

Zonas residenciales (R) - R-1-A

Los fines de la [zona R-1-A](#) son:

Proteger las áreas residenciales silenciosas desarrolladas ahora con [viviendas separadas](#) y las áreas vacantes contiguas susceptibles de ser desarrolladas para esos fines; y

Estabilizar las áreas residenciales y promover un ambiente adecuado para la vida familiar.

La zona R-1-A está destinada a proporcionar áreas predominantemente desarrolladas con viviendas separadas en lotes grandes.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft)/ Pisos	Ancho mínimo de lote (ft)/ Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral trasero (ft)	Superficie permeable (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-1-A	40	75	40 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras dentro de una zona R-1-A en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 3
	3	7,500						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

Zonas residenciales (R) - R-1-B

Los fines de la [zona R-1-B](#) son:

Proteger las áreas residenciales silenciosas desarrolladas ahora con [viviendas separadas](#) y las áreas vacantes contiguas susceptibles de ser desarrolladas para esos fines; y

Estabilizar las áreas residenciales y promover un ambiente adecuado para la vida familiar.

La zona R-1-B está destinada a proporcionar áreas predominantemente desarrolladas con viviendas separadas en lotes de tamaño moderado.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) ¹ / Pisos	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero trasero (ft)	Patio lateral trasero (ft)	Superficie permeable (mínima)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-1-B	40	50	40 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras dentro de una zona R-1-B en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 3
	3	5,000						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

Zonas residenciales (R)- R-3

El fin de la [zona R-3](#) es permitir las viviendas adosadas, a la vez que incluye las áreas dentro de las cuales se combinan las viviendas adosadas con viviendas separadas, viviendas semiseparada, y grupos de tres o más viviendas adosadas.

La zona R-3 está destinada a permitir viviendas adosadas anexas en lotes pequeños.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) ¹ / Pisos	Ancho mínimo de lote (ft)	Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ^{2,3}	Superficie permeable (mínima)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-3	40	40 (separada)	4,000 (separada)	60 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras dentro de una zona R-3 en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	20	8 (separada)	50 %	Subtítulo D, Capítulo 4
		30 (semiseparada)	3,000 (semiseparada)						
		20 (anexa)	2,000 (anexa)						
	3	16 (IZ anexa)	1,600 (IZ anexa)	40 % (todas las demás estructuras)					
		40 (todas las demás estructuras)	4,000 (todas las demás estructuras)						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo C de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² No se requiere ningún patio lateral para las viviendas anexas, pero en caso de proporcionarse un distanciamiento lateral, no será inferior a 5 ft.

³ Una vivienda unifamiliar, apartamento o vivienda multifamiliar que no comparte un muro de división común con un edificio existente o un edificio que se construya junto con el nuevo edificio, tendrá un patio lateral en cada lado independiente resultante.

Zonas residenciales (R) - R-6

Los fines de la [zona R-6](#) de Vivienda residencial de protección de árboles y laderas son los siguientes:

- preservar y realzar el ambiente similar a un parque de vecindarios designados adyacentes a cauces o parques al regular la alteración o la perturbación del terreno, la destrucción de árboles y la cobertura del suelo de los edificios permitidos y de otras superficies impermeables;
- preservar la topografía natural y los árboles maduros en la máxima medida factible en un vecindario residencial;
- prevenir un impacto adverso significativo en espacios abiertos, zonas verdes, lechos de arroyos u otras áreas naturales ambientalmente sensibles;
- limitar la cobertura del suelo permitida de edificios nuevos y ampliados, y de otras construcciones, con el fin de fomentar una compatibilidad general entre el emplazamiento de nuevos edificios y el vecindario existente; y
- deberá trazarse en vecindarios residenciales que se encuentren en el borde de cauces o espacios públicos abiertos y que tengan una cantidad significativa de laderas empinadas, grupos de árboles maduros, y lotes y parcelas sin desarrollar sujetos a posibles alteraciones en el terreno y extracción de árboles. No es adecuada para el trazado en vecindarios donde casi todos los lotes ya están desarrollados en un sistema de cuadrícula rectangular y los árboles maduros existentes sean árboles del patio o árboles de la calle.

La zona R-6 está destinada a permitir viviendas separadas en lotes grandes y proteger áreas residenciales silenciosas desarrolladas con viviendas separadas.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) ¹ / Pisos	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ²	Superficie permeable (mínima)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-6	40	75	30 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras dentro de una zona R-6 en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 3
	3	7,500						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² Para un edificio con un patio lateral existente inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

Zonas residenciales (R) - R-7

Los fines de la zona R-7 Residencial de protección de árboles y laderas son los siguientes:

- preservar y realzar el ambiente similar a un parque de vecindarios designados adyacentes a cauces o parques al regular la alteración o la perturbación del terreno, la destrucción de árboles y la cobertura del suelo de los edificios permitidos y de otras superficies impermeables;
- preservar la topografía natural y los árboles maduros en la máxima medida factible en un vecindario residencial;
- prevenir un impacto adverso significativo en espacios abiertos adyacentes, zonas verdes, lechos de arroyos u otras áreas naturales ambientalmente sensibles;
- limitar la cobertura del suelo permitida de edificios nuevos y ampliados, y de otras construcciones, con el fin de fomentar una compatibilidad general entre el emplazamiento de nuevos edificios y el vecindario existente; y
- deberá trazarse en vecindarios residenciales que se encuentren en el borde de cauces o espacios públicos abiertos y que tengan una cantidad significativa de laderas empinadas, grupos de árboles maduros, y lotes y parcelas sin desarrollar sujetos a posibles alteraciones en el terreno y extracción de árboles. No es adecuada para el trazado en vecindarios donde casi todos los lotes ya están desarrollados en un sistema de cuadrícula rectangular y los árboles maduros existentes sean árboles del patio o árboles de la calle.

La zona R-7 está destinada a permitir viviendas separadas en lotes de tamaño moderado.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) ¹ / Pisos	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero trasero (ft)	Patio lateral trasero (ft)	Superficie permeable (mínima)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-7	40	50	30 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras dentro de una zona R-7 en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 4
	3	5,000						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² Para un edificio con un patio lateral inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

Zonas residenciales (R) - R-8

Los fines de la **zona R-8** Residencial de protección de árboles y laderas de Forest Hills son los siguientes:

- preservar y realzar el ambiente similar a un parque de vecindarios designados delimitados por Connecticut Avenue y Thirty-Second Street en el oeste, Rock Creek Park en el este, Fort Circle National Park y Nevada Avenue, N.W. en el norte, y Melvin C. Hazen Park y adyacentes a cauces o parques en el sur, al regular la alteración o la perturbación del terreno, la destrucción de árboles y la cobertura del suelo de los edificios permitidos y de otras superficies impermeables. Incluye a Soapstone Valley Park así como Melvin C. Hazen Park;
- preservar la topografía natural y los árboles maduros en la máxima medida factible en los vecindarios de Forest Hills;
- prevenir un impacto adverso significativo en espacios abiertos adyacentes, zonas verdes, lechos de arroyos u otras áreas naturales ambientalmente sensibles; y
- limitar la cobertura del suelo permitida de edificios nuevos y ampliados, y de otras construcciones, con el fin de fomentar una compatibilidad general entre el emplazamiento de nuevos edificios o construcciones y el vecindario existente.

Las zonas de Protección de árboles y laderas de Forest Hills tienen una cantidad significativa de laderas empinadas, grupos de árboles maduros, se encuentran en el borde de cauces o espacios públicos abiertos, y tienen lotes y parcelas sin desarrollar sujetos a posibles alteraciones en el terreno y extracción de árboles. Pocos lotes están desarrollados en un sistema de cuadrícula rectangular.

La zona R-8 está destinada a permitir viviendas separadas en lotes grandes.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) ¹ / Pisos	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero trasero (ft)	Patio lateral trasero (ft)	Superficie permeable (mínima)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-8	40	75	30 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras dentro de una zona R-6 en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 5
	3	7,500 (todos los demás lotes) 9,500 (lotes en las Manzanas 2042, 2043, 2046, 2049, 2231, 2232, 2238, 2239, 2244 a 2248, 2250, 2258, 2272 y 2282)						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente	Protección de árboles
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10	Subtítulo D § 608
Grupo A de uso residencial			Subtítulo C, Capítulo 4

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² Este requisito no impedirá la ampliación de un edificio principal existente a partir del 18 de mayo de 2007; ni hará que una estructura incumpla la normativa.

Zonas residenciales (R) - R-9

Los fines de la zona R-9 Residencial de protección de árboles y laderas de Forest Hills son los siguientes:

- preservar y realzar el ambiente similar a un parque de vecindarios designados delimitados por Connecticut Avenue y Thirty-Second Street en el oeste, Rock Creek Park en el este, Fort Circle National Park y Nevada Avenue, N.W. en el norte, y Melvin C. Hazen Park y adyacentes a cauces o parques en el sur, al regular la alteración o la perturbación del terreno, la destrucción de árboles y la cobertura del suelo de los edificios permitidos y de otras superficies impermeables. Incluye a Soapstone Valley Park así como Melvin C. Hazen Park;
- preservar la topografía natural y los árboles maduros en la máxima medida factible en los vecindarios de Forest Hills;
- prevenir un impacto adverso significativo en espacios abiertos adyacentes, zonas verdes, lechos de arroyos u otras áreas naturales ambientalmente sensibles; y
- limitar la cobertura del suelo permitida de edificios nuevos y ampliados, y de otras construcciones, con el fin de fomentar una compatibilidad general entre el emplazamiento de nuevos edificios o construcciones y el vecindario existente.

Las zonas de Protección de árboles y laderas de Forest Hills tienen una cantidad significativa de laderas empinadas, grupos de árboles maduros, se encuentran en el borde de cauces o espacios públicos abiertos, y tienen lotes y parcelas sin desarrollar sujetos a posibles alteraciones en el terreno y extracción de árboles. Pocos lotes están desarrollados en un sistema de cuadrícula rectangular.

La zona R-9 está destinada a permitir viviendas separadas en lotes de tamaño moderado.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) ¹ / Pisos	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero trasero (ft)	Patio lateral trasero (ft)	Superficie permeable (mínima) ²	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-8	40	50	30 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras dentro de una zona R-6 en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8	50 %	Subtítulo D. Capítulo 5
	3	5,000						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente	Protección de árboles
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10	Subtítulo D § 608
Grupo A de uso residencial			Subtítulo C, Capítulo 4

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² Este requisito no impedirá la ampliación de un edificio principal existente a partir del 18 de mayo de 2007; ni hará que una estructura incumpla la normativa.

Zonas residenciales (R) - R-10

Los fines de la zona R-10 Residencial de protección de árboles y laderas de Forest Hills son los siguientes:

- preservar y realzar el ambiente similar a un parque de vecindarios designados delimitados por Connecticut Avenue y Thirty-Second Street en el oeste, Rock Creek Park en el este, Fort Circle National Park y Nevada Avenue, N.W. en el norte, y Melvin C. Hazen Park y adyacentes a cauces o parques en el sur, al regular la alteración o la perturbación del terreno, la destrucción de árboles y la cobertura del suelo de los edificios permitidos y de otras superficies impermeables. Incluye a Soapstone Valley Park así como Melvin C. Hazen Park;
- preservar la topografía natural y los árboles maduros en la máxima medida factible en los vecindarios de Forest Hills;
- prevenir un impacto adverso significativo en espacios abiertos adyacentes, zonas verdes, lechos de arroyos u otras áreas naturales ambientalmente sensibles; y
- limitar la cobertura del suelo permitida de edificios nuevos y ampliados, y de otras construcciones, con el fin de fomentar una compatibilidad general entre el emplazamiento de nuevos edificios o construcciones y el vecindario existente.



Las zonas de Protección de árboles y laderas de Forest Hills tienen una cantidad significativa de laderas empinadas, grupos de árboles maduros, se encuentran en el borde de cauces o espacios públicos abiertos, y tienen lotes y parcelas sin desarrollar sujetos a posibles alteraciones en el terreno y extracción de árboles. Pocos lotes están desarrollados en un sistema de cuadrícula rectangular.

La zona R-10 está destinada a:

- permitir viviendas semiseparadas en lotes de tamaño moderado, y permitir áreas de viviendas separadas;
- conservar la naturaleza de vivienda unifamiliar de estas áreas; y
- prohibir los tipos de desarrollo residencial más densos.

Estándares de desarrollo									
	Altura (ft) ¹ / Pisos	Ancho mínimo de lote (ft)	Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ^{2,3}	Superficie permeable (mínima) ⁴	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-10	40	40 (separada)	4,000 (separada)	30 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	20	24 ft en total, sin ningún patio lateral que tenga un ancho inferior a 8 ft.	50 %	Subtítulo D, Capítulo 5
		32 (IZ separada)	3,200 (IZ separada)						
		30 (semiseparada)	3,000 (semiseparada)						
	3	25 (IZ semiseparada)	2,500 (IZ semiseparada)						
		40 (todas las demás estructuras)	4,000 (todas las demás estructuras)						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo B de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² Para un edificio con un distanciamiento lateral inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del distanciamiento lateral existente; y además, que el ancho del distanciamiento lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

³ Cuando se erija una vivienda unifamiliar, apartamento o vivienda multifamiliar que no comparte un muro de división común con un edificio existente o un edificio que se construya junto con el nuevo edificio, tendrá un patio lateral en cada lado independiente resultante.

⁴ Este requisito no impedirá la ampliación de un edificio principal existente a partir del 18 de mayo de 2007; ni hará que una estructura incumpla lo reglamentado por este título.

Zonas residenciales (R) - R-11

Además de las disposiciones de las [zonas de Protección de árboles y laderas](#), los fines de la **zona (R-11)** de Vivienda residencial de protección de árboles y laderas/Observatorio Naval son los siguientes:

- promover la salud pública, la seguridad y el bienestar general en las tierras adyacentes o cercanas al Observatorio Naval de gran sensibilidad e históricamente importante, en consonancia con las metas y políticas de los elementos Federales y Distritales del Plan Integral y el Plan Maestro adoptado para dicha instalación;
- asegurar que las tierras públicas dentro de la zona se utilicen de manera acorde con la importancia histórica o ceremonial y las misiones especiales del Observatorio Naval;
- reflejar la importancia del Observatorio Naval al Distrito de Columbia y a la Nación;
- proporcionar controles adicionales sobre la tierra privada para proteger las preocupaciones de interés Federal, incluida la misión científica crítica que se realiza en el Observatorio Naval y las necesidades de seguridad de la residencia del Vicepresidente; y
- proporcionar estándares de desarrollo para reducir o eliminar cualquier posible daño o restricción a la misión del establecimiento Federal dentro de la zona.



La zona R-11 está destinada a permitir viviendas separadas en lotes grandes.

Estándares de desarrollo									
	Altura (ft) ¹ / Pisos ²	Ancho mínimo de lote (ft)	Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ³	Superficie permeable (mínima) ⁴	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-11	40	75	7,500	30 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8 ft	50 %	Subtítulo D, Capítulo 5
	3								

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft por cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² La altura de un edificio será la distancia vertical medida desde el nivel del bordillo opuesto a la mitad del frente del edificio hasta el punto más alto del techo o parapeto; y la elevación del bordillo opuesto a la mitad del frente del edificio se determinará como la elevación media del lote desde su línea frontal hasta su línea de lote posterior.

³ Para un edificio sujeto a un requisito de patio lateral pero con un patio lateral existente inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

Zonas residenciales (R) - R-12

Los fines de la [zona R-12](#) de Vivienda residencial del Observatorio Naval son los siguientes:

- promover la salud pública, la seguridad y el bienestar general en las tierras adyacentes o cercanas al Observatorio Naval de gran sensibilidad e históricamente importante, en consonancia con las metas y políticas de los elementos Federales y Distritales del [Plan Integral](#) y el Plan Maestro adoptado para dicha instalación;
- asegurar que las tierras públicas dentro de la zona se utilicen de manera acorde con la importancia histórica o ceremonial y las misiones especiales del Observatorio Naval;
- reflejar la importancia del Observatorio Naval al Distrito de Columbia y a la Nación;
- proporcionar controles adicionales sobre la tierra privada para proteger las preocupaciones de interés Federal, incluida la misión científica crítica que se realiza en el Observatorio Naval y las necesidades de seguridad de la residencia del Vicepresidente; y
- proporcionar estándares de desarrollo para reducir o eliminar cualquier posible daño o restricción a la misión del establecimiento Federal dentro de la zona.

La zona R-12 está destinada a permitir [viviendas separadas](#) en lotes de tamaño moderado.



Viviendas separadas

	Altura (ft) / Pisos ¹	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero trasero (ft)	Patio lateral (ft) ²	Superficie permeable (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-12	40	50 ft	40 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras dentro de una zona R-12 en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 7
	3	5,000						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² La altura de un edificio será la distancia vertical medida desde el nivel del bordillo opuesto a la mitad del frente del edificio hasta el punto más alto del techo o parapeto; y la elevación del bordillo opuesto a la mitad del frente del edificio se determinará como la elevación media del lote desde su línea frontal hasta su línea de lote posterior.

³ Para un edificio sujeto a un requisito de patio lateral pero con un patio lateral existente inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

Zonas residenciales (R) - R-13

Los fines de la [zona R-13](#) de Vivienda residencial del Observatorio Naval son los siguientes:

- promover la salud pública, la seguridad y el bienestar general en las tierras adyacentes o cercanas al Observatorio Naval de gran sensibilidad e históricamente importante, en consonancia con las metas y políticas de los elementos Federales y Distritales del [Plan Integral](#) y el Plan Maestro adoptado para dicha instalación;
- asegurar que las tierras públicas dentro de la zona se utilicen de manera acorde con la importancia histórica o ceremonial y las misiones especiales del Observatorio Naval;
- reflejar la importancia del Observatorio Naval al Distrito de Columbia y a la Nación;
- proporcionar controles adicionales sobre la tierra privada para proteger las preocupaciones de interés Federal, incluida la misión científica crítica que se realiza en el Observatorio Naval y las necesidades de seguridad de la residencia del Vicepresidente; y
- proporcionar estándares de desarrollo para reducir o eliminar cualquier posible daño o restricción a la misión del establecimiento Federal dentro de la zona.

La zona R-13 está destinada a permitir viviendas unifamiliares adosadas anexas en lotes pequeños, a la vez que incluye las áreas en las cuales se combinan las [viviendas](#) adosadas con viviendas [separadas](#) y viviendas [semiseparadas](#), y conservar la naturaleza de vivienda unifamiliar de estas áreas.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) / Pisos ¹	Ancho mínimo de lote (ft)	Área mínima Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Distanciamiento posterior (ft)	Distanciamiento lateral (ft)	Superficie permeable (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-13	40	30 (semiseparada)	3,000 (semiseparada)	60 % (anexa)	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	20	No se requiere, 5 ft en caso de proporcionarse	20 %	Subtítulo D, Capítulo 7
		20 (anexa)	2,000 (anexa)						
	3	16 (IZ) 1,600 (IZ anexa)		40 % (todas las demás estructuras)					
		40 (todas las demás estructuras)	4,000 (todas las demás estructuras)						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo C de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

Zonas residenciales (R) - R-14

Los fines de la [zona R-14](#) de Vivienda residencial de Wesley Heights son los siguientes:

- preservar y realzar el carácter de densidad baja de Wesley Heights al regular la construcción y alteración de los edificios residenciales y otros en el área;
- preservar en general la densidad actual del vecindario;
- permitir oportunidades razonables para que los propietarios amplíen sus viviendas; y
- preservar los árboles existentes, el acceso al aire y la luz, y el diseño armonioso y la apariencia atractiva del vecindario.

La zona R-14 está destinada a permitir viviendas [separadas](#) en lotes grandes.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) / Pisos ¹	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ²	Superficie permeable (mínima)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-14	40	75	40 % para lotes < 5000 sq ft	Todos los edificios residenciales tendrán un distanciamiento frontal equivalente o superior al distanciamiento medio de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se encuentra el edificio en cuestión.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 8
	3	7,500	No inferior a 2,000 sq ft para lotes 5,000 sq ft < 6,667 sq ft					
			30 % para lotes > 6,667 sq ft					

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² Para un edificio sujeto a un requisito de patio lateral pero con un patio lateral existente inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

Zonas residenciales (R) - R-15

Los fines de la [zona R-15](#) de Vivienda residencial de Wesley Heights son los siguientes:

- preservar y realzar el carácter de densidad baja de Wesley Heights al regular la construcción y alteración de los edificios residenciales y otros en el área;
- preservar en general la densidad actual del vecindario;
- permitir oportunidades razonables para que los propietarios amplíen sus viviendas; y
- preservar los árboles existentes, el acceso al aire y la luz, y el diseño armonioso y la apariencia atractiva del vecindario.

La zona R-15 está destinada a permitir viviendas [separadas](#) en lotes de tamaño moderado.



Viviendas separadas

	Altura (ft) / Pisos ¹	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ²	Superficie permeable (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-15	40	50	40 % para lotes < 5000 sq ft	Todos los edificios residenciales tendrán un distanciamiento frontal equivalente o superior al distanciamiento medio de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se encuentra el edificio en cuestión.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 8
	3	5,000	No inferior a 2,000 sq ft para lotes 5,000 sq ft < 6,667 sq ft					
			30 % para lotes > 6,667 sq ft					

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² Para un edificio sujeto a un requisito de patio lateral pero con un patio lateral existente inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

Zonas residenciales (R) - R-16

Los fines de la [zona R-16](#) de Vivienda residencial de Sixteenth Street Heights son los siguientes:

- promover la conservación, el realce y la estabilidad del vecindario de viviendas unifamiliares de densidad baja para usos relacionados con la vivienda y los vecindarios;
- controlar la ampliación de los usos no residenciales, y/o la posterior conversión de viviendas residenciales a usos no residenciales con el fin de mantener la oferta de vivienda y minimizar los impactos negativos externos de nuevos usos no residenciales que se permiten en la zona R-16 para preservar la calidad del vecindario; y
- permitir que los vecindarios continúen proporcionando una variedad de instalaciones de salud y servicios sociales, así como instituciones privadas que proporcionen enriquecimiento cultural y religioso y vitalidad económica, pero en el marco de una mejor revisión y control públicos sobre los efectos externos de usos no residenciales. El objetivo es hacer más compatibles las metas y políticas [del Plan Integral](#) para mantener la calidad y estabilidad de los vecindarios residenciales con otras políticas relacionadas con la provisión razonable de servicios humanos en todo el Distrito de Columbia.

La zona R-16 está destinada a:

- responder a las preocupaciones de que en un período de años aproximadamente una de cada diez viviendas en la zona R-16 al norte de Colorado Avenue, N.W. se haya convertido a un uso no residencial, una proporción mucho más elevada que lo identificado para cualquier otro vecindario de zonificación similar en el Distrito de Colombia; y al sur de Colorado Avenue N.W., abordar las preocupaciones de que más del 20 % de las tierras de zonificación residencial se utilicen para fines no residenciales;
- reconocer que el vecindario contempla un número significativo y una variedad de instalaciones de servicios humanos e instituciones privadas, hasta un punto en el que las instalaciones de uso no residencial nuevas y significativamente ampliadas deben regirse por una mejor revisión pública para mitigar los impactos adversos en los vecinos inmediatos y cercanos, y preservar un carácter residencial predominantemente de viviendas unifamiliares;
- responder al problema que supone la identificación del número de usos no residenciales en el vecindario por parte del Plan Integral del Distrito de Columbia; y
- abordar los impactos del número de usos no residenciales y la conversión de viviendas a estos usos en el vecindario conforme se refleja en el Plan Integral.



Edificios residenciales y no residenciales

	Altura (ft) / Pisos ¹	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ²	Superficie permeable (mínima)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-16	40	50	40 %	Todos los edificios residenciales tendrán un distanciamiento frontal equivalente o superior al distanciamiento medio de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se encuentra el edificio en cuestión.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 8
	3	5,000						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo D de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² Para un edificio sujeto a un requisito de patio lateral pero con un patio lateral existente inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

Zonas residenciales (R) - R-17

Los fines de la [zona R-17](#) de Vivienda residencial de Foggy Bottom son los siguientes:

- realzar el carácter residencial del área al mantener los usos residenciales de baja escala existentes, el paisaje urbano de escala humana y el carácter histórico;
- realzar el paisaje urbano de escala humana al mantener el espacio público frente a los edificios como espacios verdes ajardinados, y al limitar los futuros cortes de bordillos de las aceras;
- requerir una escala de desarrollo acorde con el [Plan Integral](#); y las características del vecindario residencial de vivienda adosada de baja escala que formaron la base de la designación del área como un distrito histórico;
- proteger la integridad del distrito histórico, su pequeña escala y espacios abiertos; requerir la compatibilidad de cualquier desarrollo con los fines de la [Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978](#), e impedir demoliciones o demoliciones parciales que conduzcan a un aumento de [altura](#) y [proporción de superficie cubierta](#) inapropiados para el área;
- preservar las áreas planificadas como patios traseros y callejones abiertos que proporcionen el único acceso a las viviendas históricas en callejones, y proteger la luz, el aire y la privacidad que proporcionan; y
- fomentar un mayor uso del transporte público mediante el uso de la estación de Metrorail cercana, a fin de proteger las calles y callejones residenciales estrechos de los efectos nocivos del excesivo tráfico disruptivo.

La zona R-17 está destinada a permitir viviendas unifamiliares adosadas [anexas](#) en lotes pequeños



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) / Pisos ^{1,2}	Ancho mínimo de lote (ft)	Ancho mínimo Área	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ³	Superficie permeable (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-17	40	40 (separada)	4,000 (separada)	60 % (anexa)	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todos los edificios residenciales en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	20	No inferior a 5 ft en caso de proporcionarse	20 %	Subtítulo D, Capítulo 10
		30 (semiseparada)	3,000 (semiseparadas)						
	3	20 (anexa)	2,000 (anexa)	40 % (todas las demás estructuras)					
		16 (IZ anexa)	1,600 (IZ anexa)						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo C de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² La altura máxima permitida de un ático, excepto conforme a lo permitido en el Subtítulo D, y lo prohibido en el techo de una vivienda separada, vivienda semiseparadas, vivienda adosada o apartamento en el Subtítulo C § 1500.4, será de 12 ft y 1 piso. Un edificio no residencial construido de conformidad con el Subtítulo D § 1003.2 tendrá permitido un ático de máquinas a una altura máxima de 18 ft 6 in.

³ En la zona R-17, cuando se erija una vivienda unifamiliar, apartamento o vivienda multifamiliar que no comparte un muro de división común con un edificio existente o un edificio que se construya junto con el nuevo edificio, tendrá un patio lateral en cada lado independiente resultante. Para un edificio con un patio lateral inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

Zonas residenciales (R) - R-19

Los fines de la [zona R-19](#) de Vivienda residencial de Georgetown son los siguientes:

- proteger el Distrito de Monumentos Históricos Nacionales de Georgetown y su carácter histórico, edificios y espacio abierto de manera acorde con los objetivos y mandatos de la [Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978](#), y la Ley de la Antigua Georgetown, aprobada el 22 de septiembre de 1950 (64 Estatuto 903; Código Oficial del D. C. §§ 6-1201-1206);
- proteger la integridad de los “edificios contribuyentes” (contributing buildings), conforme se define este término en la Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978;
- reconocer la compatibilidad de cualquier desarrollo con los fines de la Ley de la Antigua Georgetown y la Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978;
- limitar la cobertura del suelo permitida de edificios nuevos y ampliados, y de otras construcciones, con el fin de fomentar una compatibilidad general entre el emplazamiento de edificios nuevos o ampliados, y el vecindario existente; y
- conservar el carácter residencial silencioso de estas áreas y controlar los usos no residenciales compatibles.

La zona R-19 está destinada a proteger las áreas residenciales silenciosas desarrolladas con viviendas separadas y permitir viviendas [separadas](#) en lotes de tamaño moderado.



Viviendas separadas

	Altura (ft) / Pisos ^{1,2,3}	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft)	Superficie permeable (mínima)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-19	35	50	40 %	Deberá mantenerse un distanciamiento que esté dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todos los edificios residenciales en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 12
	3	5,000						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² En las zonas R-19 y R-20, un edificio puede tener una altura máxima no superior a 40 ft solo si una propiedad adyacente en cada lado tiene una altura del edificio de 40 ft o más. La altura máxima de un edificio en las zonas R-19 y R-20 se medirá hasta el punto más alto del techo o parapeto que no sea un cortafuegos requerido.

³ En las zonas R-19 y R-20, cualquier parapeto, pérgola, baranda o estructura de techo similar, o ático, no superará la altura de edificios permitida en más de 4 ft.

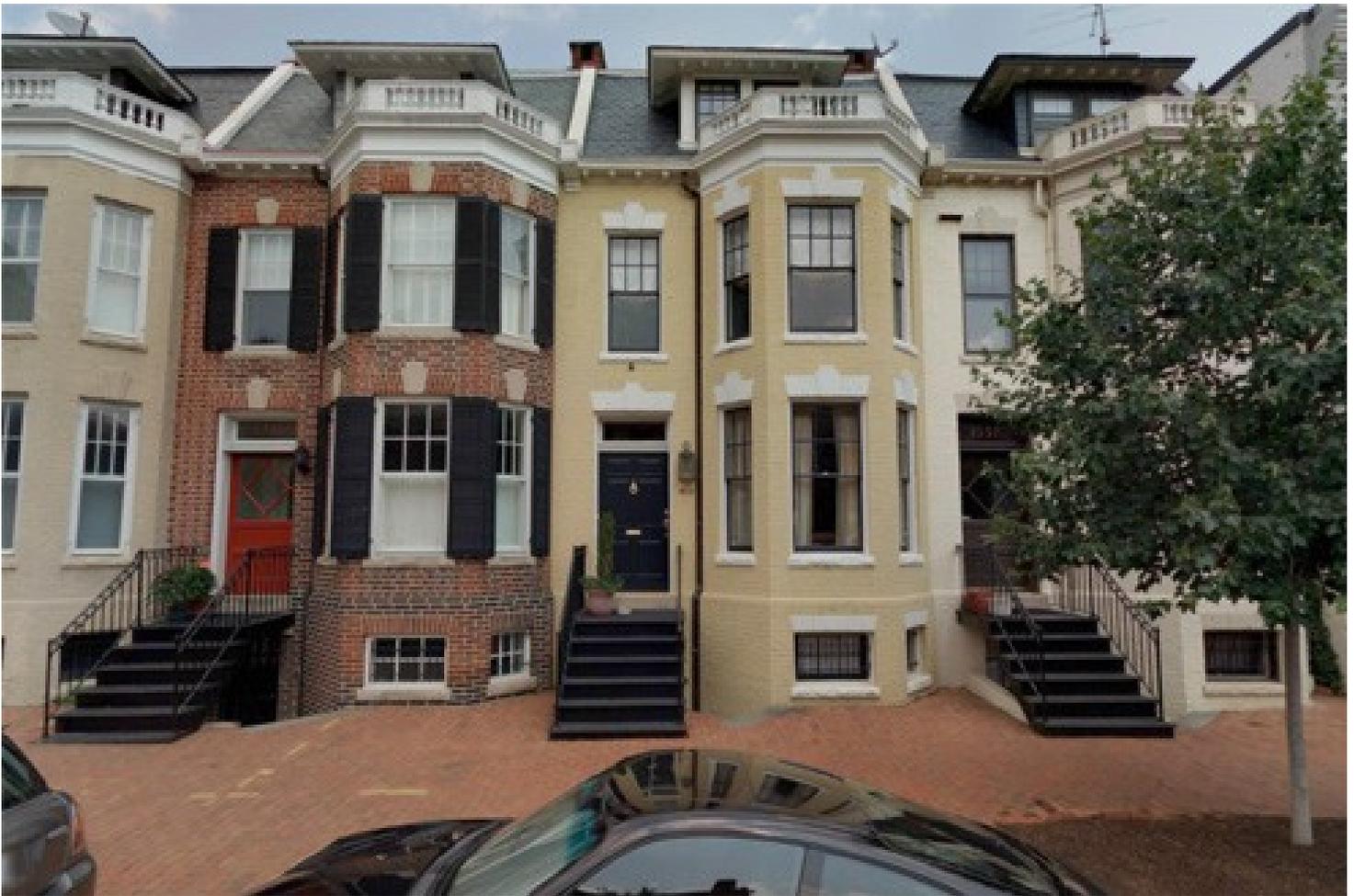
⁴ En la zona R-19, un edificio con un patio lateral inferior al requerido podrá extenderse o podrá hacerse una adición al edificio, siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y, además, siempre que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft. En las zonas R-19 y R-20, una adición de 2 o más pisos a un edificio principal que tenga un patio lateral del segundo piso existente no superará el plano vertical de dicho patio para la longitud de la adición del segundo piso. Un edificio o estructura institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra. Un edificio no residencial construido de conformidad con el Subtítulo D § 1102.6 tendrá permitido un ático de máquinas a una altura máxima de 18 ft 6 in.

Zonas residenciales (R) - R-20

Los fines de la [zona R-20](#) de Vivienda residencial de Georgetown son los siguientes:

- proteger el Distrito de Monumentos Históricos Nacionales de Georgetown y su carácter histórico, edificios y espacio abierto de manera acorde con los objetivos y mandatos de la [Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978](#), y la Ley de la Antigua Georgetown, aprobada el 22 de septiembre de 1950 (64 Estatuto 903; Código Oficial del D. C. §§ 6-1201-1206);
- proteger la integridad de los “edificios contribuyentes” (contributing buildings), conforme se define este término en la Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978;
- reconocer la compatibilidad de cualquier desarrollo con los fines de la Ley de la Antigua Georgetown y la Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978;
- limitar la cobertura del suelo permitida de edificios nuevos y ampliados, y de otras construcciones, con el fin de fomentar una compatibilidad general entre el emplazamiento de edificios nuevos o ampliados, y el vecindario existente; y
- conservar el carácter residencial silencioso de estas áreas y controlar los usos no residenciales compatibles.

La zona R-20 está destinada a conservar y reforzar la mezcla única de tipos de vivienda que incluye viviendas separadas, semiseparadas y anexas, y permitir viviendas adosadas en lotes pequeños, e incluye las áreas en las cuales se combinan las viviendas adosadas con viviendas separadas y viviendas semiseparadas.



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) / Pisos ^{1,2,3}	Ancho mínimo de lote (ft)	Ancho mínimo Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ⁴	Superficie permeable (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-20	35	40 (separada)	4,000 (separada)	40 % (separada)	Un distanciamiento frontal acorde con al menos una (1) de las propiedades inmediatamente adyacentes en cada lado	20	Un patio lateral mínimo de cinco pies (5 ft) deberá proporcionarse para todos los edificios que no sean edificios anexos.	20 %	Subtítulo D, Capítulo 12
		30 (semiseparada)	3,000 (semiseparada)	40 % (semiseparada)					
	3	20 (anexa)	2,000 (anexa)	60 % (anexa)					
		16 (IZ anexa)	1,600 (IZ anexa)						

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo C de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² En las zonas R-19 y R-20, un edificio puede tener una altura máxima no superior a 40 ft solo si una propiedad adyacente en cada lado tiene una altura del edificio de 40 ft o más. La altura máxima de un edificio en las zonas R-19 y R-20 se medirá hasta el punto más alto del techo o parapeto que no sea un cortafuegos requerido.

³ En las zonas R-19 y R-20, cualquier pérgola, baranda o estructura de techo similar, o ático, no superará la altura de edificios permitida en más de 4 ft.

⁴ En la zona R-19, un edificio con un patio lateral inferior al requerido podrá extenderse o podrá hacerse una adición al edificio, siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y, además, siempre que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft. En las zonas R-19 y R-20, una adición de 2 o más pisos a un edificio principal que tenga un patio lateral del segundo piso existente no superará el plano vertical de dicho patio para la longitud de la adición del segundo piso. Un edificio o estructura institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra. Un edificio no residencial construido de conformidad con el Subtítulo D § 1102.6 tendrá permitido un ático de máquinas a una altura máxima de 18 ft 6 in.

Zonas residenciales (R) - R-21

Los fines de la [zona R-21](#) de Vivienda residencial de Chain Bridge Road/University Terrace son los siguientes:

- proporcionar áreas predominantemente desarrolladas con viviendas separadas en lotes grandes;
- preservar y realzar el ambiente similar a un parque del área al regular la alteración o la perturbación del terreno, la destrucción de árboles y la cobertura del suelo de los edificios permitidos y de otras superficies impermeables, y al proporcionar residencias ampliamente espaciadas;
- preservar la topografía natural y los árboles maduros en la máxima medida factible en un vecindario residencial;
- prevenir un impacto adverso significativo en espacios abiertos adyacentes, zonas verdes, lechos de arroyos u otras áreas naturales ambientalmente sensibles;
- limitar la cobertura del suelo permitida de edificios nuevos y ampliados, y de otras construcciones, con el fin de fomentar una compatibilidad general entre el emplazamiento de nuevos edificios o construcciones y el vecindario existente; y
- limitar el tamaño mínimo de los lotes a fin de evitar un impacto adverso significativo en la infraestructura existente, especialmente en el tráfico y la seguridad peatonal, y para lograr los otros fines enumerados en esta subsección.



La zona R-21 se aplica al área delimitada en el sur por MacArthur Boulevard, en el este por Battery Kemble Park/Chain Bridge Road, en el norte por Loughboro Road/Nebraska Avenue, y en el oeste por University Terrace.

La zona R-21 se traza en un vecindario residencial, que se encuentra en el borde de cauces o espacios públicos abiertos que tienen laderas empinadas, grupos de árboles maduros sustanciales, y lotes y parcelas sin desarrollar sujetos a posibles alteraciones en el terreno y extracción de árboles.

Estándares de desarrollo

	Altura (ft) / Pisos ¹	Ancho mínimo de lote (ft) / Área (sq ft)	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft)	Superficie permeable (mín.) ³	Referencia de la reglamentación de zonificación
R-21	40	75	40 % para lotes < 6,500 sq ft	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todos los edificios residenciales en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	25	8	50 %	Subtítulo D, Capítulo 13
	3	7,500 (9,500 para lotes creados después del 20 de julio de 1999)	35 % para lotes > 6,500 ft y < 8,999 ft pero no inferior a 2,600 sq ft					
			30 % para lotes > 9,000 sq ft pero no inferior a 3,150 sq ft					

Permisos de uso	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 2	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10
Grupo A de uso residencial		

¹ Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft para cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

² Para un edificio sujeto a un requisito de patio lateral pero con un patio lateral existente inferior a un ancho de 8 ft, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 5 ft.

³ Siempre que el requisito no impida la ampliación de un edificio principal existente a partir del 30 de julio de 1999; ni haga que una estructura incumpla lo reglamentado por el Subtítulo C, Capítulo 2.

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-1

Los fines de la [zona RA-1](#) son:

- permitir la flexibilidad del diseño al permitir todos los tipos de desarrollo residencial urbano si se ajustan a los requisitos de altura, densidad y área establecidos para estos distritos; y
- permitir la construcción de aquellos edificios institucionales y semipúblicos que sean compatibles con los usos residenciales contiguos y que estén excluidos de las zonas residenciales más restrictivas.

La zona RA-1 proporciona áreas predominantemente desarrolladas con un desarrollo de densidad baja a moderada, incluyendo [viviendas separadas](#), viviendas adosadas y [apartamentos](#) de poca altura.



Edificios residenciales

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ²	Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft) ³	Patio lateral (ft) ⁴	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-1	0.90	40	3	40 %	20	Un distanciamiento lateral de 8 ft deberá proporcionarse para todas las estructuras	0.40	Subtítulo F, Capítulo 3
						8 para una vivienda separada o semiseparada		

Permisos de uso	Patios	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 3	Subtítulo F § 204	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el Subtítulo [F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad. En la Zona RA-1, cada vivienda adosada deberá tener al menos 1,800 sq ft de área de superficie bruta sin incluir cualquier superficie en el proyecto utilizada como base para determinar la proporción de superficie cubierta de edificios de [viviendas multifamiliares](#).

² Para ver estándares de altura adicionales, consulte el Subtítulo [F § 203](#).

³ En el caso de un lote [directo](#) o [esquinero](#) colindante a 3 o más calles, la profundidad del [patio trasero](#) se puede medir desde la línea central de la calle colindante al lote en la parte posterior de la estructura.

⁴ Cuando se erija una nueva [vivienda](#), [apartamento](#) o [vivienda multifamiliar](#) que no comparte un muro de división común con un [edificio](#) existente o un edificio que se construya junto con el nuevo edificio, tendrá un [patio lateral](#) en cada lado independiente resultante. Los patios laterales no se requieren a lo largo de una calle lateral colindante a un lote esquinero.

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-2

Los fines de la [zona RA-2](#) son:

- permitir la flexibilidad del diseño al permitir todos los tipos de desarrollo residencial urbano si se ajustan a los requisitos de [altura](#), [densidad](#) y área establecidos para estos distritos; y
- permitir la construcción de aquellos edificios institucionales y semipúblicos que sean compatibles con los usos residenciales contiguos y que estén excluidos de las zonas residenciales más restrictivas.

La zona RA-2 proporciona áreas predominantemente desarrolladas con viviendas residenciales de densidad moderada.



Edificios residenciales

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ^{2, 3,4}	Altura del ático (ft)/ Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft)	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-2	1.8	50	12 ft / 15 ft para el espacio de máquinas 1 / 2.º piso permitido para el espacio de máquinas	60 %	15 ft; o una distancia equivalente a 4 in por 1 ft de altura del edificio principal	No inferior a 4 ft en caso de proporcionarse 8 ft para una vivienda separada o semiseparada	0.40	Subtítulo F, Capítulo 3

Permisos de uso	Patios	Superficies permeables	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 4	Subtítulo F § 202	Subtítulo F § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el [Subtítulo F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad.

² Un lugar de culto puede erigirse a una altura no superior a 60 ft y 3 pisos, sin incluir el ático.

³ Un [edificio](#) o [estructura](#) institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las [líneas de lote](#) de su [lote](#) a una distancia no inferior a 1 ft para cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

⁴ Salvo que se establezca lo contrario en el [Subtítulo F §§ 203.2](#) y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la [pendiente natural](#).

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-3

Los fines de la [zona RA-3](#) son:

- permitir la flexibilidad del diseño al permitir todos los tipos de desarrollo residencial urbano si se ajustan a los requisitos de altura, densidad y área establecidos para estos distritos; y
- permitir la construcción de aquellos edificios institucionales y semipúblicos que sean compatibles con los usos residenciales contiguos y que estén excluidos de las zonas residenciales más restrictivas.

La zona RA-3 proporciona áreas predominantemente desarrolladas con viviendas residenciales de densidad media.



Edificios residenciales

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ^{2, 3,4}	Altura del ático (ft)/ Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft)	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-3	3.0	60	12 ft / 18 ft 6 in para el espacio de máquinas	75 %	15 ft; o una distancia equivalente a 4 in por 1 ft de altura del edificio principal	No inferior a 4 ft en caso de proporcionarse	0.30	Subtítulo F, Capítulo 3
			1.º / 2.º piso permitido para el espacio de máquinas			8 ft para una vivienda separada o semiseparada		

Permisos de uso	Patios	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 4	Subtítulo F § 202	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el [Subtítulo F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad.

² Un lugar de culto puede erigirse a una altura no superior a 60 ft y 3 pisos, sin incluir el ático.

³ Un [edificio](#) o [estructura](#) institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las [líneas de lote](#) de su [lote](#) a una distancia no inferior a 1 ft para cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

⁴ Salvo que se establezca lo contrario en el [Subtítulo F §§ 203.2](#) y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la [pendiente natural](#).

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-4

Los fines de la [zona RA-4](#) son:

- permitir la flexibilidad del diseño al permitir todos los tipos de desarrollo residencial urbano si se ajustan a los requisitos de [altura](#), [densidad](#) y área establecidos para estos distritos; y
- permitir la construcción de aquellos edificios institucionales y semipúblicos que sean compatibles con los usos residenciales contiguos y que estén excluidos de las zonas residenciales más restrictivas.

La zona RA-4 proporciona áreas predominantemente desarrolladas con viviendas residenciales de densidad media a alta.



Estándares de desarrollo

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ^{2, 3, 4}	Altura del ático (ft)/ Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft)	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-4	3.5	90	20 ft 1 más el mezzanine / 2.º piso permitido para el espacio de máquinas	75 %	15 ft; o una distancia equivalente a 4 in por 1 ft de altura del edificio principal	No inferior a 4 ft en caso de proporcionarse 8 ft para una vivienda separada o semiseparada	0.30	Subtítulo F, Capítulo 3

Permisos de uso	Patios	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 4	Subtítulo F § 202	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el [Subtítulo F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad.

² Un lugar de culto puede erigirse a una altura no superior a 60 ft y 3 pisos, sin incluir el ático.

³ Un [edificio](#) o [estructura](#) institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las [líneas de lote](#) de su [lote](#) a una distancia no inferior a 1 ft para cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

⁴ Salvo que se establezca lo contrario en el [Subtítulo F §§ 203.2](#) y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la [pendiente natural](#).

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-5

Los fines de la [zona RA-5](#) son:

- permitir la flexibilidad del diseño al permitir todos los tipos de desarrollo residencial urbano si se ajustan a los requisitos de [altura](#), [densidad](#) y área establecidos para estos distritos; y
- permitir la construcción de aquellos edificios institucionales y semipúblicos que sean compatibles con los usos residenciales contiguos y que estén excluidos de las zonas residenciales más restrictivas.

La zona RA-5 proporciona áreas predominantemente desarrolladas con viviendas residenciales de densidad alta.



Estándares de desarrollo

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ^{2, 34}	Altura del ático (ft)/ Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft)	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-5	5.0	90	20 ft	75 %	12 ft; o una distancia equivalente a 3 in por 1 ft de altura del edificio principal	No inferior a 4 ft en caso de proporcionarse	0.30	Subtítulo F, Capítulo 3
	6.0 (casa de apartamentos u hotel)		1 más el mezzanine / 2.º piso permitido para el espacio de máquinas			8 ft para una vivienda separada o semiseparada		

Permisos de uso	Patios	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 4	Subtítulo F § 202	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el [Subtítulo F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad.

² Un lugar de culto puede erigirse a una altura no superior a 60 ft y 3 pisos, sin incluir el ático.

³ Un [edificio](#) o [estructura](#) institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las [líneas de lote](#) de su [lote](#) a una distancia no inferior a 1 ft para cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

⁴ Salvo que se establezca lo contrario en el [Subtítulo F §§ 203.2](#) y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la [pendiente natural](#).

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-6

La [zona RA-6](#) proporciona áreas predominantemente desarrolladas con un desarrollo de densidad baja a moderada, incluyendo [viviendas separadas](#), viviendas adosadas y apartamentos de poca altura en las proximidades del Observatorio Naval de los Estados Unidos.

La zona R-6 está destinada a:

- promover la salud pública, la seguridad y el bienestar general en las tierras adyacentes o cercanas al Observatorio Naval de gran sensibilidad e históricamente importante, en consonancia con las metas y políticas de los elementos Federales y Distritales del [Plan Integral](#) y el Plan Maestro adoptado para dicha instalación;
- asegurar que las tierras públicas dentro de la zona se utilicen de manera acorde con la importancia histórica o ceremonial y las misiones especiales del Observatorio Naval;
- reflejar la importancia del Observatorio Naval al Distrito de Columbia y a la Nación;
- proporcionar controles adicionales sobre la tierra privada para proteger las preocupaciones de interés Federal, incluida la misión científica crítica que se realiza en el Observatorio Naval y las necesidades de seguridad de la residencia del Vicepresidente; y
- proporcionar estándares de desarrollo para reducir o eliminar cualquier posible daño o restricción a la misión del establecimiento Federal dentro de la zona.



Estándares de desarrollo

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ^{2,3,4/} Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft)	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-6	0.90	40	40 %	20	Deberá proporcionarse 1 patio lateral para todas las estructuras, a menos que la estructura contenga 3 o más viviendas por piso, en cuyo caso se proporcionarán 2 patios laterales, con un mínimo de 8 ft.	0.40	Subtítulo F. Capítulo 4
		3			8 ft para una vivienda separada o semiseparada		

Permisos de uso	Patios	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 4	Subtítulo F § 202	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el [Subtítulo F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad.

² Un lugar de culto puede erigirse a una altura no superior a 60 ft y 3 pisos, sin incluir el ático.

³ Un [edificio](#) o [estructura](#) institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las [líneas de lote](#) de su [lote](#) a una distancia no inferior a 1 ft para cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

⁴ Salvo que se establezca lo contrario en el [Subtítulo F §§ 203.2](#) y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la [pendiente natural](#).

⁵ Un patio lateral no se requiere a lo largo de una [calle lateral](#) colindante a un [lote esquinero](#).

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-7

La [zona RA-7](#) proporciona áreas predominantemente desarrolladas con viviendas adosadas y apartamentos de densidad moderada y media, y está destinada a:

- promover y proteger la salud pública, la seguridad y el bienestar general del recinto del Capitolio de los Estados Unidos y el área adyacente a esta jurisdicción, de manera acorde con los objetivos y mandatos del Congreso de los Estados Unidos en el Título V de la Ley de Consignación del Poder Legislativo de 1976 (Plan maestro para el desarrollo futuro de los terrenos del Capitolio y áreas afines), aprobada el 25 de julio de 1975 (Ley Pública N.º 94-59, 89 Estatuto 288), y conforme al plan presentado al Congreso de conformidad con la Ley;
- reflejar la importancia del área adyacente al Capitolio de los Estados Unidos y proporcionar controles suficientes para la misma;
- proporcionar controles particulares para las propiedades adyacentes al recinto del Capitolio de los Estados Unidos y el área adyacente a esta jurisdicción que tengan un interés público general reconocido; y
- restringir algunos de los usos permitidos para reducir la posibilidad de perjudicar al recinto del Capitolio de los Estados Unidos y el área adyacente a esta jurisdicción.



Edificios residenciales

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ^{2, 3, 4} /Pisos	Altura del ático (ft)/ Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ⁵	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-7	1.8	40	10 ft	60 %	15 ft; o una distancia equivalente a 4 in por 1 ft de altura del edificio principal	No inferior a 4 ft en caso de proporcionarse	0.40	Subtítulo F, Capítulo 3
		3	1			8 ft para una vivienda separada o semiseparada		

Permisos de uso	Patios	Superficies permeables	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 4	Subtítulo F § 202	Subtítulo F § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el [Subtítulo F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad.

² Un lugar de culto puede erigirse a una altura de 60 ft; siempre que no supere el número de pisos permitidos en el distrito en el que se encuentra.

³ Un [edificio](#) o [estructura institucional](#) puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las [líneas de lote](#) de su [lote](#) a una distancia no inferior a 1 ft por cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

⁴ Salvo que se establezca lo contrario en el Subtítulo F §§ 203.2 y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la [pendiente natural](#).

⁵ Un patio lateral no se requiere a lo largo de una calle lateral colindante a un [lote esquinero](#).

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-8

La [zona R-8](#) está destinada a:

- reconocer que el área de Dupont Circle es un recurso único en el Distrito de Columbia que debe ser preservado y mejorado;
- proporcionar protecciones sólidas para conservar su baja escala, carácter predominantemente residencial, pequeñas empresas minoristas independientes, paisaje urbano de escala humana y carácter histórico;
- realzar el carácter residencial del área al mantener los usos residenciales existentes, y al controlar la escala y densidad del desarrollo residencial;
- proteger la integridad de los “edificios contribuyentes”, conforme se define este término en la [Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978](#).
- preservar las áreas planificadas como jardines abiertos y patios traseros, y proteger la luz, el aire y la privacidad que proporcionan; realzar el paisaje urbano de escala humana al mantener el espacio público frente a los edificios como espacios verdes ajardinados; y
- fomentar un mayor uso del transporte público y la circulación libre de vehículos a través de vías públicas y callejones.

La zona RA-8 proporciona áreas desarrolladas con apartamentos predominantemente de densidad moderada.



Edificios residenciales

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ^{2, 3, 4}	Altura del ático (ft)/ Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft)	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-8	1.8	50	12 ft / 15 ft para el espacio de máquinas 1 / 2.º piso permitido para el espacio de máquinas	60 %	15 ft; o una distancia equivalente a 4 in por 1 ft de altura del edificio principal	No inferior a 4 ft en caso de proporcionarse 8 ft para una vivienda separada o semiseparada	0.4 0	Subtítulo F, Capítulo 3

Permisos de uso	Patios	Superficies permeables	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 4	Subtítulo F § 202	Subtítulo F § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el [Subtítulo F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad.

² Un lugar de culto puede erigirse a una altura de 60 ft; siempre que no supere el número de pisos permitidos en el distrito en el que se encuentra.

³ Un [edificio](#) o [estructura institucional](#) puede erigirse a una [altura](#) no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las [líneas de lote](#) de su [lote](#) a una distancia no inferior a 1 ft por cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

⁴ Salvo que se establezca lo contrario en el Subtítulo F §§ 203.2 y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la [pendiente natural](#).

⁵ No se requiere un distanciamiento a lo largo de una calle lateral colindante a un [lote esquinero](#).

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-9

La [zona R-9](#) está destinada a:

reconocer que el área de Dupont Circle es un recurso único en el Distrito de Columbia que debe ser preservado y mejorado;

- proporcionar protecciones sólidas para conservar su baja escala, carácter predominantemente residencial, pequeñas empresas minoristas independientes, paisaje urbano de escala humana y carácter histórico;
- realzar el carácter residencial del área al mantener los usos residenciales existentes, y al controlar la escala y densidad del desarrollo residencial;
- proteger la integridad de los “edificios contribuyentes”, conforme se define este término en la [Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978](#);
- preservar las áreas planificadas como jardines abiertos y patios traseros, y proteger la luz, el aire y el aislamiento que proporcionan;
- realzar el paisaje urbano al mantener el espacio público frente a los edificios como espacios verdes ajardinados; y
- fomentar un mayor uso del transporte público y la circulación libre de vehículos a través de vías públicas y callejones.

La zona RA-9 proporciona áreas desarrolladas con apartamentos predominantemente de densidad media a alta.



Estándares de desarrollo

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ^{2,3} 4	Altura del ático (ft)/ Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ⁵	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-9	3.5	90	20	75 %	15 ft; o una distancia equivalente a 4 in por 1 ft de altura del edificio principal	No inferior a 4 ft en caso de	0.3 0	Subtítulo F, Capítulo 6
			1 más el mezzanine / 2.º piso permitido para el espacio de máquinas			8 ft para una vivienda separada o semiseparada		

Permisos de uso	Patios	Superficies permeables	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 4	Subtítulo F § 202	Subtítulo F § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el [Subtítulo F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad.

² Un lugar de culto puede erigirse a una altura de 60 ft; siempre que no supere el número de pisos permitidos en el distrito en el que se encuentra.

³ Un [edificio](#) o [estructura institucional](#) puede erigirse a una [altura](#) no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las [líneas de lote](#) de su [lote](#) a una distancia no inferior a 1 ft por cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

⁴ Salvo que se establezca lo contrario en el Subtítulo F §§ 203.2 y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la [pendiente natural](#).

⁵ No se requiere un distanciamiento a lo largo de una calle lateral colindante a un [lote esquinero](#).

Zonas de apartamentos residenciales (RA) - RA-10

La [zona R-10](#) está destinada a:

reconocer que el área de Dupont Circle es un recurso único en el Distrito de Columbia que debe ser preservado y mejorado;

- proporcionar protecciones sólidas para conservar su baja escala, carácter predominantemente residencial, pequeñas empresas minoristas independientes, paisaje urbano de escala humana y carácter histórico;
- realzar el carácter residencial del área al mantener los usos residenciales existentes, y al controlar la escala y densidad del desarrollo residencial;
- proteger la integridad de los “edificios contribuyentes”, conforme se define este término en la [Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978](#);
- preservar las áreas planificadas como jardines abiertos y patios traseros, y proteger la luz, el aire y el aislamiento que proporcionan;
- realzar el paisaje urbano al mantener el espacio público frente a los edificios como espacios verdes ajardinados; y
- fomentar un mayor uso del transporte público y la circulación libre de vehículos a través de vías públicas y callejones.

La zona RA-10 proporciona áreas desarrolladas con apartamentos predominantemente de densidad alta.



Estándares de desarrollo

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ¹	Altura (ft) ^{2,3,4}	Altura del ático (ft)/ Pisos	Ocupación de lote	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ⁵	Proporción de zona verde (mín.)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RA-10	5.0	90	20	75 %	12 ft; o una distancia equivalente a 4 in por 1 ft de altura del edificio principal	No inferior a 4 ft en caso de	0.30	Subtítulo F, Capítulo 6
	6.0 (apartamento u hotel)		1 más el mezzanine / 2.º piso permitido para el espacio de máquinas			8 ft para una vivienda separada o semiseparada		

Permisos de uso	Patios	Superficies	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 4	Subtítulo F § 202	Subtítulo F § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Consulte el [Subtítulo F § 201](#) para ver las pautas generales de Densidad.

² Un lugar de culto puede erigirse a una altura de 60 ft; siempre que no supere el número de pisos permitidos en el distrito en el que se encuentra.

³ Un [edificio](#) o [estructura institucional](#) puede erigirse a una [altura](#) no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las [líneas de lote](#) de su [lote](#) a una distancia no inferior a 1 ft por cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

⁴ Salvo que se establezca lo contrario en el Subtítulo F §§ 203.2 y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la [pendiente natural](#).

⁵ No se requiere un distanciamiento a lo largo de una calle lateral colindante a un [lote esquinero](#).

Zonas de apartamentos residenciales (RF) - RF-1

El fin de la [zona RF-1](#) es proporcionar áreas desarrolladas predominantemente con viviendas adosadas anexas en lotes pequeños en los que no se permiten más de 2 viviendas.

En la Zona RF-1, 2 viviendas pueden estar ubicadas en la estructura principal o 1 cada una en la estructura principal y una estructura accesoria.

Un edificio o estructura existente antes del 12 de mayo de 1958 en la zona RF-1 puede ser utilizado para más de 2 viviendas ([Subtítulo U, Capítulo 3](#)).

[Las viviendas accesorias](#) no están permitidas en una vivienda en la zona RF-1. (Tenga en cuenta que los apartamentos accesorios están reservados únicamente para las zonas R-1 a R-3.)



Estándares de desarrollo

	Altura (ft) ^{1,2}	Pisos	Ocupación de lote ³	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RF-1	60 para un lugar de culto	3	60 % para viviendas separadas, viviendas semiseparadas, viviendas adosadas y apartamentos, y lugares de culto	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal que esté dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	20	Ninguno ^{4,5,6}	Subtítulo E, Capítulo 3
	35 para todas las demás estructuras		40 % para todas las demás estructuras				

Permisos de uso	Patios	Superficies	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 3	Subtítulo E § 204	Subtítulo E § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft; siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la pendiente natural.

² Los edificios o estructuras institucionales pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft por cada pie de altura que exceda de lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

³ La conversión de un edificio o estructura a una casa de apartamentos superior al 60 % o la ocupación de lote a partir de la fecha de conversión.

⁴ Cuando se erija una nueva vivienda o apartamento que no comparte un muro de división común con un edificio existente o un edificio que se construya junto con el nuevo edificio, tendrá un patio lateral en cada lado independiente resultante.

⁵ Un patio lateral no se requiere a lo largo de una calle lateral colindante a un lote esquinero en una zona RF.

⁶ No se requiere ningún patio lateral para un edificio principal; sin embargo, cualquier patio lateral proporcionado en cualquier parte de un edificio principal debe ser de al menos 5 ft, salvo que se establezca lo contrario en esta sección.

Zonas de apartamentos residenciales (RF) de Dupont Circle - RF-2

El fin de la [zona RF-2](#) es proporcionar áreas próximas al Dupont Circle desarrolladas predominantemente con viviendas adosadas anexas en las que no se permiten más de 2 viviendas.

La zona R-2 está destinada a:

- reconocer que el área de Dupont Circle es un recurso único en el Distrito de Columbia que debe ser preservado y mejorado;
- proporcionar protecciones sólidas para conservar su baja escala, carácter predominantemente residencial, pequeñas empresas minoristas independientes, paisaje urbano de escala humana y carácter histórico;
- realzar el carácter residencial del área al mantener los usos residenciales existentes, y al controlar la escala y densidad del desarrollo residencial;
- proteger la integridad de los “edificios contribuyentes”, conforme se define este término en la [Ley de Monumentos Históricos y Distritos Históricos de 1978](#).



- preservar las áreas planificadas como jardines abiertos y patios traseros, y proteger la luz, el aire y la privacidad que proporcionan;
- realzar el paisaje urbano de escala humana al mantener el espacio público frente a los edificios como espacios verdes ajardinados; y
- fomentar un mayor uso del transporte público y la circulación libre de vehículos a través de vías públicas y callejones.

La zona RF-2 requiere una escala de desarrollo acorde con la naturaleza y el carácter del área de Dupont Circle en términos de altura y volumen, y asegura una compatibilidad general en la escala de nuevos edificios con edificios más antiguos y de baja escala.

La Zona RF-2 permite un máximo de 2 viviendas que pueden estar ubicadas en la estructura principal o 1 vivienda cada una en la estructura principal y una estructura accesoria.

Estándares de desarrollo

	Altura (ft) ^{1,2}	Pisos	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ^{3,4,5}	Referencia de la reglamentación de zonificación
RF-2	60 para un lugar de culto	3	60 % para viviendas separadas, viviendas semiseparadas, viviendas adosadas y apartamentos, y lugares de culto	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal que esté dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	20	Ninguno	Subtítulo E, Capítulo 3
	35 para todas las demás		40 % para todas las demás				

Permisos de uso	Patios	Superficies permeables	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 3	Subtítulo E § 204	Subtítulo E § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ La altura máxima permitida de un ático permitido será de 12 ft

² Los edificios no residenciales permitidos pueden construir áticos para fines de ubicación de máquinas de 18 ft 6 in.

³ Cuando se erija una nueva vivienda o apartamento que no comparte un muro de división común con un edificio existente o un edificio que se construya junto con el nuevo edificio, tendrá un distanciamiento lateral en cada lado independiente resultante.

⁴ No se requiere un distanciamiento lateral a lo largo de una calle lateral colindante a un lote esquinero en una zona RF.

⁵ No se requiere ningún distanciamiento lateral para un edificio principal; sin embargo, cualquier distanciamiento lateral proporcionado en cualquier parte de un edificio principal debe ser de al menos 5 ft, salvo que se establezca lo contrario en esta sección.

Zona de apartamentos residenciales (RF) del recinto del Capitolio - RF-3

El fin de la [zona RF-3](#) es proporcionar áreas adyacentes al recinto del Capitolio de los Estados Unidos desarrolladas predominantemente con viviendas anexas en lotes pequeños en los que no se permiten más de 2 viviendas.

La zona R-3 está destinada a:

- promover y proteger la salud pública, la seguridad y el bienestar general del recinto del Capitolio de los Estados Unidos y el área adyacente a esta jurisdicción, de manera acorde con los objetivos y mandatos del Congreso de los Estados Unidos en el Título V de la Ley de Consignación del Poder Legislativo de 1976 (Plan maestro para el desarrollo futuro de los terrenos del Capitolio y áreas afines), aprobada el 25 de julio de 1975 (Ley Pública N.º 94-59, 89 Estatuto 288), y conforme al plan presentado al Congreso de conformidad con la Ley;
- reflejar la importancia del área adyacente al Capitolio de los Estados Unidos y proporcionar controles suficientes para la misma;
- proporcionar controles particulares para las propiedades adyacentes al recinto del Capitolio de los Estados Unidos y el área adyacente a esta jurisdicción que tengan un interés público general reconocido; y
- restringir algunos de los usos permitidos para reducir la posibilidad de perjudicar al recinto del Capitolio de los Estados Unidos y el área adyacente a esta jurisdicción.



La Zona RF-3 permite un máximo de 2 viviendas que pueden estar ubicadas en la estructura principal, o 1 vivienda que puede estar ubicada en la estructura principal y 1 vivienda en una estructura accesoria.

Estándares de desarrollo

	Altura (ft) ^{1,2,3}	Pisos	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ^{4,5,6,7}	Referencia de la reglamentación de zonificación
RF-3	60 (lugar de culto)	3	60 % para viviendas separadas, viviendas semiseparadas, viviendas adosadas y apartamentos, y lugares de culto	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal que esté dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	20	Ninguno	Subtítulo E, Capítulo 5
	40 (todas las demás estructuras)		40 % para todas las demás estructuras				

Permisos de uso	Patios	Superficies permeables	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 3	Subtítulo E § 204	Subtítulo E § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Un edificio o estructura institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft por cada 1 ft de altura que exceda lo autorizado en el distrito en el que se encuentra.

² Salvo que se establezca lo contrario en el Subtítulo F §§ 203.2 y 203.3, un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la pendiente natural.

³ La altura máxima permitida de un ático permitido será de 12 ft y 1 piso. Un edificio no residencial permitido tendrá permitido un ático de máquinas a una altura máxima de 18 ft 6 in.

⁴ Cuando se erija una nueva vivienda o apartamento que no comparte un muro de división común con un edificio existente o un edificio que se construya junto con el nuevo edificio, tendrá un patio lateral en cada lado independiente resultante.

⁵ No se requiere un patio lateral a lo largo de una calle lateral colindante a un lote esquinero en una zona RF.

⁶ No se requiere ningún patio lateral para un edificio principal; sin embargo, cualquier patio lateral proporcionado en cualquier parte de un edificio principal debe ser de al menos 5 ft, salvo que se establezca lo contrario en esta sección.

⁷ En el caso de un edificio existente en o antes de la fecha de vigencia de este título, con un patio lateral inconforme, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del patio lateral existente; y además, que el ancho del patio lateral existente sea de un mínimo de 2 ft.

Zona de apartamentos residenciales (RF) - RF-4

El fin de la zona RF-4 es proporcionar áreas desarrolladas predominantemente con viviendas anexas de 3 o más pisos y en las que también puede existir una mezcla de edificios de apartamentos.

La zona RF-4 constituye típicamente, pero no exclusivamente, los vecindarios residenciales establecidos adyacentes o próximos a zonas de mayor densidad, incluyendo áreas residenciales, de uso mixto y céntricas.

La zona RF-4 está destinada a promover el carácter y el aspecto continuo de las viviendas adosadas, y el uso residencial de edificios de viviendas adosadas más grandes. La zona RF-4 no se encuentra trazada actualmente en el Distrito de Columbia.



Estándares de desarrollo

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ^{1,2}	Altura (ft) ^{3,4,5}	Pisos	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Patio trasero (ft)	Patio lateral (ft) ^{6,7,8,9}	Referencia de la reglamentación de zonificación
RF-4	Ninguna para viviendas separadas, viviendas semiseparadas, viviendas adosadas, apartamentos o lugares de culto	40	3	60 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal que esté dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	20	Ninguno	Subtítulo E, Capítulo 6
	1.8 para todas las demás estructuras							

Permisos de uso	Patios	Superficies permeables	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 3	Subtítulo E § 204	Subtítulo E § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

¹ Un máximo de 3 viviendas que pueden estar ubicadas en la estructura principal, o como máximo 1 vivienda que puede estar ubicada en una estructura accesoria.

² Un edificio o estructura existente antes del 12 de mayo de 1958 puede ser utilizado para más de 2 viviendas conforme al Subtítulo E, Capítulo 7.

³ Un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la pendiente natural.

⁴ Un edificio o estructura institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft por cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.

⁵ La altura máxima permitida de un ático permitido será de 12 ft y 1 piso. Un edificio no residencial permitido tendrá permitido un ático de máquinas a una altura máxima de 18 ft 6 in.

⁶ Cuando se erija una nueva vivienda o apartamento que no comparte un muro de división común con un edificio existente o un edificio que se construya junto con el nuevo edificio, tendrá un distanciamiento lateral en cada lado independiente resultante.

⁷ No se requiere un distanciamiento lateral a lo largo de una calle lateral colindante a un lote esquinero en una zona RF.

⁸ No se requiere ningún distanciamiento lateral para un edificio principal; sin embargo, cualquier distanciamiento lateral proporcionado en cualquier parte de un edificio principal debe ser de al menos 5 ft, salvo que se establezca lo contrario en esta sección.

⁹ En el caso de un edificio existente en o antes de la fecha de vigencia de este título, con un distanciamiento lateral inconforme, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del distanciamiento lateral existente; y además, que el ancho del distanciamiento lateral existente sea de un mínimo de 2 ft.

Zona de apartamentos residenciales (RF) - RF-5

El fin de la zona RF-5 es proporcionar áreas desarrolladas predominantemente con viviendas anexas de 3 o más pisos y en las que también puede existir una mezcla de edificios de apartamentos.

La zona RF-5 constituye típicamente, pero no exclusivamente, los vecindarios residenciales establecidos adyacentes o próximos a zonas de mayor densidad, incluyendo áreas residenciales, de uso mixto y céntricas.

La zona RF-5 está destinada a promover el carácter y el aspecto continuo de las viviendas adosadas, y el uso residencial de edificios de viviendas adosadas más grandes. La zona RF-5 no se encuentra trazada actualmente en el Distrito de Columbia.



Estándares de desarrollo

	Proporción de superficie cubierta (máx.) ^{1,2}	Altura (ft) ^{3,4}	Pisos	Ocupación de lote	Distanciamiento frontal	Distanciamiento posterior (ft)	Distancia miento lateral (ft)	Referencia de la reglamentación de zonificación
RF-4	Ninguna para viviendas separadas, viviendas semiseparadas, viviendas adosadas, apartamentos o lugares de culto	40 (separada, semiseparada)	3 (separada, semiseparada)	60 %	Deberá mantenerse un distanciamiento frontal que esté dentro del rango de distanciamientos frontales existentes de todas las estructuras en el mismo lado de la calle en la cuadra donde se propone el edificio.	20	Ninguno ^{6,7,8,9}	Subtítulo E, Capítulo 6
		50 (viviendas adosadas, apartamentos)	4 (viviendas adosadas, apartamentos)					
	1.8 para todas las demás estructuras	60 (lugar de culto)	3 (lugar de culto)					

Permisos de uso	Patios	Superficies permeables	Estacion	Zonificación incluyente
Subtítulo U, Capítulo 3	Subtítulo E § 204	Subtítulo E § 205	Subtítulo C, Capítulo 7	Subtítulo C, Capítulo 10

- ¹ Un máximo de 4 viviendas que pueden estar ubicadas en la estructura principal, o como máximo 1 vivienda que puede estar ubicada en una estructura accesoria.
- ² Un edificio o estructura existente antes del 12 de mayo de 1958 puede ser utilizado para más de 2 viviendas conforme al Subtítulo E, Capítulo 7.
- ³ Un edificio u otra estructura pueden erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia equivalente a la altura del edificio o la estructura sobre la pendiente natural.
- ⁴ Un edificio o estructura institucional puede erigirse a una altura no superior a 90 ft, sin incluir el ático, siempre que el edificio o la estructura se retire de todas las líneas de lote de su lote a una distancia no inferior a 1 ft por cada pie de altura que exceda lo autorizado en la zona en la que se encuentra.
- ⁵ La altura máxima permitida de un ático permitido será de 12 ft y 1 piso. Un edificio no residencial permitido tendrá permitido un ático de máquinas a una altura máxima de 18 ft 6 in.
- ⁶ Cuando se erija una nueva vivienda o apartamento que no comparte un muro de división común con un edificio existente o un edificio que se construya junto con el nuevo edificio, tendrá un distanciamiento lateral en cada lado independiente resultante.
- ⁷ No se requiere un distanciamiento lateral a lo largo de una calle lateral colindante a un lote esquinero en una zona RF.
- ⁸ No se requiere ningún distanciamiento lateral para un edificio principal; sin embargo, cualquier distanciamiento lateral proporcionado en cualquier parte de un edificio principal debe ser de al menos 5 ft, salvo que se establezca lo contrario en esta sección.
- ⁹ En el caso de un edificio existente en o antes de la fecha de vigencia de este título, con un distanciamiento lateral inconforme, se puede hacer una extensión o adición al edificio; siempre que no se disminuya el ancho del distanciamiento lateral existente; y además, que el ancho del distanciamiento lateral existente sea de un mínimo de 2 ft.