

ARTICLE 1: |
ARTICLE 2: |
ARTICLE 3: |
ARTICLE 4: |

ARTÍCULO 5: NORMAS DIMENSIONALES Y DE DESARROLLO.....5-1

17.5.1: Generalidades	5-1
17.5.1.1: Propósito e intención	5-1
17.5.1.2: Requisitos de retroceso	5-1
17.5.1.3: Mediciones de retroceso	5-2
17.5.1.4: Requisitos de altura.....	5-5
17.5.1.5: Medidas de altura	5-6
17.5.1.6: Mediciones de construcción en zona	5-7
17.5.1.7: Plazas construidas por zona	5-8
17.5.1.8: Sitios con más de dos frentes de calles públicas	5-8
17.5.2: Estándares residenciales	5-9
17.5.2.1: Normas dimensionales	5-9
17.5.3: Estándares de uso mixto.....	5-14
17.5.3.1: Normas dimensionales	5-14
17.5.3.2: Requisito mínimo de piso de construcción	5-18
17.5.3.3: Altura máxima de construcción en zonas de estación definidas	5-18
17.5.3.4: Transición de altura a distritos residenciales adyacentes	5-19
17.5.3.5: Regulaciones adicionales de retroceso de edificios	5-19
17.5.3.6: Requisitos para contextos específicos de distritos de zonas de uso mixto	5-19
17.5.3.7: Incentivos para aumentar la altura	5-23
17.5.4: Normas comerciales e industriales ligeras.....	5-23
17.5.4.1: Estándares dimensionales	5-23
17.5.4.2: Transición de altura adyacente a los distritos de la zona residencial	5-24
17.5.5: Estructuras y elementos accesorios	5-24
17.5.5.1: Estructuras separadas	5-24
17.5.5.2: Antena parabólica	5-26
17.5.5.3: Sistema de recolección solar.....	5-28
17.5.5.4: Generador eléctrico eólico	5-30

ARTICLE 5: ESTÁNDARES DIMENSIONALES Y DE DESARROLLO

17.5.1: General

17.5.1.1: Propósito e intención

Los siguientes estándares regulan la ubicación y altura de los edificios dentro de la Ciudad y se aplicarán a todos los nuevos desarrollos y reurbanizaciones.

17.5.1.2: Requisitos de retroceso

Los siguientes requisitos de retroceso se aplican a todos los distritos de zona:

- A. A menos que esté específicamente excluido por este Código de Zonificación, cualquier edificio o estructura, incluido cualquier edificio o estructura accesoria, deberá cumplir con los requisitos de retroceso para el distrito de zona aplicable según lo establecido en los estándares dimensionales identificados en el Artículo 5.
- B. Los retranqueos no se aplicarán a los lotes interiores dentro de un desarrollo no residencial que no esté frente a una calle pública o privada que sirva al desarrollo.
- C. No se puede construir, colocar o erigir ningún edificio o estructura dentro o por encima del derecho de paso público o cualquier servidumbre a menos que la Ciudad apruebe lo contrario. Es posible que se requiera una licencia o un acuerdo de invasión.
- D. Cuando exista una acera curvilínea, el retroceso se medirá en línea recta desde el punto más alejado detrás de una acera entre curvas o según se determine a discreción del Director.
- E. Se permitirá que los elementos arquitectónicos o del sitio menores invadan los retranqueos requeridos. Las excepciones a los contratiempos incluyen, entre otras:
 - 1. Toldos que invaden no más de cinco (5) pies en el retroceso frontal y están al menos diez (10) pies por encima de la superficie de la acera;
 - 2. Balcones que invaden no más de cinco (5) pies en el retranqueo frontal y están al menos diez (10) pies por encima de la superficie de la acera;
 - 3. Ventanas en voladizo que invaden no más de dos (2) pies en el retroceso lateral o trasero requerido, o no más de cinco (5) pies en el retroceso frontal

o frontal no primario y están al menos diez (10) pies por encima de la superficie de la acera;

4. Calzadas;
 5. Aleros, si no invaden más de dos (2) pies en el retroceso requerido;
 6. Astas de bandera no mayores de treinta y cinco (35) pies de altura;
 7. Obras de arte independientes;
 8. Buzones y estantes de periódicos;
 9. Instalaciones de servicios públicos menores;
 10. Macetas, si no tienen más de treinta (30) pulgadas de altura;
 11. Patios y terrazas, si están descubiertos y no más de treinta pulgadas (30) pulgadas de altura;
 12. Porches que invaden no más de ocho (8) pies en el retroceso requerido del patio delantero;
 13. Muros de contención;
 14. Pasarelas;
 15. Muros, cercas y elementos de entrada, si cumplen con los artículos 6 y 7; y/o
 16. Jardineras de ventana que no invadan más de dos (2) pies y estén al menos diez (10) pies por encima de la superficie de la acera.
- F. El Director podrá conceder otras excepciones similares a las enumeradas anteriormente.

17.5.1.3: Mediciones de retroceso

- A. Los retranqueos se medirán desde los cimientos de cualquier edificio o estructura.
- B. Los retranqueos en todos los distritos de la zona residencial, excepto R-M, se medirán de la siguiente manera (Ver [Figura 9](#)):

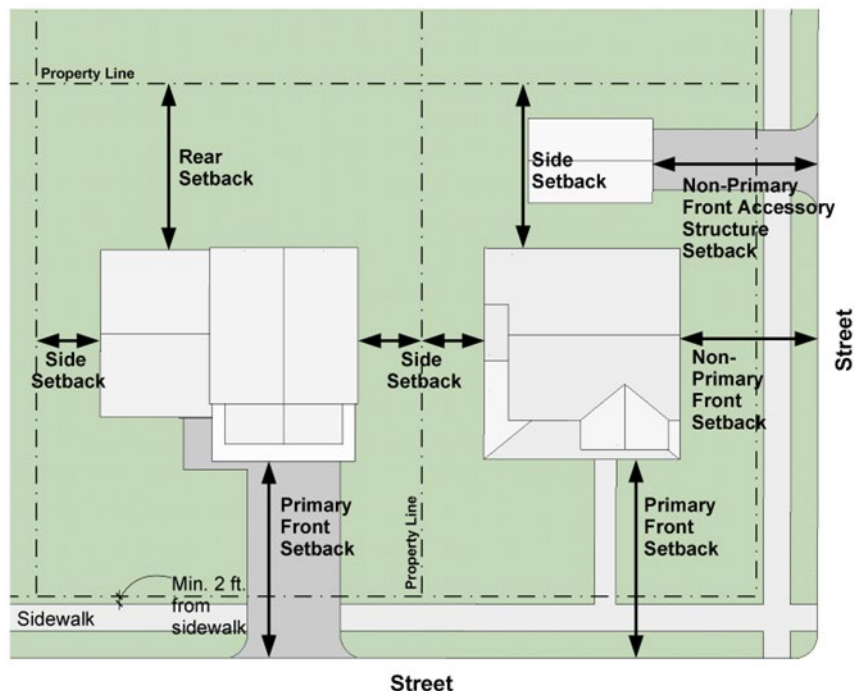


Figura 9: Mediciones de retroceso del distrito de la zona residencial de baja forma; 17.5.1.3:B

1. Los retranqueos delanteros y no primarios se medirán desde la parte posterior del bordillo. Si no existe un bordillo, se agregarán tres (3) pies adicionales a la distancia de retroceso medida desde el borde del asfalto.
 2. Los retrocesos frontales para los lotes de bandera se medirán desde la parte del lote, más cercana a la parte posterior del bordillo o al borde del asfalto, donde el ancho del lote cumple con el estándar mínimo para el distrito de la zona.
 3. Los retranqueos laterales se medirán desde cada línea de propiedad lateral hasta el material de acabado exterior más externo de la estructura adyacente.
 4. Los retranqueos traseros se medirán desde la línea de propiedad trasera hasta el material de acabado exterior más externo de la estructura adyacente.
- C. Los retranqueos en los distritos de R-M, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros se medirán de la siguiente manera (Ver [Figura 10](#)):

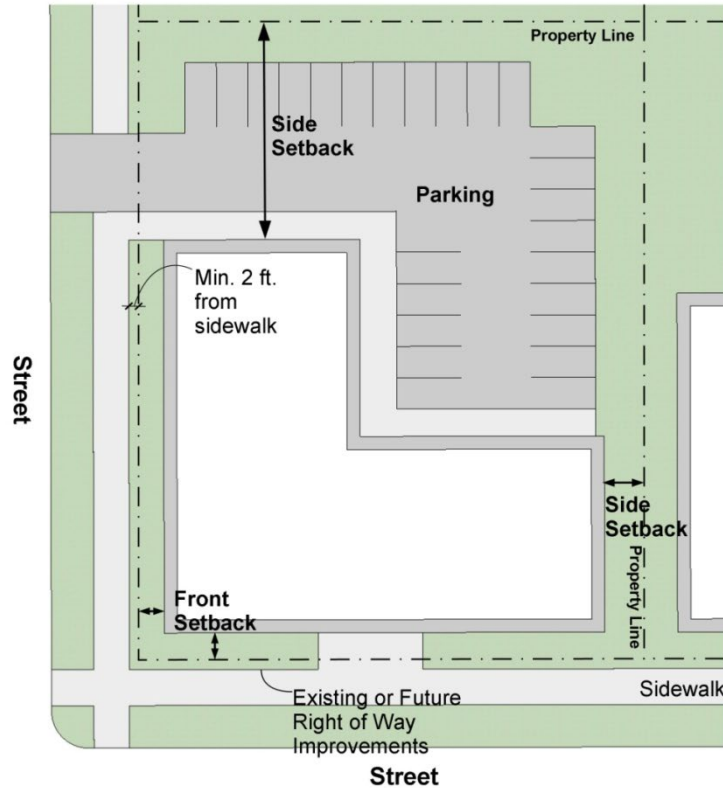


Figura 10: Mediciones de retranqueo de distritos residenciales, institucionales, de uso mixto, comerciales y de zonas industriales ligeras de forma media; 17.5.1.3:C

1. Los retrocesos frontales se medirán de la siguiente manera:
 - a. Cuando las mejoras existentes en el derecho de paso cumplan con los Estándares de Diseño de Ingeniería de Transporte o los Planes Funcionales de la Ciudad, los retranqueos frontales se medirán desde el borde de las mejoras existentes en el derecho de paso;
 - b. Cuando las mejoras existentes en el derecho de paso no cumplan con los Estándares de Diseño de Ingeniería de Transporte o los Planes Funcionales de la Ciudad, los retranqueos frontales se medirán desde el borde de las futuras mejoras requeridas en el derecho de paso; o
 - c. Según lo determine el Director, cuando exista un interés convincente de la Ciudad.
2. Los retranqueos laterales se medirán desde cada línea de propiedad lateral.
3. Los retrocesos traseros se medirán desde la línea de propiedad trasera.

4. Un retroceso mayor que los mínimos identificados en [Cuadro 5](#) y [Cuadro 8](#) , sujeto a los requisitos del Código de Construcción.
5. Es posible que se requieran mayores retrocesos delanteros, laterales y traseros, según los estándares de uso específicos identificados en el Artículo 4 o los requisitos de paisaje identificados en los Artículos 6 y 7.

17.5.1.4: Requisitos de altura

Los siguientes requisitos de altura se aplican a todos los distritos de zona:

- A. A menos que se indique lo contrario en este Código de Zonificación, cualquier edificio o estructura, incluido cualquier edificio o estructura accesorio, deberá cumplir con los requisitos de altura aplicables al distrito de la zona correspondiente según lo establecido en los estándares dimensionales identificados en este Artículo.
- B. Los siguientes elementos arquitectónicos y servicios públicos no destinados a la ocupación pueden exceder los requisitos de altura máxima para el distrito de la zona correspondiente. Cualquier excepción solo se erigirá a la altura mínima necesaria para lograr el propósito previsto. Las excepciones de altura incluyen, entre otras:
 1. Campanarios;
 2. Mamparos;
 3. Chimeneas;
 4. Cúpulas;
 5. Cúpulas;
 6. Áticos con ascensor;
 7. Mástiles;
 8. Tragaluces;
 9. Torres;
 10. Ventiladores;
 11. Sistema de recolección solar montado en el techo, si cumple con los requisitos [17.5.5.3](#);
 12. Generador eléctrico eólico montado en el techo, si de lo contrario se queja con [17.5.5.4](#);

13. Sistemas de comunicación inalámbrica montados en el techo en edificios existentes que no sean conformes en altura, si se cumplen con el artículo 10; y/o
 14. Equipo mecánico necesario y pantallas ubicadas por encima del nivel del techo.
- C. Las excepciones enumeradas anteriormente, excluyendo agujas, campanarios, cúpulas, astas de bandera y chimeneas, se retirarán del perímetro del edificio un mínimo de un (1) pie horizontalmente por cada pie de altura vertical mayor que la altura máxima permitida en el distrito de la zona correspondiente.
- D. Los penthouses con ascensor que no sirvan al techo y otros equipos mecánicos cerrados o no cerrados, incluidas las paredes de pantalla verticales o inclinadas para dicho equipo, no deben exceder una altura de quince (15) pies por encima de la altura permitida del edificio.
- E. El Director podrá conceder otras excepciones similares a las enumeradas anteriormente.

17.5.1.5: Medidas de altura

- A. La altura del edificio y de la estructura se medirá de la siguiente manera:
1. La altura del edificio y de la estructura se medirá desde la pendiente media hasta la coronación de un techo plano, la línea de cubierta de un techo abuhardillado, el punto medio del hastial más alto de un techo inclinado o a cuatro aguas, o el punto más alto de cualquier otro tipo de techo (Ver [Figura 11](#)).

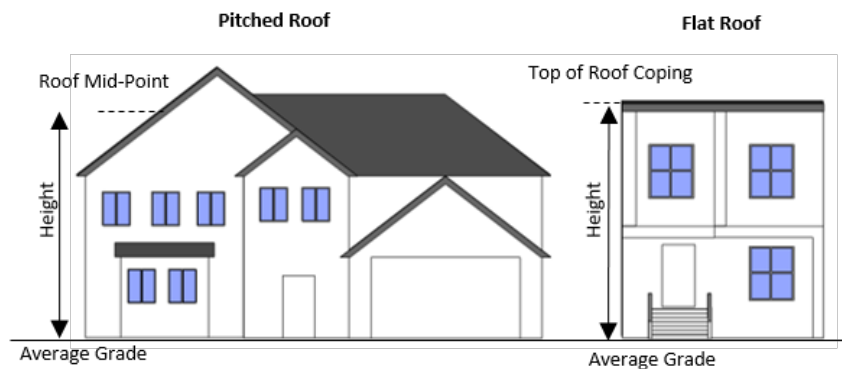


Figura 11: Medición de la altura; 17.5.1.5:A.1

2. La pendiente media se medirá de la siguiente manera:

- a. La pendiente promedio se determinará calculando el promedio de los puntos de elevación más altos y más bajos adyacentes al edificio o estructura a lo largo de la pendiente previa al desarrollo o la pendiente mejorada, lo que sea más restrictivo.
- b. Cuando la Ciudad haya aprobado una calificación significativa, la calificación promedio se considerará la calificación mejorada después de dicha calificación aprobada.

B. Requisito de retroceso de la fachada:

1. Los edificios de más de cuarenta y cinco (45) pies de altura, medidos desde el nivel en el derecho de paso, estarán sujetos a un retroceso de nivel superior para cualquier fachada en una línea de lote frontal o no principal.
2. Para estas fachadas, el piso del edificio que exceda los cuarenta y cinco (45) pies de altura debe retroceder al menos diez (10) pies desde el borde exterior del primer piso.
3. Se requerirán diez (10) pies adicionales de retroceso por cada treinta (30) pies adicionales de altura del edificio.
4. Las invasiones permitidas incluyen balcones, terrazas y otros espacios al aire libre descubiertos con barandillas abiertas o transparentes.

17.5.1.6: Mediciones de construcción a zona

El requisito de construcción en la zona tiene como objetivo ayudar a crear corredores comerciales y de uso mixto vibrantes y amigables para los peatones al llevar la fachada del edificio a la calle.

La zona de construcción es el área entre los retrocesos frontales mínimos y máximos. Para determinar el cumplimiento de los requisitos de construcción a la zona, el ancho total del edificio o parte del edificio ubicado en la zona de construcción se divide por el ancho del lote o parcela en el que se encuentra el edificio (consulte [Figura 12](#)).

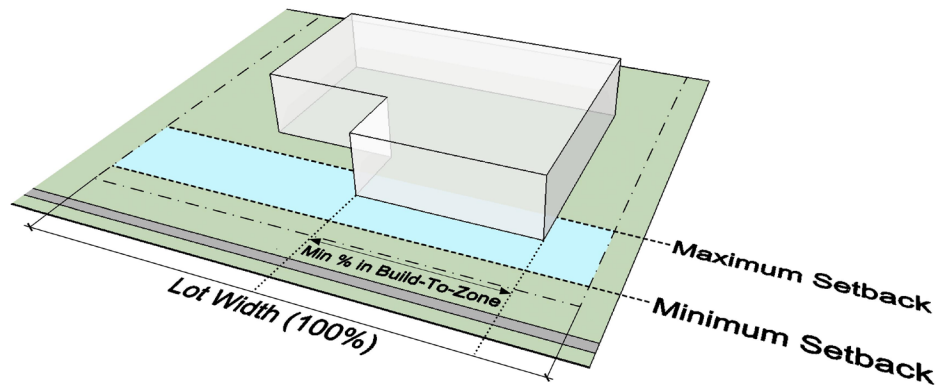


Figura 12: Requisito de construcción en zona; 17.5.1.6

Cuando se requieren varios pisos o cuando un sitio tiene múltiples frentes de calles, el agregado total de la construcción a la zona puede satisfacerse en uno (1) o más del número requerido de pisos o frentes de calles. Las áreas de plaza o patio que satisfagan los requisitos de 17.7.5.2.B se pueden usar para cumplir con el requisito de construcción a la zona. La dimensión de "ancho de lote" de línea base para una zona de construcción en lotes de esquina es la dimensión en la línea de retroceso máximo en ambos lados.

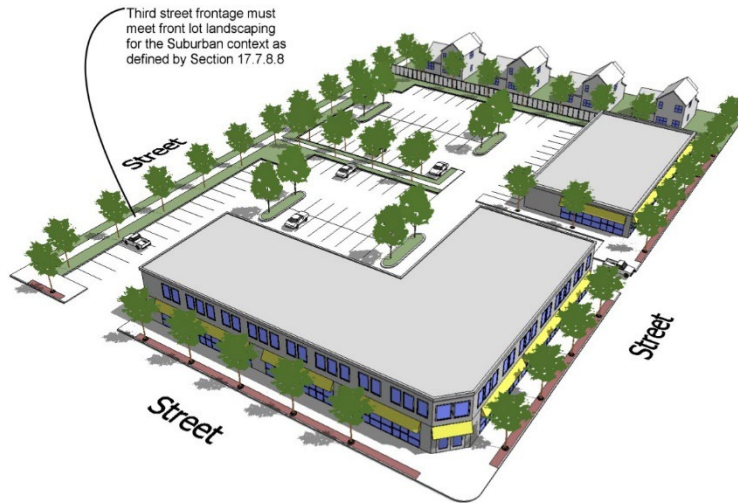
17.5.1.7: Plazas construidas por zona

Cuando se propongan áreas de plaza para satisfacer el requisito de construcción a zona, las áreas de plaza se construirán de conformidad con 17.7.5.2.B.

17.5.1.8: Sitios con más de dos fachadas públicas

Si un sitio está limitado por más de dos (2) calles públicas, el Director puede determinar que las fachadas adicionales no necesitan cumplir con los requisitos de retranqueo frontal y fachada del edificio, según los siguientes criterios de revisión:

- A. El volumen peatonal y de tráfico en cada calle;
- B. La clasificación de calles, como se identifica en los Estándares de Diseño de Ingeniería de Transporte;
- C. El impacto en las propiedades residenciales adyacentes;
- D. El uso deseado del suelo y la característica peatonal de cada calle adyacente;
- E. Las fachadas de las calles están definidas más apropiadamente por edificios; y/o
- F. Cualquier otro criterio aplicable que pueda afectar la ubicación del edificio, según lo determine el Director.



**Figura 13: Ejemplo para sitios con más de dos (2) frentes de calles públicas;
17.5.1.8**

17.5.2: Estándares residenciales

17.5.2.1: Estándares dimensionales

- A. Todo desarrollo en distritos de zonas residenciales debe cumplir con los estándares dimensionales de [Cuadro 4](#), excepto que los requisitos de tamaño mínimo de lote y ancho mínimo de lote se aplican solo a la creación de nuevos lotes. Los lotes existentes antes de la adopción de este Código de Zonificación y reconocidos como legales por la Ciudad, no necesitan cumplir con los requisitos de tamaño o ancho de lote identificados en [Cuadro 4](#).
- B. A los efectos de calcular el área bruta de piso residencial (GFA) en esta sección, no se incluirá el espacio por debajo del nivel del suelo. Cualquier nivel con un promedio de al menos treinta (30) pulgadas de altura sobre el nivel del suelo a lo largo de la fachada que da a la calle se contará para el GFA general de la estructura. Las escaleras de salida agregadas a un edificio existente también se excluyen del cálculo de GFA en esta Sección. Esta definición puede diferir de los pies cuadrados informados en los listados de bienes raíces.
- C. Si una propiedad adyacente contiene un sistema de energía solar planificado o permitido (montado en el techo o en el suelo), el solicitante debe presentar un análisis de acceso / sombreado solar que demuestre que el nuevo edificio no reducirá la producción anual del sistema en más del diez (10) por ciento, o debe ajustar el diseño del edificio (pasos atrás, inclinación del techo, orientación, etc.) para mitigar el sombreado.

Mesa 4: Normas Dimensionales Residenciales; 17.5.2.1

Tabla 4: Estándares dimensionales residenciales						
	Residencial de bajo formato				Residencial de forma media	
Estándar	R-L-A	R-L-B	R-L-C	R-L-MH	R-M	Notas
Tamaño y ancho mínimos del lote						
Tamaño mínimo para lotes nuevos (SF)	7,000	5,000	1,500	Ver notas	N/A	Tamaño mínimo de la parcela R-L-MH: cinco (5) acres. Vivienda de un solo ancho (SW): dos mil cuatrocientos (2,400) pies cuadrados. Vivienda de doble ancho: tres mil seiscientos (3,600) pies cuadrados.
Ancho mínimo para lotes nuevos (pies)	75	60	25	35 (SW) 40 (DW)	18	Consulte la Ordenanza de Subdivisión para conocer las regulaciones de lotes de esquina.
Tamaño máximo de la estructura primaria (pies cuadrados)						
Estructura primaria / Uno por lote						
Superficie bruta máxima (GFA) 1-2 Unidades	4,000	4,000	4,000	N/A	N/A	Cada lote en una zona R-L o R-M puede tener una estructura primaria.
GFA máximo 3+ Unidades	5,000	5,000	5,000	N/A	N/A	Cualquier edificio individual en un lote en una zona R-L propuesta para contener más de tres (3) unidades requerirá un permiso de uso especial bajo 17.2.4. Este requisito expirará el 1 de enero de 2027.

Tabla 4: Estándares dimensionales residenciales						
	Residencial de bajo formato				Residencial de forma media	
Estándar	R-L-A	R-L-B	R-L-C	R-L-MH	R-M	Notas
Estructura primaria / Múltiple en un lote						
GFA máximo Por estructura	1,800				Ninguno	Los lotes que excedan el tamaño mínimo del lote pueden tener un primario adicional por cada 3,000 pies cuadrados de área de lote por encima del tamaño mínimo de lote requerido en el distrito de la zona.
Tamaño máximo de la estructura de accesorios (pies cuadrados)						
Unidad de vivienda accesoria independiente	1,400					Los pies cuadrados de la unidad de vivienda accesoria separada no se incluirán en los pies cuadrados máximos permitidos para edificios primarios en un lote.
Estructura de accesorios	Varía ⁽¹⁾					⁽¹⁾ Consulte 17.5.5.1:
Retrocesos mínimos de la estructura primaria y de accesorios grandes (pies)						Consulte 17.5.1.3:A
Frente	25	25	25	25	10	Todas las estructuras accesorias, incluidas las ADU, deben ubicarse detrás del borde frontal de la estructura principal a lo largo de la fachada principal de la calle.
Frente no primario	20	20	20	20	10	

Tabla 4: Estándares dimensionales residenciales						
	Residencial de bajo formato				Residencial de forma media	
Estándar	R-L-A	R-L-B	R-L-C	R-L-MH	R-M	Notas
Lado	10	5	5	5	5	En los distritos R-L-C y R-M, no se requiere ningún retroceso para las líneas comunes de lotes de pared.
Trasero	15	15	15	15	15	
Retrocesos mínimos de la estructura de accesorios (pies)						Consulte la sección 17.5.1.3:A
Frente	Detrás del borde frontal de la estructura principal a lo largo de la fachada de la calle principal.					
Frente no primario	20					Consulte la sección 17.5.5.1:
Lado	10	5	5	5	5	Consulte la sección 17.5.5.1:
Trasero	5	5	5	5	5	
Altura máxima (pies)						
Estructura primaria	35	35	35	25	45	
Vivienda Accesorio Independiente	20	20	20	20	20	La altura máxima se incrementa a treinta (30) pies si se encuentra sobre un garaje separado.
Estructura de accesorios	35	20	20	20	20	
Sistema de recolección solar						
Montado en el suelo	10					
Montado en el techo						Consulte la sección 17.5.5.4:

Tabla 4: Estándares dimensionales residenciales						
	Residencial de bajo formato				Residencial de forma media	
Estándar	R-L-A	R-L-B	R-L-C	R-L-MH	R-M	Notas
Generador eólico	60					
Espacio abierto mínimo						
Espacio abierto (porcentaje)	50	50	50	25	30	

17.5.3: Estándares de uso mixto

17.5.3.1: Estándares dimensionales

Todo desarrollo en distritos de zonas de uso mixto debe cumplir con los estándares dimensionales y de densidad de [Cuadro 5](#), a menos que se indique lo contrario en este Código de Zonificación.

Tabla 5: Patrones dimensionales de uso mixto; 17.5.3.1

Tabla 5: Patrones dimensionales de uso mixto												
	M-N			M-G			M-C		Lunes a viernes			
Estándar	M-N-S	M-N-U	M-N-T	M-G-S	M-G-U	M-G-T	M-C-U	M-C-T	M-R-S	M-R-U	M-R-T	Notas
Altura del edificio (pies)												
Mínimo	N/A	N/A	30 ⁽¹⁾	N/A	N/A	30 ⁽¹⁾	30 ⁽¹⁾	45 ⁽¹⁾	N/A	N/A	N/A ⁽¹⁾	⁽¹⁾ Consulte 17.5.3.2: .
Máximo	45	45	60	60	90	Varía ⁽²⁾	120	Varía ⁽²⁾	60	60	90	⁽²⁾ Consulte 17.5.3.3: . Consulte 17.5.3.4: cuando está adyacente a un distrito de zona R-L. Consulte 17.5.3.7: para las regulaciones de incentivos con respecto a la altura.
Contratiempos (pies)												
Frente												
Mínimo	10	0	0	10	0	0	0	0	10	5	0	Consulte 17.5.1.3:C.

Tabla 5: Patrones dimensionales de uso mixto												
	M-N			M-G			M-C		Lunes a viernes			
Estándar	M-N-S	M-N-U	M-N-T	M-G-S	M-G-U	M-G-T	M-C-U	M-C-T	M-R-S	M-R-U	M-R-T	Notas
Máximo	85	20	20	85	20	20	20	20	140	25	20	Consulte 17.5.3.5 : para regulaciones de retroceso adicionales. (3) Los edificios que no estén ubicados en el retroceso de 0 pies, deberán ubicarse a un mínimo de cinco (5) pies de la línea de propiedad.
Lado mínimo	5	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	5	0/5(3)	0/5(3)	
Trasero mínimo	10	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	0/5(3)	10	0/5(3)	0/5(3)	
Espacio abierto (porcentaje)												
Espacio abierto mínimo (porcentaje)	30	30	10	30	30	10	30	10	35	30	15	
Construir en zona (porcentaje)												
Se requiere construcción en zona.	40	50	60	45	55	65	70	75	25	50	75	Consulte 17.5.1.6 : para regulaciones adicionales.
Huella máxima de edificios no residenciales												

Tabla 5: Patrones dimensionales de uso mixto												
	M-N			M-G			M-C		Lunes a viernes			
Estándar	M-N-S	M-N-U	M-N-T	M-G-S	M-G-U	M-G-T	M-C-U	M-C-T	M-R-S	M-R-U	M-R-T	Notas
Huella máxima del edificio (pies cuadrados)	15,000	15,000	30,000	Ninguno	100,000	40,000	60,000	40,000	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Consulte 17.5.3.6:C
Densidad residencial mínima (unidad de vivienda por acre)												
Densidad residencial mínima	8	10	12	5	10	25	20	35 ⁽⁴⁾	5	10	30	⁽⁴⁾ Consulte 17.5.3.6:A.
Venta minorista máxima permitida (pies cuadrados de área bruta de piso)												
Minorista: máximo permitido por negocio	20,000 (P)	20,000 (P)	20,000 (P) 20,001-40,000(S)	Ninguno	100,000(P) Más de 100,000(S)	40,000(P) Más de 40,000(S)	60,000(P) Más de 60,000(S)	40,000(P) 40,001-60,000(S)	20,000 (P)	20,000 (P)	20,000 (P)	(P) Indica permitido (S) Indica que se requiere la aprobación del Permiso de Uso Especial.

17.5.3.2: Requisito mínimo de piso de construcción

Además de la altura mínima identificada en [Cuadro 5](#), se requerirá el siguiente número mínimo de pisos habitables, tal como se identifica en [Cuadro 6](#). Cuando se requiera que se proporcione un número mínimo de pisos en la zona de construcción, el requisito de piso mínimo se proporcionará con un (1) plano de fachada vertical del edificio.

Dentro de la zona de construcción, el segundo piso ocupable deberá tener al menos un mínimo del cincuenta (50) por ciento del ancho y el cincuenta (50) por ciento de la profundidad de la huella del edificio. La altura mínima en pisos no se aplicará a la expansión de una estructura residencial de una (1) o dos (2) unidades, si no se proponen nuevas viviendas.

Tabla 6: Requisito mínimo de piso de construcción	
Distrito de la zona	Altura mínima en suelos
M-N-T	2
M-G-T	2
M-C-U	2
M-C-T	3
M-R-T	3

Tabla 6: Requisito mínimo de piso de construcción; 17.5.3.2

17.5.3.3: Altura máxima del edificio en áreas de estación definidas

La altura máxima permitida dentro de los distritos MGT y MCT varía según la ubicación del área de la estación, como se identifica en [Cuadro 7](#):

Tabla 7: Altura máxima del edificio por área de estación		
Área de la estación	M-C-T	M-G-T
Bulevar Sheridan	120 pies	90 pies
Bulevar Wadsworth	120 pies	90 pies
Calle Oak	90 pies	90 pies
Corredor de la Unión	180 pies	180 pies

Cuadro 7: Altura máxima de los edificios por zona de estación; 17.5.3.3

17.5.3.4: Transición de altura a distritos residenciales adyacentes

Cuando se construya un edificio no residencial o un edificio residencial con tres (3) o más unidades adyacentes a un distrito R-L o un parque público de más de diez (10) acres de tamaño:

- A. Ninguna parte del edificio se extenderá más allá de un plano a granel de cuarenta y cinco (45) grados desde el lote zonificado adyacente R-L o el parque público; y
- B. Cuando una línea de lote frontal o lateral separe los distritos de la zona o el parque público, se permitirá que los primeros dos (2) pisos del edificio invadan el plano de volumen de cuarenta y cinco (45) grados. (Ver [Figura 14](#))



Figura 14: Transición de altura del plano a granel; 17.5.3.4:B

17.5.3.5: Regulaciones adicionales de retroceso de edificios

- A. Dentro de cualquier contexto suburbano o urbano, no se requerirá que los edificios ubicados dentro de un sitio cumplan con los requisitos de retranqueo frontal o, cuando corresponda, la altura mínima requerida por [Cuadro 5](#), siempre que los edificios de revestimiento cumplan los requisitos de [Cuadro 5](#) se construyen. Los edificios de revestimiento deberán tener una profundidad mínima de sesenta (60) pies. Dentro del contexto urbano, los edificios de revestimiento se diseñarán como estructuras de múltiples inquilinos.
- B. Dentro de cualquier contexto urbano o suburbano, los edificios de más de un (1) piso de altura en carreteras arteriales o colectoras deberán proporcionar al menos siete (7) pies entre la parte posterior de la acera y la fachada frontal del edificio.

17.5.3.6: Requisitos para contextos específicos de distritos de zonas de uso mixto

Los siguientes requisitos de desarrollo de uso mixto se aplican a todos los proyectos dentro de los distritos indicados:

A. Lo siguiente se aplicará a todos los distritos de la zona MCT:

1. Se requerirá una combinación vertical de usos residenciales, comerciales y / o públicos / cívicos / institucionales según lo permitido en el distrito de la zona MCT para todos los edificios adyacentes a las calles arteriales o colectoras.
2. Todos los edificios adyacentes a calles arteriales o colectoras incluirán espacio en la planta baja diseñado para ocupación minorista frente a la(s) calle(s) y que cumplan con los siguientes requisitos:
 - a. El espacio de la planta baja tendrá una profundidad mínima de cuarenta (40) pies.
 - b. La altura mínima del piso al techo del espacio de la planta baja será de catorce (14) pies.
 - c. El espacio de la planta baja debe cumplir con los requisitos del código de construcción para la ocupación minorista.
3. Las comodidades asociadas con el edificio pueden ocupar hasta el cincuenta (50) por ciento del espacio diseñado para la ocupación minorista (Ver [Figura 15](#)).

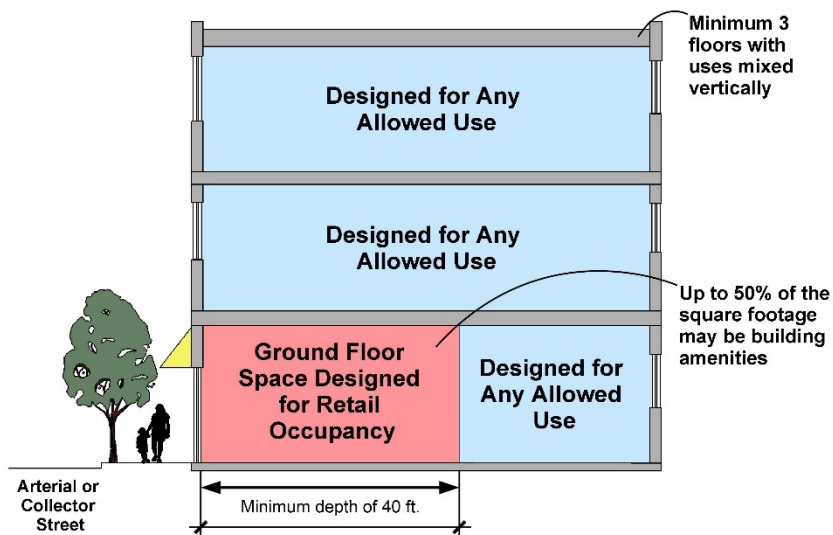
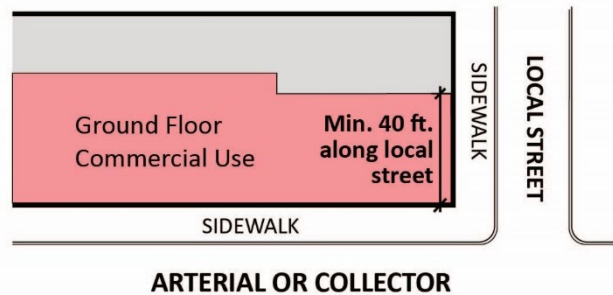


Figura 15: Requisitos institucionales, de uso mixto, comerciales e industriales ligeros y profundidad mínima de uso comercial en M-C-T; 17.5.3.6:A.3

4. Otras partes de la planta baja que no deben diseñarse para la ocupación minorista pueden diseñarse para cualquier uso permitido en el distrito de la zona.
5. Cuando un edificio esté ubicado en la intersección de una calle arterial o colectora con una calle local, el espacio comercial de la planta baja se extenderá a lo largo de la calle local una longitud mínima de cuarenta (40) pies (Ver [Figura 16](#)).



**Figura 16: Profundidad comercial mínima a lo largo de una calle local;
17.5.3.6:A.5**

6. Los edificios de un solo uso están permitidos dentro del distrito de la zona, siempre que los requisitos de [17.5.3.6:A.1.](#) a través de [17.5.3.6:A.3.](#) anteriores, o si la parcela en la que se encuentra el edificio solo está adyacente a una calle o calles locales.
- B. Lo siguiente se aplicará a todas las zonas M-G-T:
1. Todos los edificios adyacentes a las calles arteriales o colectoras incluirán espacio en la planta baja diseñado para ocupación minorista. El espacio comercial se proporcionará a lo largo de toda la fachada del edificio, excluyendo el espacio utilizado para el acceso vehicular. Los edificios deben dar a la(s) calle(s) y cumplir con los siguientes requisitos:
 - a. El espacio de la planta baja tendrá una profundidad mínima de cuarenta (40) pies.
 - b. La altura mínima del piso al techo del espacio de la planta baja será de catorce (14) pies.
 - c. El espacio de la planta baja debe cumplir con los requisitos del código de construcción para la ocupación minorista.
 2. Las comodidades asociadas con el edificio pueden ocupar hasta el cincuenta (50) por ciento del espacio diseñado para la ocupación minorista (Ver [Figura 17](#)).

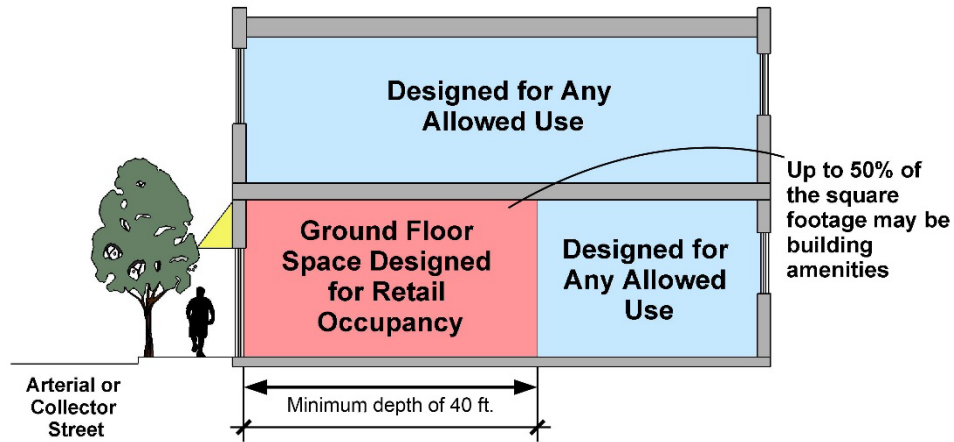


Figura 17: Requisitos de uso institucional, de uso mixto, comercial e industrial ligero y profundidad comercial mínima en M-G-T; 17.5.3.6:B.2

3. Otras partes de la planta baja que no deben diseñarse para la ocupación minorista pueden diseñarse para otros usos permitidos.
4. Los edificios de un solo uso están permitidos dentro del distrito de la zona, siempre que los requisitos de [17.5.3.6:B.1.](#) anteriores, o si la parcela en la que se encuentra el edificio solo está adyacente a una calle o calles locales.

C. Lo siguiente se aplicará a todas las zonas M-R:

1. Todos los edificios ubicados adyacentes a una calle arterial pueden contener espacio no residencial alquilable en la planta baja adyacente a la calle arterial. Sin embargo, la cantidad de espacio comercial y/o de oficinas no excederá el treinta (30) por ciento del área bruta total del edificio (Ver [Figura 18](#)).
2. Para los edificios ubicados adyacentes a las calles colectoras o locales, la cantidad de espacio no residencial no debe exceder el veinte (20) por ciento del área bruta total del edificio (Ver [Figura 18](#)).

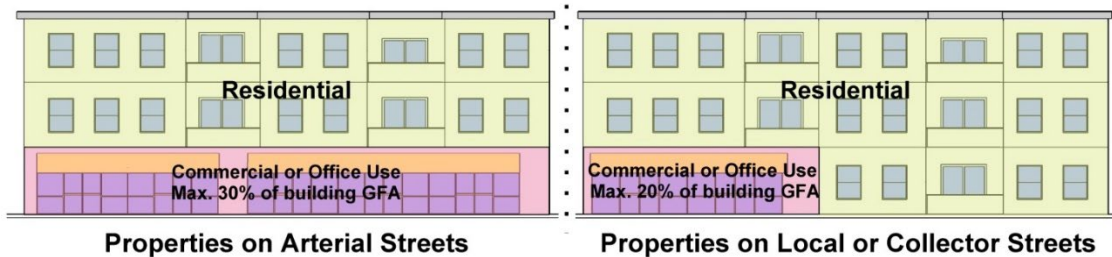


Figura 18: Espacio comercial o de oficinas en zonas M-R; 17.5.3.6:C

17.5.3.7: Incentivos para aumentar la altura

La altura máxima del edificio dentro de los distritos de la zona de uso mixto puede aumentarse en un (1) piso hasta un máximo de doce (12) pies adicionales, por cada uno de los siguientes incentivos que se logren:

- A. El proyecto de desarrollo está registrado con Green Business Certification Inc. (GBCI) con el objetivo de obtener la certificación Gold de Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental (LEED) o superior en el momento de la emisión del permiso de construcción. El solicitante debe presentar una tarjeta de puntuación LEED y un comprobante de registro LEED.
- B. El proyecto de desarrollo incluye al menos un veinte (20) por ciento de unidades asequibles.

17.5.4: Estándares comerciales e industriales ligeros

17.5.4.1: Estándares dimensionales

Todo desarrollo en distritos de zonas comerciales e industriales ligeras debe cumplir con los estándares dimensionales y de densidad de [Cuadro 8](#), salvo que se disponga expresamente lo contrario.

Tabla 8: Estándares dimensionales comerciales e industriales ligeros; 17.5.4.1

Tabla 8: Comercial e industrial ligera				
Estándares dimensionales				
Estándar	C-R	C-L	LI	Notas
Altura (pies)				
Mínimo	Ninguno	Ninguno	Ninguno	
Máximo	90	45	60	Consulte la sección 17.5.3.4 : cuando está adyacente a un distrito de zona R-L.
Contratiempos (pies)				
Frente				
Mínimo	15	15	15	Consulte la sección 17.5.1.3:C
Máximo	Ninguno	Ninguno	Ninguno	
Lado mínimo	5	5	5	

Tabla 8: Comercial e industrial ligera Estándares dimensionales				
Estándar	C-R	C-L	LI	Notas
Trasero mínimo	5	5	5	
Espacio abierto (porcentaje)				
Espacio abierto mínimo	25	25	25	

17.5.4.2: Transición de altura adyacente a distritos de zonas residenciales

Cuando se construye un edificio no residencial adyacente a un distrito de la zona R-L o un parque público de más de diez (10) acres de tamaño:

- A. Ninguna parte del edificio se extenderá más allá de un plano a granel de cuarenta y cinco (45) grados desde el lote zonificado adyacente R-L o el parque público; y
- B. Cuando una línea de lote frontal o lateral separe los distritos de la zona o el parque público, se permitirá que los primeros dos (2) pisos del edificio invadan el plano de volumen de cuarenta y cinco (45) grados. (Ver [Figura 19](#))

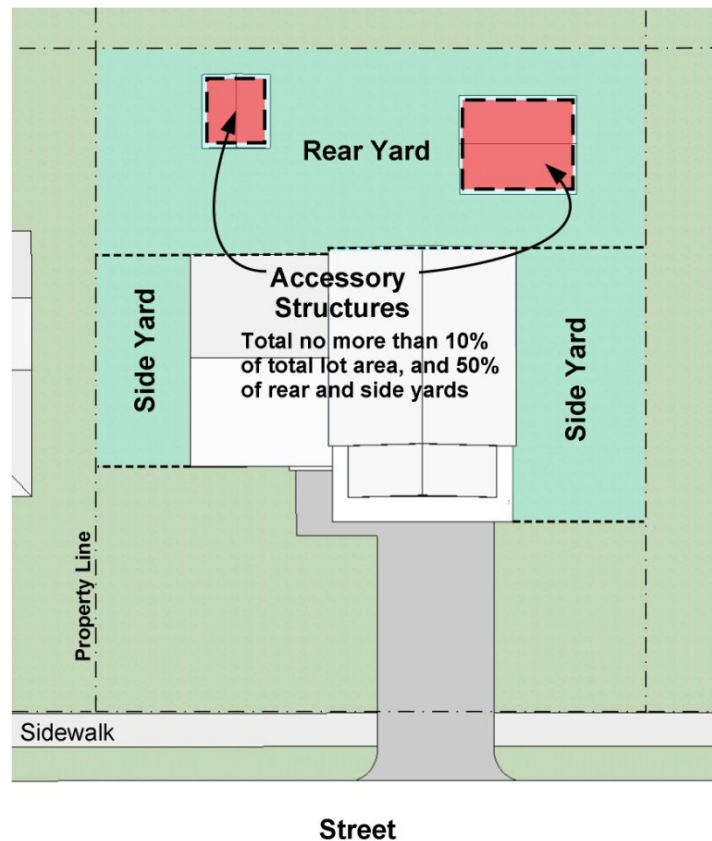


Figura 19: Transición de altura del plano a granel; 17.5.4.2:B

17.5.5: Estructuras y elementos accesorios

17.5.5.1: Estructuras separadas

- A. Una estructura accesoria separada debe ubicarse a un mínimo de tres (3) pies de la estructura primaria medida desde las paredes adyacentes más cercanas y un mínimo de dos (2) pies de la estructura primaria medida desde los aleros adyacentes más cercanos.
- B. Una estructura accesoria separada ubicada en un lote con una (1) o dos (2) unidades de vivienda en un solo lote en un distrito de zona residencial estará sujeta a los siguientes estándares:
 - 1. Una estructura accesoria o combinación de estructuras accesorias no debe exceder más del cincuenta (50) por ciento de cobertura de la combinación del patio trasero, los patios laterales y el área del patio delantero no primario de un lote, y no más del diez (10) por ciento del área total del lote (Ver [Figura 20](#)).



**Figura 20: Determinación de la cobertura del lote de la estructura accesoria;
17.5.5.1:B.1**

- 2. Una estructura accesoria no debe exceder el GFA sobre el suelo de la estructura primaria.

3. Las estructuras accesorias grandes con cualquier pared de más de treinta y dos (32) pies de largo o con cualquier pared de doce (12) pies o más de altura deberán cumplir con los retranqueos mínimos para una estructura primaria y ser arquitectónicamente complementarias y compatibles con la estructura primaria (Ver [Figura 21](#)). Las estructuras accesorias grandes también deben cumplir con los estándares de 17.6.2.1.B. La altura de la pared de la estructura accesoria debe medirse utilizando los promedios del grado existente.

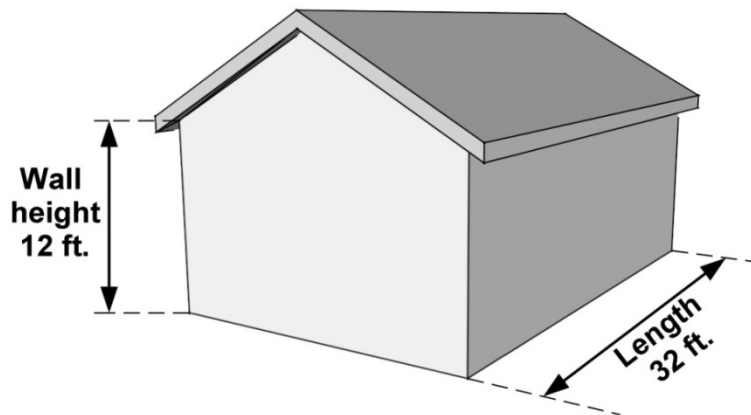


Figura 21: Medición de la altura y longitud de la pared; 17.5.5.1:B.3

4. Una estructura accesoria que sea menor o igual a doscientos (200) pies cuadrados de tamaño con una altura de pared vertical inferior a diez (10) pies puede invadir el retranqueo frontal no primario si la estructura accesoria está ubicada detrás de una cerca o pared sólida de seis (6) pies de altura. La estructura no se colocará en una servidumbre designada o llanura aluvial.
- C. Una estructura accesoria separada ubicada en un lote con un uso de suelo no residencial o un uso de suelo residencial con tres (3) o más unidades de vivienda en el distrito residencial, de uso mixto, comercial o industrial ligero estará sujeta a los siguientes estándares:
1. Una estructura accesoria no debe ubicarse entre un edificio principal y una calle pública;
 2. Una estructura accesoria no debe ubicarse dentro de ningún área de paisaje o espacios de estacionamiento requeridos; y
 3. La estructura debe reflejar el diseño y la combinación de colores de la estructura primaria.

17.5.5.2: Antena parabólica

- A. Una antena parabólica ubicada en un lote con una (1) o dos (2) unidades de vivienda en los distritos R-L o R-M estará sujeta a lo siguiente:
1. Las antenas parabólicas con un diámetro de cuarenta (40) pulgadas o menos se permitirán sin restricciones.
 2. Se permitirá una (1) antena parabólica de más de cuarenta (40) pulgadas de diámetro por unidad de vivienda.
 3. Una antena parabólica con un diámetro superior a cuarenta (40) pulgadas debe montarse en el suelo, no debe tener más de diez (10) pies de altura y debe cumplir con los estándares dimensionales de estructura accesoria identificados en [Cuadro 4](#).
- B. Una antena parabólica ubicada en un lote, que no sea la específicamente enumerada en [17.5.5.3:A](#) estarán sujetos a lo siguiente:
1. Las antenas parabólicas con un diámetro de cuarenta (40) pulgadas o menos se permitirán sin restricciones.
 2. Una antena parabólica montada en el suelo con un diámetro superior a cuarenta (40) pulgadas deberá cumplir con las normas dimensionales identificadas en [Cuadro 4](#) para zonas R-M, [Cuadro 5](#) para zonas de uso mixto, o [Cuadro 8](#) para zonas comerciales e industriales ligeras.
 3. Una antena parabólica montada en el suelo no debe ubicarse en un área requerida para estacionamiento, paisajismo, amortiguación o retención de agua.
 4. Una antena parabólica montada en el suelo no debe exceder los doce (12) pies de altura.
 5. Una antena parabólica montada en el suelo debe protegerse de cualquier calle pública adyacente o uso residencial mediante la instalación de jardines o cercas sólidas decorativas. El paisajismo deberá ser capaz de alcanzar una altura de ocho (8) pies dentro de los dos (2) años posteriores a la instalación de la antena parabólica. Las cercas se construirán a una altura igual a la antena parabólica, o a la altura máxima permitida dentro del distrito de la zona, lo que sea menor.
 6. Se protegerá una antena parabólica montada en el techo de más de cuarenta (40) pulgadas de diámetro. Esta protección se puede lograr mediante la utilización de paredes de parapeto, mediante la instalación de pantallas de equipos mecánicos u otros medios en la medida en que la antena parabólica esté oculta a la vista de todas las calles públicas adyacentes o usos residenciales.

17.5.5.3: Sistema de recolección solar

A. Un sistema de recolección solar ubicado en un lote con una (1) o dos (2) unidades de vivienda en los distritos R-L o R-M estará sujeto a lo siguiente:

1. Sistema de recolección solar montado en el suelo:

- a. Un sistema de colector solar (un "colector" o "colectores") no debe ubicarse en el patio delantero entre una estructura primaria y un derecho de paso público, a menos que el colector esté ubicado a más del doble de la distancia que el retranqueo requerido identificado en [Cuadro 4](#) y el colector está protegido y no es visible desde la calle adyacente.
- b. Se permitirán recolectores en el patio delantero no primario si están ubicados detrás de una cerca o pared sólida de seis (6) pies de altura.
- c. Los recolectores deberán estar a un mínimo de cinco (5) pies de todos los límites de la propiedad.
- d. El área cubierta por conjuntos de colectores en cualquier distrito residencial se considerará una estructura accesoria separada y deberá cumplir con las limitaciones de cobertura de [17.5.5.1](#): (Ver [Figura 22](#)).

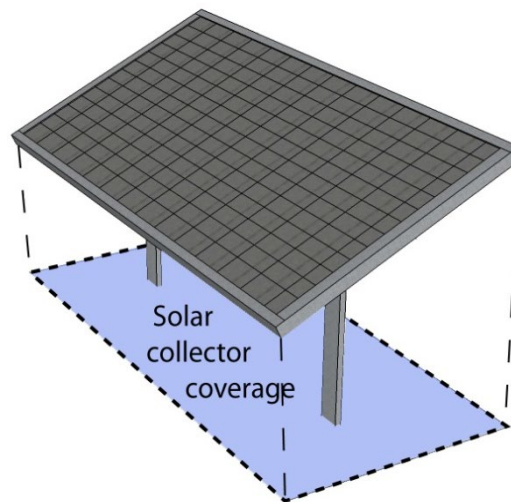


Figura 22: Medición de la cobertura del colector solar; 17.5.5.3:A.1.d

- e. Los colectores no deben exceder la altura máxima permitida para una estructura accesoria.
 - f. Un colector montado en el suelo estará sujeto al proceso de revisión de zonificación.
2. Colectores montados en techo o en pared:

- a. Los colectores deberán estar ubicados a un mínimo de cinco (5) pies de todos los límites de propiedad y otras estructuras, excepto la estructura en la que está montado.
- b. Los colectores no deben sobresalir más allá del pico del techo (Ver [Figura 23](#)). Si un colector está conectado a un techo plano, el colector no se extenderá más de cinco (5) pies por encima del techo.

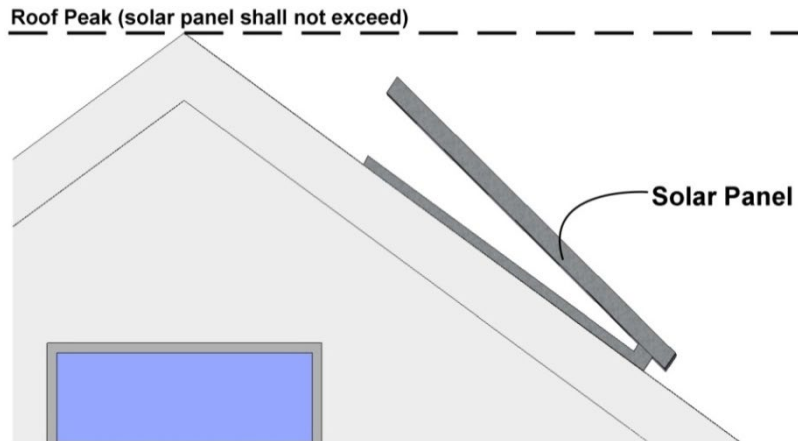


Figura 23: Proyección del colector solar por encima del pico del techo; 17.5.5.3: A.2.b

3. Servidumbres solares:

- a. El dueño de una propiedad será responsable de negociar una servidumbre solar con otros propietarios adyacentes en las cercanías de un colector para proteger el acceso solar y registrará la servidumbre con el condado de Jefferson.
- b. Si no se registra dicha servidumbre, el propietario del colector no tendrá derecho a impedir la construcción de estructuras o la instalación de materiales de jardinería en propiedades cercanas basándose en que la construcción proyectará sombras sobre el colector.
- c. Cualquier servidumbre solar registrada no se utilizará para eludir ningún requisito de este Código de Zonificación para incluir los requisitos de paisajismo.

B. Un colector ubicado en un lote, distinto de los especificados enumerados en [17.5.5.3:A](#) estarán sujetos a lo siguiente:

1. Todos los colectores deben cumplir con los requisitos dimensionales de la estructura primaria.

2. Servidumbres solares:

- a. El dueño de una propiedad será responsable de negociar una servidumbre solar con otros propietarios adyacentes en las cercanías de un colector para proteger el acceso solar y registrará la servidumbre con el condado de Jefferson.
- b. Si no se registra dicha servidumbre, el propietario del colector no tendrá derecho a impedir la construcción de estructuras o la instalación de materiales de jardinería en propiedades cercanas basándose en que la construcción proyectaría sombras sobre el sistema de recolección solar.
- c. Cualquier servidumbre solar registrada no se utilizará para eludir ningún requisito de este Código de Zonificación para incluir los requisitos de paisajismo.

3. Un recolector estará sujeto al proceso de revisión de zonificación.

17.5.5.4: Generador eléctrico eólico

- A. Un generador eléctrico eólico ubicado en un lote con una (1) o dos (2) unidades de vivienda en los distritos R-L o R-M estará sujeto a lo siguiente:
1. Ningún generador eléctrico impulsado por el viento debe exceder los sesenta (60) pies de altura medidos desde el nivel del suelo hasta la parte superior del diámetro de la pala.
 2. Ninguna pala de generador eléctrico alimentado por viento se ubicará a menos de quince (15) pies por encima del nivel terminado de la propiedad circundante.
 3. Ningún generador eléctrico eólico o parte del mismo puede extenderse o invadir los retranqueos accesorios del edificio o cualquier propiedad adyacente.
 4. El sonido producido por la turbina en condiciones normales de operación, medido en la línea de propiedad más cercana y a nivel del suelo de cualquier propiedad adyacente mejorada con una unidad de vivienda en el momento de la emisión de un permiso de construcción, no debe exceder el nivel de sonido de cincuenta y cinco (55) dBA durante ningún período de tiempo, excepto durante eventos a corto plazo fuera del control del propietario, como cortes de servicios públicos o fuertes tormentas de viento.
 5. Una turbina y una torre deben ser de un color neutro.
 6. Todo el cableado eléctrico debe ubicarse bajo tierra y dentro de la torre.

7. Un generador eléctrico de energía eólica estará sujeto al proceso de revisión de zonificación.
- B. Un generador eléctrico eólico ubicado en un lote, distinto de los enumerados específicamente en [17.5.5.3:A](#), estarán sujetos a lo siguiente:
1. Ningún generador eléctrico eólico montado en el suelo debe exceder los sesenta (60) pies de altura medidos desde el nivel del suelo hasta la parte superior del diámetro de la pala.
 2. Todos los generadores eléctricos eólicos montados en el techo deberán cumplir con los requisitos dimensionales del distrito en el que estén ubicados.
 3. Ningún generador eléctrico eólico o parte del mismo puede extenderse o invadir los retranqueos del edificio o cualquier propiedad adyacente.
 4. El sonido producido por la turbina en condiciones normales de operación, medido en el límite de propiedad de cualquier propiedad adyacente mejorada con una unidad de vivienda en el momento de la emisión de un permiso de construcción, no debe exceder los niveles de sonido de cincuenta y cinco (55) dBA durante ningún período de tiempo. El nivel de sonido de cincuenta y cinco (55) dBA puede excederse durante eventos a corto plazo fuera del control del propietario, como cortes de servicios públicos o fuertes tormentas de viento.
 5. Una turbina y una torre deben ser de un color neutro.
 6. Todo el cableado eléctrico debe estar bajo tierra o contenido dentro del edificio al que está conectado el generador.
 7. Un generador eléctrico de energía eólica estará sujeto al proceso de revisión de zonificación.