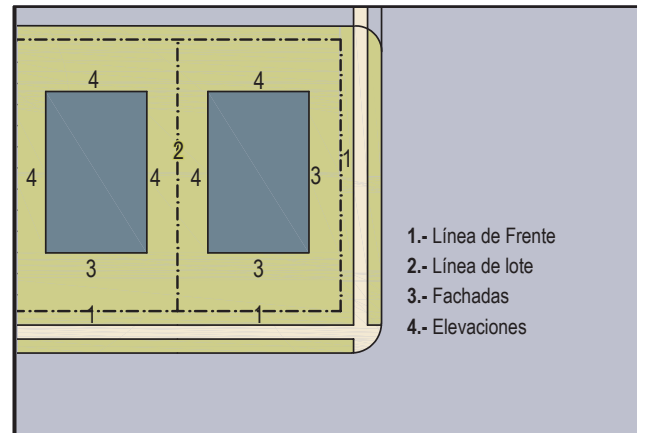
c. DISPOSICION DE EDIFICIOS



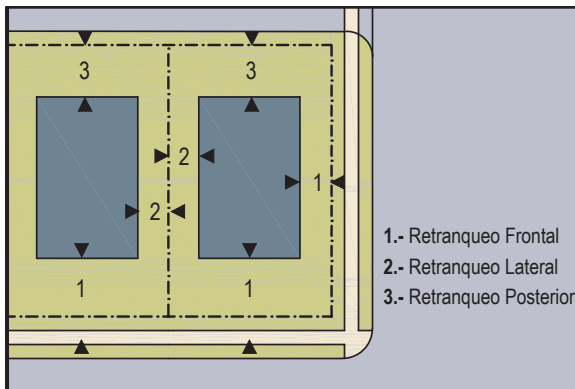
d. CRUJIAS DEL LOTE



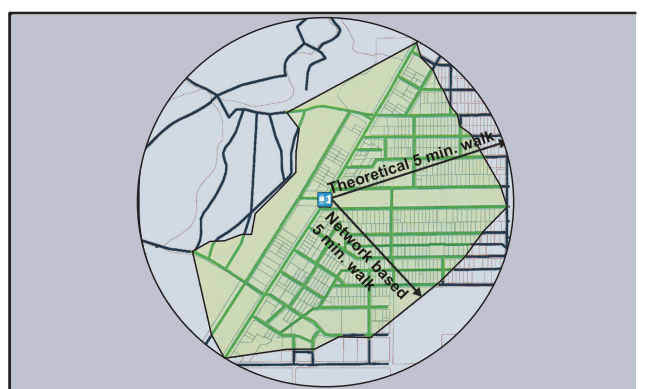
e. LINEAS DE FRENTE Y LOTE



f. DESIGNACIONES DE RETRANQUEO



g. FRANJA PEATONAL BASADA EN RED



DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

DEFINICIONES

Este Artículo provee definiciones para términos de este Código que son de naturaleza técnica o que de otra manera pudieran no reflejar un uso común del término. Si un término no es definido en este Artículo, el CRC deberá determinar la definición correcta. Las palabras en *itálica* se refieren a *Artículos*, *Secciones* o *Tablas* en el *SmartCode*.

A

Acera: Sección pavimentada de un Frente Público dedicada exclusivamente a la actividad peatonal.

Alameda: Fila de árboles regularmente espaciada y alineada plantados por lo general a lo largo de un Vial.

Alameda: Fila de árboles regularmente espaciada y alineada plantados por lo

Aldea: Ver **DSA** (Sin. Agrupación, asentamiento).

Alojamiento: Locales disponibles para el alquiler diario o semanal de habitaciones. Ver *Tabla 10* y *Tabla 12*.

Ancho de Lote: Largo de la Línea de Frente Principal de un Lote.

Apartamento: Unidad residencial que comparte un edificio y un Lote con otras unidades y/o usos; pudiera ser para la renta o para la venta como condominio.

Arcada: Frente Privado Convencional para uso Minorista donde la Fachada es uncolumnata que sostiene un espacio habitable superpuesto sobre la Acera, mientras que la Fachada al nivel de la Acera permanece en la Línea de Frente.

Área de Envío TDD: Área previamente zonificada para el desarrollo dentro de un Sector Abierto Reservado designado (O-2), desde el cual los derechos de desarrollo pudieran transferirse a un Sector de Crecimiento.

Área de Recibo TDD: Área prevista para el desarrollo que puede hacerse mas densa por la adquisición de los derechos de desarrollo de las Áreas de Envío TDD.

Área Especial de Riesgo de Inundación: Designación de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) que debe incluir la V (velocidad), Zonas y Zonas Costeras A donde la construcción de edificios está prohibida, restringida u obligada a elevarse sobre la Cota de Elevación de Inundación.

Área Neta de Emplazamiento: Todo el suelo desarrollable dentro de un emplazamiento incluyendo los Viales,

excluyendo el suelo asignado a Zonas Cívicas

Áreas Desarrollables: Suelos distintos a aquellos en el O-1 Sector Abierto Preservado.

Ático: Parte interior de un edificio contenida dentro de una estructura de cubierta a dos aguas.

Autorizo: Disposición que podría permitir una práctica no contenida con una disposición específica de este Código, pero que se justifica por su Intención (*Sección 1.3*). Las Variaciones son usualmente concedidas administrativamente por el CRC. Ver *Sección 1.5*.

Avenida (AV): Vial de alta capacidad vehicular y velocidad moderada o baja, que actúa como conector de distancias cortas entre centros urbanos, equipada usualmente con un separador verde por lo general a lo largo de un Vial

B

Bulevar (BV): Vial diseñado para alta capacidad vehicular y velocidad moderada, que atraviesa un área Urbanizada. Los Bulevares están usualmente equipados con Calles Auxiliares que atenúan las Aceras y los edificios

C

Calle (CL): Vial local urbano de baja velocidad y capacidad. Ver *Tabla 3B* y *Tabla 4B*.

Callejón Trasero (CT): Vía vehicular ubicada al fondo de los Lotes que da acceso a áreas de servicio, parqueo y Edificios Anexos Separados y que contiene servidumbre de servicio. Los Callejones Traseros deberán pavimentarse de cara de edificio a cara de edificio, con drenaje por corona invertida al centro o con “contenes acostados” en los bordes.

Calzada: Vial a lo largo de la delimitación entre una condición natural y Urbanizada, usualmente a lo largo de la costa, Parque, o promontorio. Un lado tiene el carácter urbano de un Vial con Aceras y edificios, mientras que el otro tiene las cualidades de un Camino o vía ancha con siembras y detalles rurales.

Cama y Desayuno: Tipo de Alojamiento ocupado por el dueño que ofrece de 1 a 5 habitaciones, donde está permitido servir desayuno a los huéspedes en las mañanas.

Camino (CM): Vial local, rural y suburbana de velocidad y capacidad vehicular de baja a moderada. Este tipo es asignado a la mayoría de las Zonas de Transecto rurales (T1-T3). Ver *Tabla 3A*.

Campo Gris: Un Campo Gris típico es el área previamente utilizada como lote de parqueo de centros Comerciales y galerías comerciales. (Variación: Campo Gris).

Campo Marrón: Área previamente utilizada para ubicación de industrias.

Campo Verde: Área que consiste en suelo libre o boscoso o suelo cultivado que no ha sido previamente desarrollado.

Cara de Manzana: La sumatoria de todas las Fachadas de edificios a un lado de una Manzana.

Carretera: Vial rural o suburbana de alta velocidad y capacidad vehicular. Este tipo es asignado a las Zonas de Transecto más rurales (T-1, T-2, y T-3)

Carril de Bicicletas (CB): Carril dedicado a ciclos marcado por líneas dentro de un Vial vehicular de moderada velocidad.

Carril Secundario: Un carril -o carriles- vehiculares externos de un Vial, diseñado para bajas velocidades, mientras que en los carriles interiores va el tránsito de velocidades mayores aislada de ellos por un separador sembrado. (Sin. Carril de acceso, carril de servicio)

Carril Trasero (CT): Vía vehicular ubicada al fondo de Lotes que da acceso a áreas de servicio, parqueos, Edificios Anexos Separados y contiene servidumbre de servicio. Los Carriles Traseros deberán pavimentarse ligeramente según los estándares de Rampas de acceso vehicular. El tratamiento de la calle consiste en gravilla o borde con ornato, no tiene Contén levantado y drena por percolación.

Casa de Campo: Tipo de edificio de borde de patio. Vivienda unifamiliar en un lote regular frecuentemente compartido con un Edificio Accesorio en el patio trasero.

Casa en Finca: Tipo de Edificio de Borde de Patio. Vivienda unifamiliar en un lote muy grande de carácter rural, frecuentemente compartido por uno o más Edificios Accesorios. (Sin. casa de campo, villa).

Casa: Tipo de edificio de Borde de Patio, por lo general es una vivienda unifamiliar en un Lote grande frecuentemente compartido con un Edificio Accesorio en el patio trasero. (Sin. Unifamiliar o sencilla).

CDD: Centro de Diseño y Desarrollo.

CDR: ver Centro de Desarrollo Regional

Ceda el paso: Caracteriza la circulación en un Vial que tiene tránsito de dos vías pero con un solo un carril efectivo debido a los autos parqueados, requiriendo un movimiento lento y la negociación de los choferes. También caracteriza el parqueo en ese Vial.

Centro Regional: Desarrollo de Centro Regional o DCR.

Cívico: Término que define a las organizaciones no lucrativas dedicadas a las artes, educación, recreación, gobierno, tránsito y parqueo municipal.

Comercial: Término que define colectivamente el lugar de trabajo, Oficina, Minorista y Funciones de Alojamiento.

Comité de Revisión Consolidada (CRC): Usualmente una parte de la oficina de Planificación. Un CRC está compuesto por un representante de cada una de las distintas agencias reguladoras que tienen jurisdicción sobre el permiso para un proyecto, así como un representante del Centro de Diseño y Desarrollo. Ver *Sección 1.4.3*.

Configuración: La forma de un edificio basada en su masa, Frente Privado y altura.

Construcción Trasera: Una estructura de un piso que conecta a un Edificio Principal con un Edificio Anexo Separado. Ver *Tabla 17*.

Contén: Borde de un pavimento vehicular que puede estar levantado o descargar a una cuneta. Usualmente incorpora el sistema de drenaje. Ver *Tabla 4A* y *Tabla 4B*.

Corredor: Sistema geográfico lineal que incorpora el transporte y/o las trayectorias de Vías Verdes. Un Corredor de transporte puede ser una zona de Transecto lineal.

CRC: Comité de Revisión Consolidada.

Crujía: Entorno de profundidad de un Lote dentro del cual ciertos elementos son permitidos. Ver *Tabla 17*.

Cuneta: Área natural para drenaje, baja o ligeramente deprimida.

D

DBT: Desarrollo Barrial Tradicional, un tipo de Unidad Comunitaria estructurada por una franja Peatonal Estándar, orientado hacia un Destino Común consistente en un centro de Uso Mixto o Corredor y en la forma de asentamiento mediano cerca de una ruta de transporte. Ver *Tabla 2* y *Tabla 14A* (Sin: aldea. Variación: Relleno DBT, barrio).

Densidad de Base: El número de viviendas por acre antes del ajuste para otras Funciones y/o TDD. Ver *Densidad*.

Densidad: Número de viviendas dentro de una norma de

medida de área de suelo.

Desarrollo de Centro Regional (DCR): Tipo de Unidad Comunitaria estructurada por un Franja Peatonal Larga o Franja Peatonal Lineal, que puede ser añadida sin atenuadores por una o varias Franjas Peatonales Estándar, cada una con los requisitos individuales de la Zona de Transecto de un DBT, DCR. Toma la forma de un centro de Uso Mixto de alta Densidad conectado con otros centros por transporte. Ver: *DCR de Relleno, Tabla 2 y Tabla 14A* (Var. Centro de ciudad, Centro. Sin. Centro Regional)

Destino Común: Área de actividad comunitaria concentrada, que usualmente define el centro aproximado de una franja Peatonal. Puede incluir sin limitación uno o mas de los siguientes: Espacio Cívico, Edificio Cívico, Centro Comercial o estación de tránsito, y puede actuar como el centro social del barrio.

Disposición: La ubicación de un edificio en su Lote. Ver *Tabla 9 y Tabla 17*.

Distrito Especial (DE): Área que por su Función, Disposición o Configuración intrínseca, no puede o no está en conformidad con una o mas de las normativas de los tipos de Unidad Comunitaria o Zonas de Transecto especificadas por el *SmartCode*. Los Distritos Especiales deben ser mapeados y regulados a escala regional o comunitaria.

DOT: Desarrollo Orientado al Transporte. El DOT es creado por una superposición en todo o parte de un DBT o DCR o por designación en un Plan Regional, permitiendo un incremento de la Densidad para apoyar el Transporte Rápido por Ómnibus (TRO) o ferrovía como aparece en la *Sección 5.9.2d*.

DSA o Desarrollo de Suelo Agrupado: Unidad Comunitaria estructurada por una Franja Peatonal orientada hacia un Destino Común como una tienda general, Salón de Reuniones, casa de escuela o iglesia. El DSA toma la forma de un pequeño asentamiento que se levanta libre en el campo. Ver *Tabla 2 y Tabla 14A*. (Sin. Aldea, Desarrollo de Conservación de Suelo, agrupación).

E

Edificio Accesorio: Edificio Anexo Separado con una Unidad Accesoría.

Edificio Anexo Separado: Edificio Accesorio generalmente ubicado hacia el fondo del mismo Lote como Edificio Principal, y algunas veces conectado a éste por un Edificio Trasero.

Edificio Cívico: Edificio operado por organizaciones no lucrativas dedicadas a las artes, educación, recreación, gobierno, tránsito y parqueo municipal, y para uso aprobado

por el cuerpo legislativo.

Edificio con Patio: Edificio que ocupa los límites de todo su Lote mientras que define internamente uno o más patios privados. Ver *Tabla 9*.

Edificio de Borde de Patio: Edificio que ocupa el centro de su Lote con retranqueos en todos los lados. Ver *Tabla 9*.

Edificio de Envoltura: Edificio específicamente diseñado para enmascarar un parqueo o una Estructura de Parqueo de un Frente.

Edificio de Patio Lateral: Edificio que ocupa un lado del Lote con un Retranqueo en el otro lado. Este tipo puede ser sencillo o doble dependiendo de cómo colinda con la casa vecina. Ver *Tabla 9*.

Edificio de Patio Trasero: Edificio que ocupa toda la Línea de Frente dejando la parte posterior del Lote como un solo patio. Ver *Tabla 9* (Var. Viviendas en Tira, Viviendas Urbanas, Casa de Apartamentos).

Edificio Especializado: Edificio que no está sujeto a clasificación Residencial, Comercial o Alojamiento. Ver *Tabla 9*.

Edificio Principal: Edificio principal en un Lote, generalmente ubicado hacia el Frente. Ver *Tabla 17*

Elevación: Pared exterior de un edificio que no corresponde a la Línea del Frente. Ver *Tabla 17. Ver Fachada*.

Enfrentar: Colocar un elemento a lo largo de un Frente como en "portales que enfrentan a la calle".

Entrada Principal: Punto principal de acceso para peatones en un edificio.

Espacio Abierto: Suelo orientado a permanecer sin desarrollar. Pudiera ser para Espacio Cívico.

Espacio Cívico: Área exterior dedicada a uso público. Los tipos de Espacios Cívicos se definen por la combinación de ciertas constantes físicas, incluida la relación entre su uso de intención, su tamaño, su jardinería y sus edificios Frontales.

Espacio Cívico Principal: Lugar primario de reunión al exterior para una comunidad. El Espacio Cívico Principal está frecuentemente, aunque no siempre, asociado con un Edificio Cívico importante.

Estructura de Parqueo: Edificio que contiene uno o más Pisos de parqueo sobre el suelo.

F

Franja Peatonal: Área centrada en un Destino Común. Su tamaño se relaciona con las distancias peatonales promedio aplicables al tipo de Unidad Comunitaria. Las Franjas

Peatonales se aplican para estructurar Comunidades. Ver Franja Peatonal de Red, Estándar, Larga, o Lineal. (Sin. Franja caminable y drenaje caminable)

Franja Peatonal Ajustada: Una Franja peatonal que ha sido ajustada de acuerdo con la Sección 3.2 creando la delimitación reguladora de una Unidad Comunitaria.

Franja Peatonal de Red, Estándar, Larga, o Lineal: (Sin. Franja caminable y drenaje caminable)

Franja Peatonal Estándar: Franja Peatonal como promedio de un $\frac{1}{4}$ de milla de radio o 1320 pies, aproximadamente la distancia de una caminata de cinco minutos a ritmo de paseo. Ver **Franja Peatonal**.

Franja Peatonal Larga: Franja Peatonal que tiene como promedio un radio de $\frac{1}{2}$ milla o 2,640 pies, usado cuando una parada de tránsito (ómnibus o riel) se halla presente o propuesta en el Destino Común. Una Franja Peatonal Larga representa aproximadamente una caminata de diez minutos a ritmo de placer. Se aplica para estructurar un tipo de Unidad Comunitaria DCR.

Franja Peatonal Lineal: Una Franja Peatonal que se extiende a lo largo de un Corredor de uso Mixto importante como lo es una calle principal. Una Franja Peatonal Lineal se extiende aproximadamente $\frac{1}{4}$ de milla a cada lado del Corredor a lo largo de su porción de Uso mixto. El área resultante está conformada como un diamante. Se puede utilizar para estructurar un DBT, DCR, Relleno DBT o Relleno DCR. (Sin. Franja peatonal alargada).

Frente Principal: En Lotes de esquina es el Frente Privado designado para llevar la dirección y la Entrada Principal del edificio y la medida del ancho mínimo del Lote. Las prescripciones para las Crujías de parqueo pertenecen solo al Frente Principal. Las prescripciones para la primera Crujía pertenecen a ambos Frentes de un Lote de esquina. Ver **Frente**.

Frente Privado: Crujía mantenida en privado entre la Línea de Frente y la Fachada Principal del Edificio. Ver **Tabla 7** y **Tabla 17**.

Frente Público: Área entre el Contén de los carriles vehiculares y la Línea de Frente. Ver **Tabla 4A** y **Tabla 4B**.

Frente: Área entre la Fachada de un edificio y los carriles vehiculares, incluyendo sus componentes construidos y sembrados. El Frente está dividido en **Frente Privado** y **Frente Público**. Ver **Tabla 4A** y **Tabla 7**.

Función: Uso o usos contenidos en un edificio y su Lote, categorizados como Restringidos, Limitados o Abiertos de

acuerdo con la intensidad del uso. Ver **Tabla 10** y **Tabla 12**.

Frente Minorista: Frente designado en un Plan Regulador que requiere o recomienda la disposición de un Frente de Tiendas, estimulando la planta baja para que sea disponible para uso Minorista. Ver **Requisitos Especiales**.

Frente Secundario: En Lotes de esquina, es el Frente Privado que no es el Frente Principal. Como afecta el ámbito público, su Primera Crujía es regulada. Ver **Tabla 17**.

Factor de Parqueo Compartido: Contabilidad para espacios de parqueo disponibles para más de una Función. Ver **Tabla 11**.

Frente de Tiendas: Frente Privado convencional para uso Minorista con sustanciales vidrieras y un toldo, donde la Fachada está cercana a la Línea de Frente con la entrada del edificio a nivel de la Acera.

G

Galería: Frente Privado convencional para uso Minorista donde la Fachada está alineada cerca de la Línea de Frente, con un cobertizo volado o columnata ligera superpuesta sobre la Acera. Ver **Tabla 7**.

H

Hostería: Tipo de alojamiento ocupado por el dueño, que ofrece de 6 a 12 habitaciones donde se permite servir desayuno a los huéspedes en las mañanas. Ver **Tabla 10**.

I

Invadir: Romper el plano de un límite regulador vertical u horizontal con un elemento estructural, de manera que se extienda dentro del retranqueo, dentro de un Frente Público o por encima del límite de altura.

Invasión: Cualquier elemento estructural que rompa el plano de un límite regulador vertical u horizontal, extendiéndose dentro del retranqueo, dentro de un Frente Público o por encima del límite de altura.

Jardín Frontal: Frente Privado donde una porción de la Fachada está cerca de la Línea de Frente y la porción central está retirada. Ver **Tabla 7**.

L

Línea de Expresión: Línea prescrita a cierto nivel de un edificio en la mayor parte del ancho de una Fachada, expresada por la variación de los materiales o por una proyección limitada como una moldura o un balcón. Ver **Tabla 8** (Sin. Línea de transición).

Línea de Extensión: Línea prescrita a cierto nivel de un edificio para la mayor parte del ancho de una Fachada, que regula la altura máxima para una Invasión por un Frente de

Arcada. Ver *Tabla 8*.

Línea de Frente: Línea de Lote que bordea un Frente Público. Las Fachadas de cara a las Líneas de Frente definen el ámbito público y son por lo tanto mas reguladas que las Elevaciones de cara hacia otras Líneas de Lotes. Ver *Tabla 17*.

Línea de Límite Rural: Extensión del crecimiento urbano potencial, determinado por las condiciones geográficas existentes. La Línea de Límite Rural es permanente.

Línea de Limite Urbano: Extensión de un crecimiento urbano potencial determinada por la proyección de las necesidades demográficas de una región. La Línea de Limite Urbano deberá ajustarse de tiempo en tiempo.

Línea de Lote: Delimitación que demarca un Lote geométrica y legalmente.

Línea de Retiro: Línea prescrita para todo el ancho de una Fachada sobre la cual hay un retranqueo de distancia mínima, de manera que la altura hasta esta línea (no toda la altura del edificio) defina efectivamente la circunscripción del espacio público del Frente. Var. Línea de Extensión. Ver *Tabla 8*.

Lote: Parcela de suelo que aloja a un edificio o edificios de diseño unificado. El tamaño de un Lote es controlado por su ancho con el fin de determinar el grano. (Es decir grano fino o grano grueso del tejido urbano).

M

Manufactura: Locales disponibles para la creación, ensamblaje y/o reparación de artefactos empleando maquinaria eléctrica montada sobre mesas o equipo artesanal. Incluye su venta minorista.

Manzana: El agregado de Lotes privados, Callejones Traseros y Carriles Traseros circunscritos por Viales.

Mapa de Zonificación: El o los mapas oficiales que son parte de las ordenanzas de zonificación y delinear los límites de zonas y distritos individuales. Ver *Plan Regulador*.

Minorista: Locales característicos disponibles para la venta de mercancías y servicios de alimentos. Ver *Tabla 10* y *Tabla 12*.

Modificación Sustancial: Alteración de un edificio que está evaluada en más del 50% del costo de reemplazo de todo el edificio, si éste es nuevo.

O

Ocupación de inmuebles: Empresas Comerciales no Minoristas. Las áreas de trabajo deberán ser invisibles desde el Frente, ubicadas tanto dentro del inmueble o en

un Edificio Anexo Separado. Las actividades permitidas se definen por la categoría de Oficina Restringsida.

Oficina: Locales disponibles para la transacción de negocios en general pero excluyendo usos Minoristas, artesanales y Manufactureros

P

Pantalla de Calle: Pared libre construida a lo largo de la Línea de Frente o en el mismo plano de la Fachada. Puede enmascarar un parqueo del Vial, brindar privacidad a un patio lateral y/o fortalecer la definición espacial del ámbito público. (Sin: Pared de calle) Ver *Sección 5.7.5f*

Parque urbano: Tipo de Espacio Cívico sin estructuras designado para la recreación y propósitos públicos, espacialmente definido por Frentes de edificios con Sendas, césped y árboles formalmente dispuestos. Ver *Tabla 13*

Parque: Tipo de Espacio Cívico que es una preservación natural disponible para una recreación sin estructuras.

Parqueo Efectivo: La cantidad de parqueo requerida para Uso Mixto después de ajustado por el Factor de Parqueo Compartido. Ver *Tabla 11*.

Parterre: Elemento del Frente Público con arbolado de calle, ya sea de manera continua o individual.

Pasaje (PS): Conector peatonal abierto o techado, que pasa entre edificios para proveer atajos a través de Manzanas largas y conectar las áreas de parqueo traseras con los Frentes.

Patio Común: Frente Privado sembrado donde la Fachada está retirada de la línea de Frente. Es visualmente continuo con los patios adyacentes. Ver *Tabla 7*

Patio de Acceso: Tipo de Frente Privado con un Retranqueo poco profundo y jardín o patio frontal, usualmente con un muro bajo en la Línea de Frente. Ver *Tabla 7* (Variación: Tragaluz, acceso ligero).

Piso: Nivel habitable dentro de un edificio excluyendo el Ático o sótano elevado. Ver *Tabla 8*

Plan Regulador: Mapa de Zonificación o juego de mapas que muestran las Zonas de Transecto, Zonas Cívicas, Distritos Especiales -si los hay- y Requisitos Especiales -si los hay- de áreas sujetas a, o potencialmente sujetas a regulación por el *SmartCode*

Plaza: Tipo de Espacio Cívico diseñado para propósitos Cívicos y actividades comerciales en la mayoría de las Zonas de Transecto, generalmente pavimentado y espacialmente definido por Frentes de edificios.

Por Derecho: Caracteriza un propósito o componente de propósito para un Plan Comunitario o Plan a Escala de Edificio (*Artículo 3, Artículo 4, o Artículo 5*) que cumple con el *SmartCode* y está permitido y procesado administrativamente sin audiencia pública. Ver **Autorizo o Variación**.

Portal o Veranda: Frente Privado donde la Fachada se encuentra cerca de la Línea del frente y cuyo Primer Piso está elevado de la Acera para lograr privacidad, Cuenta con una escalera exterior y desembarco en la entrada. Ver *Tabla 7*.

R

Radio de Giro Efectivo: La medida del Radio de Giro interior considerando a los autos parqueados. Ver *Tabla 17*

Radio de Giro: Borde curvo de un Vial en una intersección medido desde el borde interior de la pista de rodamiento vehicular. Cuanto más pequeño es el Radio de Giro menor será la distancia de cruce peatonal, y más lentamente será forzado el vehículo a hacer el giro. Ver *Tabla 3B y Tabla 17*.

Rampa de acceso vehicular: Carril vehicular dentro de un Lote que conduce frecuentemente a un garaje. Ver *Sección 5.10 y Tabla 3B-f*.

Relleno DBT: Tipo de Unidad Comunitaria dentro de un área Urbanizada, Campo Gris o Campo Marrón, basada en una franja Peatonal Estándar y consistente en Zonas T-3, T-4 y/o T-5. Un relleno DBT es permitido Por Derecho en el G-4, Sector de crecimiento de Relleno y es regulado por el Artículo 4. Ver *Sección 4.2.2* (Var: Barrio).

Relleno DCR: Tipo de Unidad Comunitaria dentro de un área Urbanizada, Campo Gris o Campo Marrón basada en una franja Peatonal Larga o Lineal y consistente en Zonas T4, T-5 y/o T-6. Un Relleno DCR es permitido Por Derecho en el G-4, Sector de Crecimiento de Relleno y es regulado por el Artículo 4. Ver *Sección 4.2.3* (Var: Centro).

Relleno: Como *Nombre*: Nuevo desarrollo de suelo que había sido previamente construido incluyendo muchos de los emplazamientos en Campo Gris, Campo Marrón y suelo clareado dentro de áreas Urbanizadas. Como *Verbo*: Rellenar, Desarrollar esas áreas.

Requisitos Especiales: Disposiciones de la Sección 3.9, Sección 4.7 y Sección 5.3 de este Código y/o las designaciones asociadas en un Plan Regulador u otro mapa para estas disposiciones.

Reserva de Parqueo Cívico: Estructura de Parqueo o lote de parqueo dentro de un cuarto de milla de la ubicación a la que sirve. Ver *Sección 5.9*.

Residencial: Locales característicos disponibles para el hábitat humano a largo plazo.

Retiro: Un Retranqueo de edificio de una distancia especificada que ocurre a un número prescrito de Pisos sobre el suelo.

Retranqueo: Área de un Lote medida desde la línea del Lote a una Fachada de edificio o Elevación que se mantiene libre de estructuras permanentes, con la excepción de las Invasiones listadas en la *Sección 5.7*. Ver *Tabla 14G* (Var. Construir a la línea).

Ruta de Bicicletas (RB): Vial adecuado para el uso compartido de bicicletas y automóviles que se mueven a baja velocidad.

S

Sala de Reuniones: Edificio disponible para reuniones, incluyendo conferencias, que alberga al menos un local equivalente a un mínimo de 10 pies cuadrados por unidad de vivienda proyectada dentro de la Franja Peatonal en la que se ubica.

Sector de Crecimiento: Uno de los cuatro Sectores donde el desarrollo está permitido Por Derecho en el *SmartCode*, tres para Nuevas Comunidades y uno para Relleno. Ver *Artículo 2*.

Sector: Término neutral para un área geográfica. En el *SmartCode* hay seis Sectores específicos para el planeamiento regional que establece los límites legales para el Espacio Abierto y desarrollo.

Senda (SD): Vía peatonal que atraviesa un Parque o área rural con paisaje que juega con el Espacio Abierto contiguo, idealmente conecta directamente con la red urbana de Aceras.

Sendero de Bicicletas (SB): Vía de bicicletas que corre independientemente de un Vial vehicular.

SIG: (Sistema de Información Geográfica): Programa computarizado de amplio uso municipal que organiza los datos en los mapas. El procedimiento para preparar un Plan Regional deberá basarse en información SIG. Ver *Sección 2.1*.

T

TDD: Transferencia de Derechos de Desarrollo, un método de reubicación de los derechos de bonificación existentes, desde áreas a ser preservadas como Espacio Abierto a áreas que serán mas densamente urbanizadas.

Trabajar-Vivir: Unidad de Uso Mixto que comprende una Función Comercial y una Residencial. Generalmente tiene un componente Comercial sustancial que puede alojar a empleados y comercio. La unidad está prevista para

funcionar predominantemente como espacio de trabajo con alojamientos Residenciales incidentales, los cuales deben cumplir con los requisitos básicos de habitabilidad. Ver Trabajar-Vivir. Sin: Vivir-Con).

Tragaluz: Tipo de Frente Privado que se encuentra por debajo del nivel de entrada o retirado por diseño para permitir la luz en los sótanos. Ver *Tabla 7* (Sin. **Patinejo**).

Trama-A: Aquellos Viales que por razón de sus cualidades preexistentes de apoyo al peatón o su futura conectividad peatonal, son mantenidos al mas alto nivel prescrito por este Código. Ver *Trama B* (Sin. *Trama primaria*).

Trama-B: Viales que en virtud de su uso, ubicación o ausencia de cualidades preexistentes de apoyo al peatón, pueden admitir un estándar menor que el de la *Trama-A*. Ver *Trama-A* (Sin. *Trama secundaria*).

Transecto: Sección de un ambiente que muestra un entorno de diferentes hábitats. El Transecto rural-urbano del ambiente humano usado en la plantilla del *SmartCode* está dividido en seis Zonas de Transecto. Estas zonas describen la forma física y el carácter de un lugar, de acuerdo con la Densidad e intensidad del uso de su suelo y el Urbanismo.

Transporte Rápido por Ómnibus: Sistema de transporte por neumáticos con su propio derecho de vía o carril designado a los largo de al menos el 70% de la ruta, proveyendo un sistema de transporte que es más rápido que el autobús regular.

TRO: ver **Transporte Rápido por Ómnibus**.

U

Unidad Accesorio: Apartamento no mayor de 440 pies cuadrados que comparte propiedad y conexiones de servicio con un Edificio Principal. Puede o no estar dentro de un Edificio Anexo Separado. Ver *Tabla 10* y *Tabla 17* (Sin. *Unidad auxiliar*).

Unidad Comunitaria: Categoría regulatoria que define la forma física, la Densidad y la extensión de un asentamiento: los tres tipos de Unidades Comunitarias mencionados en este Código son DSA, DBT y DCR. Las Variantes de DBT y DCR para relleno (Artículo 4) son llamados DBT de relleno, y DCR de relleno. El tipo de Unidad Comunitaria DOT se puede crear por superposición de DBT o DCR.

Urbanismo: Término genérico utilizado para denominar la condición de un asentamiento compacto de Uso Mixto, incluyendo la forma física de su desarrollo y sus aspectos ambientales, funcionales, económicos y socioculturales.

Urbanizado: Generalmente lo construido. En el *SmartCode*

específicamente, significa lo desarrollado para una densidad T-3 (Suburbana) o mayor.

Uso Mixto: Funciones múltiples dentro del mismo edificio a través de la superposición o adyacencia, o en múltiples edificios por adyacencia, o a proximidad determinada por Autorizo.

V

Variación: Decisión que podría permitir una práctica no contenida en una disposición específica o en la Intención de este Código (*Sección 1.3*). Las Variaciones son usualmente concedidas por la Junta de Apelaciones en una audiencia pública. Ver *Sección 1.5*.

Velocidad de diseño: Velocidad a la cual se tiende a conducir en un Vial sin las restricciones de señalización o legislación. Hay cuatro niveles de velocidad: Muy Baja (por debajo de 20 mph); Baja (20-25 mph); Moderada (25-35 mph); Alta (por encima de 35 mph). El ancho del carril está determinado por la Velocidad de Diseño deseada. Ver *Tabla 3A*.

Verde: Tipo de Espacio Cívico sin estructuras para la recreación, definido espacialmente por el paisajismo más que por los Frentes de edificios. Ver *Tabla 13*.

Vía Verde: Corredor en Espacio Abierto en condiciones ampliamente naturales que debe incluir senderos para bicicletas y peatones.

Vial: Vía para uso del tránsito vehicular y peatonal y para proveer acceso a Lotes y Espacios Abiertos consistente en Carriles Vehiculares y el Frente Público. Ver *Tabla 3A*, *Tabla 3B* y *Tabla 17a*.

Vista Terminada: Ubicación en la conclusión axial de un Vial. A un edificio ubicado en una Vista Terminada designada en un Plan Regulador, se le requiere o recomienda sea designado en respuesta al eje.

Vivienda asequible: Viviendas consistentes en unidades para alquilar o para la venta, que tienen un alquiler (incluyendo servicios) o pagos de hipoteca generalmente no mayores del 30% del ingreso de las familias, aquellas que no ganan mas del 80% del ingreso medio por tamaño de familia del condado. (Definición Alternativa: Viviendas para alquiler o para la venta que son económicas dentro de los medios de un salario inicial de un maestro de escuela elemental local).

Vivienda en Tira: Vivienda unifamiliar que comparte una medianera con otra del mismo tipo y ocupa toda la Línea del Frente. Ver *Edificio de Patio Trasero* (Sin. *Vivienda Urbana*).

Vivienda urbana en hilera: Ver *Edificio de Patio Trasero*.

(Sin: **Vivienda en tira**).

Vivir-Trabajar: Unidad de Uso Mixto consistente en una Función Comercial y Residencial. La Función Comercial puede estar en cualquier parte dentro de la unidad. Está prevista para ser ocupada por un operador de negocios que viva en la misma estructura que contiene la actividad Comercial o industria.
Ver: Trabajar-Vivir. (Sin. Casa flexible).

Z

Zona Cívica: Designación para ubicaciones públicas dedicadas a Edificios Cívicos y Espacios Cívico.

Zona de Transecto (zona-T): Una de las varias áreas en un Mapa de Zonificación regulado por las Zonas de Transecto del SmartCode. Son administrativamente similares a las zonas de uso del suelo en códigos convencionales, excepto que en adición al uso corriente del edificio, los requisitos de Densidad, altura, Retranqueo y otros elementos del hábitat previsto, están integrados incluyendo aquellos del Lote y edificio privado y Frente Público. *Ver Tabla 1.*

Zona-T: Zona de Transecto.

