

PLAN
DE
REVISIÓN
INTEGRAL
DE
ORDENACIÓN
TERRITORIAL



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Oficina de Ordenación Territorial
Hon. Héctor O'Neill García - Alcalde



REGLAMENTO DE
VOLUMEN III CALIFICACIÓN DE SUELOS



TÓPICO 1	1
ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES.....	1
SECCIÓN 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO	1
1.01 Título	1
1.02 Autoridad.....	1
1.03 Propósito.....	1
1.04 Aplicación	1
1.05 Vigencia	2
1.06 Términos Definidos y Empleados.....	2
1.07 Disposiciones de otros Reglamentos y del Plan de Ordenación	2
1.08 Lotificaciones Simples	2
1.09 Interpretación de Reglamentos.....	2
1.10 Violaciones	3
1.11 Cláusula de Salvedad	3
1.12 Reglas de Interpretación	3
1.13 Exclusiones de Terrenos en Reservaciones Federales y Militares.....	3
1.14 Cláusula Derogatoria.....	3
SECCIÓN 2.00 - DEFINICIONES.....	4
TÓPICO 2.....	32
PERMISOS	32
SECCIÓN 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS	32
3.01 Disposición General	32
3.02 Formato Digital	32
3.03 Tipo de Permisos	32
3.04 Exenciones	33
3.05 Expedición de Permisos.....	33
3.06 Exhibición del Permiso	34
3.07 Requerimiento de Fianza.....	34
3.08 Casos Especiales	34
3.09 Permisos relacionados con Vías Públicas	35
3.10 Permisos relacionados con Zonas de Aeropuertos	38
3.11 Permisos de Construcción en Distritos Dotacionales	38
3.12 Permisos de Uso en Distritos Dotacionales.....	40
3.13 Permisos de Construcción en Distritos M.....	40
3.14 Permisos de Uso en Distritos M	41

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

3.15	Permisos relacionados con Locales de Propaganda Política	41
3.16	Permisos relacionados con Remodelaciones, Reconstrucciones, Alteraciones o cualquier otra Modificación de Plazas de Recreo y Edificios Circundantes	42
3.17	Permisos de No Conformidad Legal	45
3.18	Descontinuación de Usos de No Conformidad Legal.....	45
3.19	Permisos relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales	46
3.20	Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos	51
TÓPICO 3		52
MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS		52
SECCIÓN 4.00 - MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS		52
4.01	Disposiciones Generales	52
4.02	Límites de Distritos	52
4.03	Solares con Dos Clasificaciones	52
4.04	Procedimientos para la Calificación.....	53
4.05	Tamaño de las Propiedades	53
4.06	Requisitos para Enmienda y/o Cambio de Calificación	54
4.07	Dispensa	56
4.08	Propiedades Ajenas y los Distritos D	57
4.09	Vistas Públicas.....	57
4.10	Resolución designando los Distritos de Calificación.....	57
4.11	Prohibición de Nueva Petición.....	57
4.12	Asistencia a la Vista Pública.....	57
4.13	Autorización de Cambio de Calificación mediante Consulta de Ubicación	58
4.14	Vigencia de los Mapas de Calificación	58
4.15	Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de Calificación.....	58
4.16	Alcance Legal de los Mapas de Calificación.....	58
TÓPICO 4		59
DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS		59
SECCIÓN 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN.....		59
5.01	Disposición General	59
TÓPICO 5		60
DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS.....		60

SECCIÓN 6.00 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL.....	60
Tabla de Usos Permitidos en Distritos Residenciales.....	60
SECCIÓN 7.00 - DISTRITO R-0 - RESIDENCIAL CERO	61
7.01 Propósitos del Distrito R-0	61
7.02 Usos Permitidos en Distrito R-0.....	62
7.03 Altura en Distrito R-0.....	62
7.04 Tamaño del Solar en Distrito R-0.....	62
7.05 Densidad Poblacional en Distrito R-0	62
7.06 Área de Ocupación en Distrito R-0	62
7.07 Área Bruta de Piso en Distrito R-0.....	62
7.08 Patio Delantero en Distrito R-0.....	62
7.09 Patios Laterales en Distrito R-0.....	63
7.10 Patio Posterior en Distrito R-0.....	63
7.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-0	63
7.12 Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-0	63
7.13 Áreas de Estacionamientos en Distrito R-0	63
7.14 Marquesinas en Distrito R-0	63
7.15 Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-0	63
7.16 Torres, Verjas y Portales en Distrito R-0	63
7.17 Rótulos en Distrito R-0.....	63
7.18 Estructuras Voladizas en Distrito R-0.....	63
7.19 Casos Especiales en Distrito R-0.....	64
SECCIÓN 8.00 - DISTRITO R-1 - RESIDENCIAL UNO	65
8.01 Propósitos del Distrito R-1	65
8.02 Usos Permitidos en Distrito R-1.....	65
8.03 Altura en Distrito R-1.....	65
8.04 Tamaño del Solar en Distrito R-1.....	65
8.05 Densidad Poblacional en Distrito R-1	65
8.06 Área de Ocupación en Distrito R-1	65
8.07 Área Bruta de Piso en Distrito R-1.....	65
8.08 Patio Delantero en Distrito R-1.....	65
8.09 Patios Laterales en Distrito R-1	65
8.10 Patio Posterior en Distrito R-1.....	66
8.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-1	66
8.12 Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-1	66
8.13 Áreas de Estacionamiento en Distrito R-1	66

8.14	Marquesinas en Distrito R-1	66
8.15	Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-1	66
8.16	Torres, Verjas y Portales en Distrito R-1	66
8.17	Rótulos en Distrito R-1	66
8.18	Estructuras Voladizas en Distrito R-1.....	66
 SECCIÓN 9.00 - DISTRITO R-2 - RESIDENCIAL DOS.....		67
9.01	Propósitos del Distrito R-2	67
9.02	Usos Permitidos en Distrito R-2.....	67
9.03	Altura en Distrito R-2.....	67
9.04	Tamaño del Solar en Distrito R-2.....	67
9.05	Densidad Poblacional en Distrito R-2	67
9.06	Área de Ocupación en Distrito R-2	67
9.07	Área Bruta de Piso en Distrito R-2.....	67
9.08	Patio Delantero en Distrito R-2.....	67
9.09	Patios Laterales en Distrito R-2.....	68
9.10	Patio Posterior en Distrito R-2.....	68
9.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-2	68
9.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-2	68
9.13	Áreas de Estacionamiento en Distrito R-2	68
9.14	Marquesinas en Distrito R-2	68
9.15	Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-2	68
9.16	Torres, Verjas y Portales en Distrito R-2	68
9.17	Rótulos en Distrito R-2.....	69
9.18	Estructuras Voladizas en Distrito R-2.....	69
 SECCIÓN 10.00 - DISTRITO R-3 - RESIDENCIAL TRES.....		69
10.01	Propósito del Distrito R-3.....	69
10.02	Usos Permitidos en Distrito R-3.....	69
10.03	Altura en Distrito R-3.....	69
10.04	Tamaño del Solar en Distrito R-3.....	69
10.05	Densidad Poblacional en Distrito R-3	69
10.06	Área de Ocupación en Distrito R-3	70
10.07	Área Bruta de Piso en Distritos R-3.....	70
10.08	Patio Delantero en Distrito R-3.....	70
10.09	Patios Laterales en Distrito R-3.....	70
10.10	Patio Posterior en Distrito R-3.....	70
10.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-3	70
10.12	Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-3	70

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

10.13	Áreas de Estacionamiento en Distrito R-3	70
10.14	Marquesinas en Distrito R-3	71
10.15	Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-3	71
10.16	Torres, Verjas y Portales en Distrito R-3	71
10.17	Rótulos en Distrito R-3	71
10.18	Estructuras Voladizas en Distrito R-3	71
 SECCIÓN 11.00 - DISTRITO R-4 - RESIDENCIAL CUATRO		71
11.01	Propósito del Distrito R-4	71
11.02	Usos Permitidos en Distrito R-4	71
11.03	Altura en Distrito R-4	71
11.04	Tamaño del Solar en Distrito R-4	72
11.05	Densidad Poblacional en Distrito R-4	72
11.06	Área de Ocupación en Distrito R-4	72
11.07	Área Bruta de Piso en Distrito R-4	72
11.08	Patio Delantero en Distrito R-4	72
11.09	Patios Laterales en Distrito R-4	72
11.10	Patio Posterior en Distrito R-4	72
11.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-4	72
11.12	Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-4	73
11.13	Áreas de Estacionamiento en Distrito R-4	73
11.14	Marquesinas en Distrito R-4	73
11.15	Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-4	73
11.16	Torres, Verjas y Portales en Distrito R-4	73
11.17	Rótulos en Distrito R-4	73
11.18	Estructuras Voladizas en Distritos R-4	73
 SECCIÓN 12.00 - DISTRITO R-5 - RESIDENCIAL CINCO		73
12.01	Propósito del Distrito R-5	73
12.02	Usos Permitidos en Distrito R-5	74
12.03	Altura en Distrito R-5	74
12.04	Tamaño del Solar en Distrito R-5	74
12.05	Densidad Poblacional en Distrito R-5	74
12.06	Área de Ocupación en Distrito R-5	77
12.07	Área Bruta de Piso en Distrito R-5	77
12.08	Patio Delantero en Distrito R-5	78
12.09	Patios Laterales en Distrito R-5	78
12.10	Patio Posterior en Distrito R-5	78
12.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-5	78

12.12	Separación entre Edificios Principales o Áreas en el mismo Solar en Distrito R-5	78
12.13	Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-5	79
12.14	Áreas de Estacionamiento en Distrito R-5	79
12.15	Marquesinas en Distrito R-5	79
12.16	Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-5	79
12.17	Torres, Verjas y Portales en Distrito R-5	79
12.18	Rótulos en Distrito R-5	80
12.19	Estructuras Voladizas en Distrito R-5	80
 SECCIÓN 13.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN COMERCIAL		81
Tabla de Usos Permitidos en Distritos Comerciales		81
 SECCIÓN 14.00 - DISTRITO CO-1 - COMERCIAL DE OFICINA UNO		87
14.01	Propósito del Distrito CO-1	87
14.02	Usos Permitidos en Distrito CO-1	87
14.03	Altura en Distrito CO-1	87
14.04	Tamaño del Solar en Distrito CO-1	88
14.05	Densidad Poblacional en Distrito CO-1	88
14.06	Área de Ocupación en Distrito CO-1	88
14.07	Área Bruta de Piso en Distrito CO-1	88
14.08	Patio Delantero en Distrito CO-1	88
14.09	Patios Laterales en Distrito CO-1	88
14.10	Patio Posterior en Distrito CO-1	89
14.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito CO-1	89
14.12	Áreas de Estacionamiento en Distrito CO-1	89
14.13	Torres y Verjas en Distrito CO-1	89
14.14	Rótulos y Anuncios en Distrito CO-1	89
14.15	Estructuras Voladizas en Distrito CO-1	89
 SECCIÓN 15.00 - DISTRITO C-L - COMERCIAL LIVIANO		89
15.01	Propósitos del Distrito C-L	89
15.02	Usos Permitidos en Distrito C-L	89
15.03	Altura en Distrito C-L	90
15.04	Tamaño del Solar en Distrito C-L	90
15.05	Densidad Poblacional en Distrito C-L	90
15.06	Área de Ocupación en Distrito C-L	90
15.07	Área Bruta de Piso en Distrito C-L	90
15.08	Patio Delantero en Distrito C-L	90

15.09	Patios Laterales en Distrito C-L	91
15.10	Patio Posterior en Distrito C-L	91
15.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-L	91
15.12	Áreas de Estacionamiento en Distrito C-L	91
15.13	Torres y Verjas en Distrito C-L	91
15.14	Rótulos y Anuncios en Distrito C-L	91
15.15	Estructuras Voladizas en Distrito C-L	91
 SECCIÓN 16.00 - DISTRITO C-1 - COMERCIAL LOCAL		92
16.01	Propósito del Distrito C-1	92
16.02	Usos Permitidos en Distrito C-1	92
16.03	Altura en Distrito C-1	92
16.04	Tamaño del Solar en Distrito C-1	92
16.05	Densidad Poblacional en Distrito C-1	92
16.06	Área de Ocupación en Distrito C-1	93
16.07	Área Bruta de Piso en Distrito C-1	93
16.08	Patio Delantero en Distrito C-1	93
16.09	Patios Laterales en Distrito C-1	94
16.10	Patio Posterior en Distrito C-1	94
16.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-1	94
16.12	Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-1	94
16.13	Áreas de Estacionamiento en Distrito C-1	94
16.14	Marquesinas para Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-1	94
16.15	Espacio para Carga y Descarga en Distrito C-1	94
16.16	Torres y Verjas en Distrito C-1	95
16.17	Rótulos y Anuncios en Distrito C-1	95
16.18	Estructuras Voladizas en Distrito C-1	95
 SECCIÓN 17.00 - DISTRITO C-2 - COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO		95
17.01	Propósito del Distrito C-2	95
17.02	Usos Permitidos en Distrito C-2	96
17.03	Altura en Distrito C-2	96
17.04	Tamaño del Solar en Distrito C-2	96
17.05	Densidad Poblacional en Distrito C-2	96
17.06	Área de Ocupación en Distrito C-2	97
17.07	Área Bruta de Piso en Distrito C-2	97
17.08	Patio Delantero en Distrito C-2	97
17.09	Patios Laterales en Distrito C-2	98
17.10	Patio Posterior en Distrito C-2	98

17.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-2	98
17.12	Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-2	98
17.13	Áreas de Estacionamiento en Distrito C-2	98
17.14	Marquesinas para Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-2	99
17.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distrito C-2	99
17.16	Torres y Verjas en Distrito C-2	99
17.17	Rótulos y Anuncios en Distrito C-2	99
17.18	Estructuras Voladizas en Distrito C-2	99

SECCIÓN 18.00 - DISTRITO C-3 - COMERCIAL CENTRAL		100
18.01	Propósito del Distrito C-3	100
18.02	Usos Permitidos en Distrito C-3	100
18.03	Altura en Distrito C-3	100
18.04	Tamaño del Solar en Distrito C-3	100
18.05	Densidad Poblacional en Distrito C-3	100
18.06	Área de Ocupación en Distrito C-3	101
18.07	Área Bruta de Piso en Distrito C-3	101
18.08	Patio Delantero en Distrito C-3	102
18.09	Patios Laterales en Distrito C-3	102
18.10	Patio Posterior en Distrito C-3	102
18.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-3	103
18.12	Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-3	103
18.13	Áreas de Estacionamiento en Distrito C-3	103
18.14	Marquesinas para Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-3	103
18.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distrito C-3	103
18.16	Torres y Verjas en Distrito C-3	103
18.17	Rótulos y Anuncios en Distrito C-3	103
18.18	Estructuras Voladizos en Distrito C-3	104

SECCIÓN 19.00 - DISTRITO C-4 - CENTROS DE MERCADEO		104
19.01	Propósito del Distrito C-4	104
19.02	Usos Permitidos en Distrito C-4	104
19.03	Altura en Distrito C-4	104
19.04	Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distrito C-4	105
19.05	Área de Ocupación en Distrito C-4	105
19.06	Área Bruta de Piso en Distrito C-4	105
19.07	Patios en Distrito C-4	106
19.08	Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-4	106
19.09	Área de Estacionamiento en Distrito C-4	106

19.10	Espacio para Cargar y Descargar en Distrito C-4	106
19.11	Torres y Verjas en Distrito C-4	106
19.12	Rótulos y Anuncios en Distrito C-4	106
19.13	Estructuras Voladizas en Distrito C-4	106

SECCIÓN 20.00 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN INDUSTRIALES	107
Tabla de Usos Permitidos en Distrito Industrial	107

SECCIÓN 21.00 - DISTRITO I-1 - INDUSTRIAL LIVIANO	111
21.01 Propósito del Distrito I-1	111
21.02 Usos Permitidos en Distrito I-1	111
21.03 Altura en Distrito I-1	111
21.04 Tamaño del Solar en Distrito I-1	111
21.05 Área de Ocupación en Distrito I-1	111
21.06 Área Bruta de Piso en Distrito I-1	112
21.07 Patio Delantero en Distrito I-1	112
21.08 Patios Laterales en Distrito I-1	112
21.09 Patio Posterior en Distrito I-1	112
21.10 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito I-1	112
21.11 Edificios y Usos Accesorios en Distrito I-1	113
21.12 Áreas de Estacionamiento en Distrito I-1	113
21.13 Espacio para Carga y Descarga en Distrito I-1	113
21.14 Torres y Verjas en Distrito I-1	113
21.15 Rótulos y Anuncios en Distrito I-1	113
21.16 Estructuras Voladizas en Distrito I-1	113

SECCIÓN 22.00 - DISTRITO IL-1 - INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO	114
22.01 Propósito del Distrito IL-1	114
22.02 Usos Permitidos en Distrito IL-1	114
22.03 Altura en Distrito IL-1	114
22.04 Tamaño del Solar en Distrito IL-1	114
22.05 Área de Ocupación en Distrito IL-1	114
22.06 Área Bruta de Piso en Distrito IL-1	114
22.07 Patio Delantero en Distrito IL-1	114
22.08 Patios Laterales en Distrito IL-1	115
22.09 Patio Posterior en Distrito IL-1	115
22.10 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito IL-1	115
22.11 Edificios y Usos Accesorios en Distrito IL-1	115
22.12 Áreas de Estacionamiento en Distrito IL-1	115

22.13	Espacio para Carga y Descarga en Distrito IL-1	115
22.14	Torres y Verjas en Distrito IL-1	115
22.15	Rótulos y Anuncios en Distrito IL-1	115
22.16	Estructuras Voladizas en Distrito IL-1	115
 SECCIÓN 23.00 - DISTRITO I-2 - INDUSTRIAL PESADO		116
23.01	Propósitos del Distrito I-2	116
23.02	Usos Permitidos en Distrito I-2	116
23.03	Altura en Distrito I-2	116
23.04	Tamaño del Solar en Distritos I-2	116
23.05	Área de Ocupación en Distrito I-2	116
23.06	Área Bruta de Piso en Distrito I-2	116
23.07	Patio Delantero en Distrito I-2	116
23.08	Patios Laterales en Distrito I-2	117
23.09	Patio Posterior en Distrito I-2	117
23.10	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito I-2	117
23.11	Edificios y Usos Accesorios en Distrito I-2	117
23.12	Área de Estacionamiento en Distrito I-2	117
23.13	Espacio para Carga y Descarga en Distrito I-2	117
23.14	Torres y Verjas en Distrito I-2	117
23.15	Rótulos y Anuncios en Distrito I-2	117
23.16	Estructuras Voladizas en Distrito I-2	117
 SECCIÓN 24.00 - DISTRITO IL-2 - INDUSTRIAL PESADO LIMITADO		118
24.01	Propósito del Distrito IL-2	118
24.02	Usos Permitidos en Distrito IL-2	118
24.03	Altura en Distrito IL-2	118
24.04	Tamaño del Solar en Distrito IL-2	118
24.05	Área de Ocupación, Área bruta de Piso y Tamaño de los Patios en Distrito IL-2	118
24.06	Edificios y Usos Accesorios en Distrito IL-2	118
24.07	Áreas de Estacionamiento en Distrito IL-2	118
24.08	Espacio para Carga y Descarga en Distrito IL-2	118
24.09	Torres y Verjas en Distrito IL-2	119
24.10	Rótulos y Anuncios en Distrito IL-2	119
24.11	Estructuras Voladizas en Distrito IL-2	119
 SECCIÓN 25.00 - DISTRITO M - A MEJORARSE		119
25.01	Propósito del Distrito M	119

25.02	Establecimiento de Distrito M	119
25.03	Nueva Construcción, Ampliación y Reconstrucción en Distrito M	119
25.04	Usos en Distrito M	119
25.05	Recalificación de Distrito M	119
 SECCIÓN 26.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE CONSERVACIÓN		120
Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Conservación		120
 SECCIÓN 27.00 - DISTRITO CR-3 - CONSERVACIÓN DE CUENCAS		120
27.01	Propósito del Distrito CR-3	120
27.02	Usos Permitidos en Distrito CR-3	120
27.03	Lotificaciones en Distrito CR-3	120
27.04	Construcciones en Distrito CR-3	121
27.05	Área de Ocupación en Distrito CR-3	121
27.06	Área Bruta de Piso en Distrito CR-3	121
27.07	Patio Delantero en Distrito CR-3	121
27.08	Patios Laterales en Distrito CR-3	121
27.09	Patio Posterior en Distrito CR-3	121
27.10	Áreas de Estacionamiento en Distrito CR-3	121
27.11	Rótulos en Distrito CR-3	121
27.12	Marquesinas en Distrito CR-3	121
 SECCIÓN 28.00 - DISTRITO CR-5 - CONSERVACIÓN DE TERRENOS SUSCEPTIBLES A DESLIZAMIENTO		122
28.01	Propósito del Distrito CR-5	122
28.02	Usos Permitidos en Distrito CR-5	122
28.03	Lotificaciones en Distrito CR-5	122
28.04	Patios en el Distrito CR-5	122
28.05	Relación entre Área de Ocupación y la Pendiente	122
28.06	Áreas de Estacionamiento en Distrito CR-5	123
28.07	Rótulos y Anuncios en Distrito CR-5	123
 SECCIÓN 29.00 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DOTACIONALES		124
 SECCIÓN 30.00 - DISTRITO D-1 - DOTACIONAL UNO		125
30.01	Propósitos del Distrito D-1	125
30.02	Usos Permitidos en Distrito D-1	125
30.03	Altura en el Distrito D-1	125
30.04	Tamaño del Solar en el Distrito D-1	125

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

30.05	Densidad Poblacional en el Distrito D-1	125
30.06	Área de Ocupación en el Distrito D-1	125
30.07	Área Bruta de Piso en el Distrito D-1	125
30.08	Patio Delantero en el Distrito D-1	125
30.09	Patio Lateral en el Distrito D-1	125
30.10	Patio Posterior en el Distrito D-1	125
30.11	Áreas de Estacionamiento en Distrito D-1	125
30.12	Rótulos y Anuncios en Distrito D-1	126
30.13	Verjas en Distrito D-1	126
 SECCIÓN 31.00 - DISTRITO D-2 - DOTACIONAL DOS		126
31.01	Propósitos del Distrito D-2	126
31.02	Usos Permitidos en Distrito D-2	126
31.03	Altura en el Distrito D-2	126
31.04	Tamaño del Solar en el Distrito D-2	126
31.05	Densidad Poblacional en el Distrito D-2	126
31.06	Área de Ocupación en el Distrito D-2	127
31.07	Área Bruta de Piso en Distritos D-2	127
31.08	Patio Delantero en el Distrito D-2	127
31.09	Patio Lateral en el Distrito D-2	128
31.10	Patio Posterior en el Distrito D-2	128
31.11	Áreas de Estacionamiento en Distrito D-2	128
31.12	Rótulos y Anuncios en Distrito D-2	128
 SECCIÓN 32.00 – DISTRITO D-3 - DOTACIONAL TRES		129
32.01	Propósitos del Distrito D-3	129
32.02	Usos Permitidos en Distrito D-3	129
32.03	Altura en el Distrito D-3	129
32.04	Tamaño del Solar en el Distrito D-3	129
32.05	Densidad Poblacional en el Distrito D-3	129
32.06	Área de Ocupación en el Distrito D-3	129
32.07	Área Bruta de Piso en Distritos D-3	130
32.08	Patio Delantero en el Distrito D-3	130
32.09	Patio Lateral en el Distrito D-3	130
32.10	Patio Posterior en el Distrito D-3	131
32.11	Áreas de Estacionamiento en Distrito D-3	131
32.12	Rótulos y Anuncios en Distrito D-3	131

SECCIÓN 33.00 – DISTRITO U - USOS URBANOS POR CONSULTA.....	131
33.01 Propósitos del Distrito U	131
33.02 Usos en Distritos U	131
33.03 Lotificaciones en Distrito U	132
33.04 Construcciones en Distrito U.....	132
33.05 Áreas de Estacionamientos en el Distrito U	132
33.06 Rótulos en Distrito U	132
 SECCIÓN 34.00 - DISTRITO AD - ÁREAS DESARROLLADAS	132
34.01 Propósito del Distrito AD	132
34.02 Usos Permitidos en Distrito AD	132
34.03 Lotificaciones en Distrito AD	133
34.04 Construcciones en Distrito AD	133
34.05 Disposiciones sobre Densidad en Distrito AD.....	133
34.06 Área de Estacionamiento en Distrito AD.....	133
34.07 Rótulos en Distrito AD	133
34.08 Marquesinas en Distrito AD.....	133
 TÓPICO 6	134
 CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES	134
 SECCIÓN 35.00 - CASAS EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIALES, EXCEPTO EN DISTRITOS R-0 Y R-5	134
35.01 Disposición General para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	134
35.02 Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	134
35.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	134
35.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	134
35.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	135
35.06 Área de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	135
35.07 Área Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	135
35.08 Patio Delantero de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	135

35.09	Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	135
35.10	Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el mismo Solar en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	136
35.11	Edificios y Usos Accesorios en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	136
35.12	Áreas de Estacionamientos en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	136
35.13	Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	136
35.14	Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	137
35.15	Rótulos en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	137
35.16	Estructuras Voladizas en proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	137
35.17	Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	137
 SECCIÓN 36.00 - CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES, EXCEPTO EN DISTRITOS R-0 Y R-5		
36.01	Disposición General para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	137
36.02	Altura de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	137
36.03	Tamaño del Solar para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	137
36.04	Densidad Poblacional para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	138
36.05	Área de Ocupación para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	138
36.06	Área Bruta de Piso de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	138
36.07	Patio Delantero de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	138
36.08	Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	138
36.09	Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	139

36.10	Áreas de Estacionamientos en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	139
36.11	Marquesinas en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	139
36.12	Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	139
36.13	Rótulos en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	139
36.14	Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5	139
36.15	Otros Aspectos relacionados con Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5.....	140
 SECCIÓN 37.00 -CASAS DE APARTAMENTOS EN DISTRITOS R-3 Y R-4....		140
37.01	Disposición General	140
37.02	Altura para Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4	140
37.03	Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	140
37.04	Área de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	141
37.05	Área Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	141
37.06	Patio Delantero para Casas Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	141
37.07	Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	141
37.08	Separación entre Casas de Apartamentos en el mismo Solar en Distritos R-3 y R-4.....	142
37.09	Separación entre Casas de Apartamentos y otra Áreas en el mismo Solar en Distritos R-3 y R-4.....	142
37.10	Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	142
37.11	Áreas de Estacionamientos para Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	142
37.12	Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	142
37.13	Espacio para Carga y Descarga en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	142
37.14	Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	142
37.15	Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3	

y R-4	143
37.16 Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4.....	143
 SECCIÓN 38.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES.....	
38.01 Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo ..	143
38.02 Longitud Mínima para el Estacionamiento del Vehículo	143
38.03 Cierre de la Parte Delantera de una Marquesina	143
38.04 Cierre de la Parte Lateral de una Marquesina	143
38.05 Cierre de la Parte Posterior de una Marquesina	143
38.06 Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina	144
38.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica ...	144
 SECCIÓN 39.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL	
39.01 Disposición General	144
39.02 Altura para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial.....	144
39.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial	144
39.04 Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial.....	144
39.05 Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y otros Usos Permitidos en las Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial.....	145
39.06 Instalación de Áreas de almacenaje ("Closet") en Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial	145
39.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía.....	145
 SECCIÓN 40.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL.....	
40.01 Disposición General	145
40.02 Altura para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial	145
40.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial.....	145
40.04 Longitud para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial	146

40.05	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica ...	146	
SECCIÓN 41.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL			146
41.01	Disposición General	146	
41.02	Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial	146	
41.03	Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial	146	
41.04	Longitud para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial	146	
TÓPICO 7		147	
DISPOSICIONES ESPECIALES.....		147	
SECCIÓN 42.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES		147	
42.01	Torres	147	
42.02	Verjas	147	
42.03	Portales.....	148	
SECCIÓN 43.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES		148	
43.01	Patios Interiores	148	
43.02	Patios Semi-Interiores	148	
SECCIÓN 44.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS		149	
44.01	Disposiciones Generales	149	
44.02	Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Residencial Principal Establecido conforme al Distrito en que ubica	149	
44.03	Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Comercial Principal establecido conforme al Distrito en que ubica	152	
44.04	Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Centro de Mercadeo establecido conforme a un Distrito C-4	154	
44.05	Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Industrial Principal establecido conforme al Distrito en que ubica	156	
44.06	Usos y Edificios Accesorios relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que ubica	157	

TÓPICO 8	158
ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	158
SECCIÓN 45.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	158
45.01 Disposiciones Generales	158
45.02 Diseño	159
45.03 Espacios de Estacionamiento de Vehículos	162
TÓPICO 9	165
ESTACIONES DE GASOLINA	165
SECCIÓN 46.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA	165
46.01 Ejecución	165
46.02 Iniciativa	165
46.03 Estudio de Viabilidad	165
46.04 Vistas Públicas	165
46.05 Separación entre Estaciones de Gasolina	166
46.06 Separación con respecto a otros Usos	167
46.07 Medida de las Separaciones Requeridas	168
46.08 Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina	168
46.09 Área a utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Calificación	168
46.10 Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina	168
46.11 Seguridad contra Incendios en Estaciones de Gasolina	169
46.12 Acceso para Estaciones de Gasolina	169
46.13 Protección contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina	169
46.14 Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina	169
46.15 Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina	169
46.16 Prerrogativas del Municipio y/o la ARPE	169
SECCIÓN 47.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1, C-2, C-3 Y C-4	170
47.01 Disposición General	170
47.02 Usos en Estaciones de Gasolina	170
47.03 Altura para Estaciones de Gasolina	171
47.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina	171
47.05 Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina	171

47.06	Patios para Estaciones de Gasolina	171
47.07	Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina	171
47.08	Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades Pertenencias	172
47.09	Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos	173
 SECCIÓN 48.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS I-1, IL-1 E I-2.....		
48.01	Disposición General	174
48.02	Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1, e I-2	174
48.03	Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2.....	174
48.04	Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2	174
48.05	Área de Ocupación, Área Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2.....	174
48.06	Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2.....	175
48.07	Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos I-1, IL-1 e I-2 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No- Conformidad Legal en la Pertenencia.....	175
48.08	Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2	175
 SECCIÓN 49.00 -ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS AD y R-0		
49.01	Disposición General	176
49.02	Criterios de Ubicación para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0	176
49.03	Separación entre Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0.....	176
49.04	Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0.....	176
49.05	Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0	177
49.06	Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0	177
49.07	Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0	177
49.08	Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0.....	177
49.09	Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0	177
49.10	Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos AD y R-0 Ocupadas o	

Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia	178
49.11 Rótulos para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0	179
TÓPICO 10	180
RÓTULOS Y ANUNCIOS	180
SECCIÓN 50.00 - NORMAS SOBRE RÓTULOS Y ANUNCIOS	180
50.01 Propósitos	180
50.02 Alcance	180
50.03 Rótulos o Anuncios Prohibidos	181
50.04 Rótulos y Anuncios que no requieren Permisos	183
50.05 Tamaño de Rótulos o Anuncios	186
50.06 Ubicación y Localización de Rótulos o Anuncios	187
50.07 Diseño de Rótulos y Anuncios	188
50.08 Mantenimiento de Rótulos y Anuncios	188
50.09 Rótulos y Anuncios en Sitios y Zonas Históricas	188
50.10 Rótulos y Anuncios en la Zona Costanera y de Accesos a Costas del Municipio	188
50.11 Rótulo o Anuncio No-Conforme y No-Conforme Legal	188
50.12 Otros Rótulos y Anuncios	190
SECCIÓN 51.00 - RÓTULOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES Y DE CONSERVACIÓN	190
51.01 Disposiciones Generales	190
51.02 Rótulos a Permitirse	191
SECCIÓN 52.00 - RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES	193
52.01 Disposiciones Generales	193
52.02 Rótulos y Anuncios en Fachadas	194
52.03 Rótulos y Anuncios sobre el Terreno	194
52.04 Rótulo sobre el Terreno para la identificación de Estaciones de Gasolina y Negocios de Servicios a Motoristas (Servi-carro)	196
52.05 Rótulos sobre el Terreno para la identificación de Centros Comerciales y Centros de Recreación Comercial Extensa	197
SECCIÓN 53.00 - RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES	199
53.01 Disposiciones Generales	199

53.02	Rótulos y Anuncios en Fachadas	200
53.03	Rótulos y Anuncios sobre el Terreno	200
 SECCIÓN 54.00 - RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS D Y DE PROPIEDAD PÚBLICA		
54.01	Disposición General	201
54.02	Rótulos en Fachadas	201
54.03	Rótulos sobre el Terreno	201
54.04	Anuncios en Distritos D de Propiedad Pública	202
 SECCIÓN 55.00 - RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS AD		
55.01	Disposiciones Generales	202
55.02	Rótulos a Permitirse	203
TÓPICO 11		219
PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS		219
 SECCIÓN 56.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS		
56.01	Disposición General	219
56.02	Propósito	219
56.03	Criterios	219
56.04	Tramitación	219
 SECCIÓN 57.00 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA ARPE O EL MUNICIPIO		
57.01	Disposición General	219
57.02	Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos en cualquier Distrito,	220
57.03	Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos en cualquier Distrito Comercial, excepto en Distritos C-4,	220
57.04	Proyectos de Desarrollos Industriales Extensos en cualquier Distrito Industrial,	220
 SECCIÓN 58.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR EL MUNICIPIO Y/O LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN		
58.01	Disposición General	220
58.02	Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos	221
58.03	Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos o Mixtos que incluyan Comercios y Viviendas	221

58.04	Proyectos de Desarrollos de Recreación Comercial Extensos	222
58.05	Proyectos de Desarrollos Industriales Livianos y Pesados	222
58.06	Proyectos de Desarrollos Industriales Pesados Limitados	223
58.07	Otros Desarrollos Extensos	223
 SECCIÓN 59.00 – PROYECTO CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES		226
59.01	Propósito	226
59.02	Construcción	226
 SECCIÓN 60.00 - PROYECTOS CUYA JURISDICCIÓN EXCLUSIVA SE RESERVAN POR LEY O POR CONVENIO PARA LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN		226
60.01	Propósito	226
 TÓPICO 12		226
VARIACIONES Y EXCEPCIONES		226
 SECCIÓN 61.00 - VARIACIONES		226
61.01	Disposición General	226
61.02	Propósito	226
61.03	Iniciativa	226
61.04	Vistas Públicas o Administrativas	226
61.05	Variaciones en Uso	226
61.06	Otras Variaciones en Uso	226
61.07	Condiciones al Otorgar Variaciones	228
61.08	Término de Vigencia de las Decisiones sobre Variaciones	228
 SECCIÓN 62.00 EXCEPCIONES		229
62.01	Disposición General	229
62.02	Vista Administrativa o Pública	229
62.03	Propósito	229
62.04	Criterios	229
62.05	Iniciativa	230
62.06	Usos a considerarse por el Municipio y/o ARPE	230
62.07	Usos a considerarse por el Municipio, la Junta de Planificación o la ARPE	244
62.08	Permisos de Uso Temporeros	245
62.09	Condiciones al hacer Excepciones	246

62.10	Término de Vigencia de las Decisiones sobre Excepciones	246
TÓPICO 13		247
ZONAS ESCOLARES		247
SECCIÓN 63.00 - PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES		247
63.01	Propósito	247
63.02	Disposiciones Generales	247
63.03	Penalidad por Violaciones o Incumplimiento	247
SECCIÓN 64.00 - DESIGNACIÓN DE ZONAS ESCOLARES		247
64.01	Disposición General	247
64.02	Identificación de la Necesidad de la Designación	248
64.03	Requisitos para la Solicitud de Designación	249
64.04	Demarcación de la Zona Escolar a Designarse	249
64.05	Extensión de las Zonas Escolares	249
64.06	Creación de Comités Escolares	250
64.07	Vistas Públicas	250
64.08	Designación y Adopción de Planos	250
SECCIÓN 65.00 - USOS EN ZONAS ESCOLARES		251
65.01	Usos Permitidos en las Zonas Escolares	251
65.02	Usos Compatibles con las Zonas Escolares	252
65.03	Usos No-Conforme Legales	253
65.04	Cambio de Uso de Escuelas en Zonas Escolares	254
65.05	Endoso del Secretario de Educación	255
SECCIÓN 66.00 - UBICACIÓN Y DISEÑO DE ESCUELAS		255
66.01	Ubicación de Escuelas	255
66.02	Diseño de Escuelas	255
TÓPICO 14		256
PROYECTOS Y RETIRO EN LA ZONA COSTANERA		256
SECCIÓN 67.00 - PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE		256
67.01	Disposición General	256
67.02	Endoso del Departamento de Recursos Naturales	256
67.03	Acceso Público	256
67.04	Separación entre Accesos Públicos	256

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

67.05	Exenciones de Proveer Accesos Públicos	257
67.06	Accesos Públicos Existentes	257
67.07	Zona de Separación	257
67.08	Diseño Esquemático de Vías de Acceso Público	258
67.09	Línea de Solares con Frente a la Costa	258
67.10	Ancho de las Vías Públicas	258
67.11	Facilidades Vecinales	259
67.12	Facilidades Públicas de Estacionamiento	259
67.13	Intensidad del Desarrollo	259
67.14	Carácter Natural	259
67.15	Vistas al Mar	260
67.16	Bonificaciones por Accesos Públicos	260
 SECCIÓN 68.00 - RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LÍMITE MARÍTIMO -TERRESTRE		260
68.01	Disposición General	260
68.02	Delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre	260
68.03	Exenciones	260
68.04	Variaciones	261
TÓPICO 15		262
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE FACILIDADES DE TELECOMUNICACIONES PARA SERVICIOS INALÁMBRICOS PERSONALES		262
 SECCIÓN 69.00 - DISPOSICIONES GENERALES		262
69.01	Aplicación	262
 SECCIÓN 70.00 - DISPOSICIONES ESPECIALES		262
70.01	Organismo Competente	262
70.02	Ubicación	262
70.03	Prohibiciones	262
70.04	Restricciones	262
70.05	Variaciones	262
70.06	Tamaño del Solar	263
70.07	Altura de las Estructuras	263
70.08	Solicitudes para ampliar la Capacidad de una Antena o Facilidad	263
70.09	Medidas de Seguridad	263
70.10	Documentos de Radicación	264

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
GUAYNABO, PUERTO RICO**

**REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
(REGLAMENTO DE ORDENACIÓN NÚM. 3)**

Vigencia: ** __ ** de _____ de 2009

TÓPICO 1

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCIÓN 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO

- 1.01 **Título** - Este Reglamento se denominará y citará como el “***Reglamento de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Guaynabo (Reglamento de Ordenación Núm. 3)***”.
- 1.02 **Autoridad** - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada; la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada; la Ley de Procedimientos Administrativos Uniforme, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada; el Reglamento Núm. 24, Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades de la Junta de Planificación del 20 de mayo de 1994; y el Reglamento de Ordenación Núm. 3, Reglamento de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Guaynabo del 31 de diciembre de 1999.
- 1.03 **Propósito** - Este Reglamento tiene como propósito establecer los criterios y reglas para la revisión y aprobación de los desarrollos de propiedades propuestos en el límite jurisdiccional del Municipio Autónomo de Guaynabo (en adelante el Municipio). Proveerá un proceso de revisión que será comprensivo, consistente y eficiente en la implantación del Plan de Ordenación Territorial y de las políticas públicas y metas establecidas por la administración municipal.
- 1.04 **Aplicación**
1. Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a todo uso de Suelo Urbano (SU), Suelo Urbanizable Programado (SUP), Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP); a todos los distritos y a toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro del ámbito territorial bajo la jurisdicción del Municipio.
 2. Estas disposiciones gobernarán el uso y desarrollo del suelo y sus estructuras, incluyendo toda propiedad inmueble dentro de la jurisdicción municipal que conste inscrita en el Registro de la Propiedad. Excepto cuando otra cosa se provea en este Reglamento, ninguna estructura, edificio o terreno se podrá utilizar u ocupar y ninguna estructura, edificio o terreno se podrá desarrollar sin dar cumplimiento y estar en armonía con las

disposiciones de este Reglamento para el distrito de calificación en el cual se localice, además de cumplir con cualquier otra reglamentación aplicable.

- 1.05 **Vigencia** - Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo se adopten, tendrá vigencia inmediata después de su aprobación por la Legislatura Municipal, su adopción por la Junta de Planificación y la aprobación del Gobernador, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13.008 de la Ley de Municipios, según enmendada. El mismo será radicado en el Departamento de Estado.
- 1.06 **Términos Definidos y Empleados** - Los vocablos y frases definidas en este Reglamento tendrán el significado que se establece en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto. Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa; así como el masculino incluirá el femenino y viceversa.
- Los términos definidos en el presente Reglamento no pretenden ser exhaustivos ni limitados a los vocablos listados. De existir algún término o vocablo excluido en el presente Reglamento, o cuya definición resulte incompleta o haya sido omitida, y a la cual se aluda o se haga referencia en el contenido de este documento, se podrá recurrir a la definición que de dicho término surja de otros reglamentos complementarios de ordenación y/o al Glosario de Términos de los Reglamentos de la Junta de Planificación.
- 1.07 **Disposiciones de otros Reglamentos y del Plan de Ordenación Territorial y sus documentos** - Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de Ordenación y/o de Planificación en vigor y que sea aplicable a la situación que se trate. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas establecidas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio.
- 1.08 **Lotificaciones Simples** - Las lotificaciones simples que se autoricen en propiedades ubicadas en los distritos identificados en este Reglamento deberán estar en armonía con los propósitos y condiciones establecidos para el distrito que ostente el predio a lotificarse.
- 1.09 **Interpretación de Reglamentos** - El Director de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio podrá, mediante resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico (en adelante Ley de Municipios). De igual forma, en caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

- 1.10 **Violaciones** - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas contempladas en la Ley de Municipios, según enmendada.
- 1.11 **Cláusula de Salvedad** - Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este Reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y fuere declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico así declarado inconstitucional o nulo. La nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando sea específica y expresamente se invalide para todos los casos.
- 1.12 **Reglas de Interpretación** - Para los propósitos de este Reglamento se aplicarán las siguientes reglas de interpretación:
1. Este Reglamento se interpretará tomando en consideración los propósitos y políticas públicas para y por los cuales se adoptó.
 2. En caso de conflicto entre el texto y cualquier gráfica, figura, cuadro, mapa o título, prevalecerá el texto de este Reglamento.
 3. En caso de conflicto entre las limitaciones, restricciones o criterios contenidos en este Reglamento, aplicará la condición más restrictiva.
 4. Cualquier función autorizada para ser realizada por conducto de este Reglamento, por un funcionario del Municipio, podrá ser delegada en un oficial designado para tales fines, con la misma autoridad que el Reglamento reconozca al oficial autorizado o la dependencia municipal.
 5. En aquellos casos en los cuales la Junta de Planificación de Puerto Rico o la Administración de Reglamentos y Permisos evalúen una solicitud para el proceso que se trate dentro del ámbito de su jurisdicción, será requisito y/o condición *sine qua non e indispensable* la recomendación, endoso o comentario del Municipio.
- 1.13 **Exclusiones de Terrenos en Reservaciones Federales y Militares** – Las disposiciones de este Reglamento no aplicarán a ninguna mejora o adquisición pública autorizada o de otro modo emprendida exclusivamente por el Gobierno de los Estados Unidos de América.
- 1.14 **Cláusula derogatoria** – El presente Reglamento deroga el Reglamento de Calificación de Suelos del Municipio (Reglamento de Ordenación Núm. 3) con vigencia del 31 de diciembre de 1999, y se sustituye en su totalidad por el presente documento.

SECCIÓN 2.00 - DEFINICIONES

2.01 **Disposición General** - Los siguientes términos, según sean utilizados o se haga referencia en este Reglamento, tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto.

Toda palabra usada en singular en este Reglamento se entenderá que también incluye el plural y el masculino incluirá el femenino y viceversa, cuando así lo justifique en uso.

1. **Acceso** – Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad, la cual sirve de entrada y salida peatonal, vehicular o ambos, al solar o propiedad o cuerpo de agua.

2. **Acceso Marítimo** - Entrada o paso a través del cual se puede acceder desde el mar o el océano hasta las playas y costas.

3. **Acceso Peatonal** - Vía pública especial para peatones, la cual estará provista de acera en los casos en los cuales así se requiera, para facilitar el acceso de los peatones e impedidos desde otra vía pública existente hasta otro lugar.

4. **Acceso Peatonal a Cuerpos de Agua** - Vía pública especial para peatones, con ancho mínimo de tres (3) metros facilitando el acceso de los peatones desde otra vía pública existente a un cuerpo de agua o a sus márgenes.

5. **Acceso Propuesto** - Cualquier nueva vía o prolongación de vía existente, peatonal o vehicular, propuesta en un proyecto de lotificación para proveer comunicación directa a cualquiera de los lotes.

6. **Acuicultura** - Cultivo de plantas y animales acuáticos bajo condiciones controladas, bien sea en agua dulce, salada o salobre utilizando métodos técnicos y científicos.

7. **Aditamentos** - Todos los elementos que se adosen o se adhieran a una estructura, tales como: pretilas, ventanas salientes, entrantes y vuelos, puentes, aleros y cornisas, portadas y escaparates, palomillas, estatuarios y obeliscos, encristalados y rejas, así como marquesinas y toldos, rótulos, anuncios, enseñas, banderines, focos, faroles y otros rasgos o detalles arquitectónicos.

8. **Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)** - Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos". En adelante denominada en este Reglamento como "ARPE."

9. **Administrador de Reglamentos y Permisos** - Funcionario que dirige la ARPE o los funcionarios que le sustituyen o en quienes haya delegado sus poderes y atribuciones, según dispone la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada.
10. **Aeropuerto** - Área de tierra, cuerpo de agua o de ambos, designada o señalada para el aterrizaje o despegue de naves aéreas.
11. **Agencia** - Autoridad gubernamental que ofrece diversos servicios. Organismo administrativo, autorizado por ley, para prestar los servicios o llevar a cabo funciones para las cuales fue creada.
12. **Alteración** - Cualquier ampliación, cambio o modificación en la forma de una estructura, incluyendo cualquier cambio o instalación de sistemas eléctricos, mecánicos y plomería o cualquier cambio o modificación en paredes de carga, columnas, vigas, techos u otros elementos estructurales; cualquier cambio o modificación en los medios de salida.
13. **Alteración de Fachada** - Todo cambio de los rasgos arquitectónicos del edificio que no implique variación en los elementos estructurales del edificio existente o la construcción de nuevos elementos estructurales o los medios de salida.
14. **Alteración Estructural** - Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura existente, tales como paredes de carga, columnas, vigas, y techos; o toda adición, extensión, aumento o variación en tamaño de los elementos estructurales existentes; o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales tales como techos, vigas, columnas o paredes de carga o de aquellos elementos que, aunque no sean estructuras, afectarían el comportamiento dinámico de la estructura en caso de sismos.
15. **Alto Volumen de Clientela** - Según se aplique a cualquier oficina, se entenderá una clientela mayor de seis (6) clientes al día por profesional, o aquel volumen que permita el distrito de calificación, el que sea más restrictivo.
16. **Altura** – Dimensión vertical tomada desde la cota de referencia o rasante hacia arriba.
17. **Altura de Edificio** - En edificios con techos de azotea, es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto, excluyendo cornisas, pretilas o balaustradas, cajas de escaleras y ascensores. En edificios con techos inclinado es la distancia vertical desde el nivel del encintado de la vía que da acceso hasta la altura promedio del techo más alto del edificio. Esta distancia en edificios de ambos tipos de techos combinados, se determinará desde el

nivel del encintado hasta el techo más alto. Cuando no exista encintado o cuando las paredes del edificio no lindaren con la vía, se medirá la altura desde el nivel promedio de terreno a lo largo de la pared que constituye la fachada principal del edificio.

18. Ámbito de Expansión Urbana - Área comprendida dentro de la línea de Expansión Urbana, según se define en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo. Ésta se compone de Suelos Urbanizables Programados (SUP) a Suelos Urbanizables No Programados (SUNP).

19. Ampliación - La extensión o aumento en el área bruta de piso o en la altura de una estructura.

20. Ancho de la Vía - La distancia promedio entre las líneas de una vía frente a un solar o entre las líneas que delimitan el derecho de paso a una vía.

21. Ancho del Solar - La distancia media entre las líneas laterales del solar, medida en la dirección general que sigue la línea de la vía y la línea posterior del solar.

22. Anteproyecto - Etapa preliminar de un proyecto de construcción de edificio o estructura, preparada por un profesional autorizado por Ley para continuar con las próximas etapas que se somete ante el Municipio Autónomo o la Administración de Reglamentos y Permisos, para que ésta determine si el mismo cumple con las leyes y reglamentos aplicables, y para la evaluación y adjudicación de variaciones o excepciones.

23. Arcada - Área cubierta a lo largo de una fachada, con altura y anchura no menor de dos y medio (2.5) metros, para dar protección al peatón contra el sol y la lluvia y que conecta en cualquiera de sus extremos con una acera, plaza o espacio peatonal público, bien sea en posición paralela, perpendicular u oblicua a la vía peatonal pública.

24. Área Bruta de Piso - La suma del espacio de piso ocupado o usado en cualquier edificio, principal o accesorio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, huecos de elevadores, sótano y anchura de paredes; excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras exteriores al nivel del primer piso, que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno. El nivel del terreno será el lugar específico donde se levanta la escalera para subir al nivel del primer piso.

25. Área de Estacionamiento - Es el área que incluye los espacios para estacionar los vehículos, las áreas de viraje y las áreas de siembra comprendidas por o en los límites de los espacios de estacionamiento.

26. Área de Ocupación - El área incluida en la proyección horizontal

del edificio principal y accesorio, incluyendo todas sus partes y estructuras salientes; excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno.

27. Área Neta de Piso - La suma del espacio ocupado o usado, excluyendo pasillos de menos de seis (6) pies de ancho, galerías, balcones, escaleras, baños, áreas de almacenaje, huecos de elevadores y anchura de paredes.

28. Área Urbanizada - Área o asentamiento, producto de un proceso formal de urbanizar, conforme con el Reglamento que, además de contar con una población, posee ciertos elementos de infraestructura que proveen los servicios y amenidades que complementan el vivir en el sector.

29. Áreas Calificadas - Terrenos comprendidos dentro de los límites jurisdiccionales del Municipio Autónomo de Guaynabo establecidos en los mapas de calificación de suelos adoptados en virtud del Plan de Ordenación del Municipio conforme a sus facultades legales.

30. Balcón – Espacio cubierto o descubierto, a cualquier nivel y en las fachadas exteriores, que no tienen paredes, persianas u otros aditamentos a excepción de barandas o soportes de tejadillo, en caso de estar techado. Puede sobresalir de la fachada o estar insertado dentro de la misma.

31. Balcón Abierto Voladizo - Balcón sobre o al nivel del segundo piso, que se extiende sobre una vía o patio y que no tiene paredes, columnas, rejas, persianas u otros aditamentos entre el piso y el plafón, a excepción de balaustradas o barandas de no más de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de altura sobre el piso o cuerpo saliente totalmente abierto en tres (3) de sus lados.

32. Barra - Establecimiento dedicado al expendio de bebidas alcohólicas para su consumo dentro del local como actividad única o principal en determinados periodos de operación diarios. Cualquier lugar de venta de comida y bebida, tales como restaurante, cafetín o cafetería, que continúe sus operaciones pasadas las 11:00 p.m. o más y donde el consumo de bebidas se convierta en actividad principal.

33. Bonificación - Excepción a la reglamentación a la cual se puede acoger un desarrollador para su beneficio a cambio de que se provea alguna facilidad que el propio Reglamento interesa y estimula que se provea para beneficio de la comunidad.

34. Cafetería - Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, refrescos, emparedados y otros aperitivos ligeros, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local, incluyendo el despacho de alimentos directamente

al automóvil (Servi-carro) y el expendio de bebidas alcohólicas.

35. Cafetín - Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, refrescos y otros aperitivos ligeros a través de un mostrador, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas y bebidas alcohólicas.

36. Calificación de Suelos - Instrumento para calificar y designar terrenos en distritos y la aplicación en cada distrito de normas sobre el uso de los suelos y sobre las obras y estructuras a permitirse.

37. Calzada - Aquella zona o porción de una vía pública que es mejorada, diseñada o destinada, generalmente, para el tránsito de vehículos, incluyendo el área de rodaje y paseos.

38. Cantera - Pertenencia donde se extrae y/o procesa material de la corteza terrestre, bien por excavación, extracción o remoción de roca o material minero.

39. Casa de Apartamentos - Edificio para vivienda de tres (3) o más familias, en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera, según definidas en esta sección.

40. Casa de Dos Familias - Casa para vivienda de dos (2) familias, colocadas en unidades de vivienda separadas, una al lado de la otra o una sobre la otra y que no tienen ninguna pared en común con ninguna otra casa.

41. Casa de Huéspedes o Pensión - Facilidad de alojamiento para un máximo de veinticinco (25) personas por períodos relativamente largos.

42. Casa de Salud - Institución, edificio, residencia, casa de familia u otro sitio, o parte de ellos, que sea operado por un período de veinticuatro (24) horas, con o sin fines de lucro, con el propósito de proveer acomodo y cuidado para dos (2) individuos o más que no tengan grado de parentesco alguno con el dueño o administrador y quienes necesiten cuidado de enfermería o servicios relacionados.

43. Casa de Una Familia - Casa para vivienda de una (1) familia y que no tengan pared alguna en común con ninguna otra casa.

44. Casas en Hilera - Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes y lateralmente unidas por paredes medianeras que forman un sólo edificio.

45. Casas Patio - Edificio que contiene una (1) o dos (2) unidades de vivienda, que no tiene pared en común con cualquier otro edificio y que tiene una de las paredes laterales coincidiendo con una de las colindancias del solar.

46. Centro Comercial - Es aquel desarrollo comercial que se denomina conforme a las siguientes características a base de su área neta de venta.

- a. **Centro Comercial Vecinal** – Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas y almacén que no excede de 34,999 pies cuadrados.
- b. **Centro Comercial Comunal** - Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas y almacén que fluctúa entre 35,000 y 99,999 pies cuadrados.
- c. **Centro Comercial Sub-Regional** - Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas que fluctúa entre 100,000 y 249,999 pies cuadrados.
- d. **Centro Comercial Regional** - Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas y almacén que fluctúa entre 250,000 y 999,999 pies cuadrados.
- e. **Centro Comercial Supra-Regional** - Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas y almacén mayor de 1,000,000 pies cuadrados.

47. Centro de Cuidado Diurno - Establecimiento que se dedica al cuidado y prestación de servicios durante el período que comprende de 6:00 a.m. a 6:00 p.m.

48. Centro de Cuidado de Envejecientes/ Egida – Facilidad dedicada al cuidado y prestación de servicios a adultos durante parte de las veinticuatro (24) horas del día, con o sin fines pecuniarios. Puede incluir el concepto égida facilidades individuales o complejos de residencias, hospedería u hospedaje y facilidades de cuidado en general y de salud dependiendo de las capacidades y condición física de los envejecientes, así como aquellas facilidades complementarias al uso principal.

49. Centro de Cuidado Diurno de Niños - Establecimiento que se dedique al cuidado diurno de más de seis (6) niños, con o sin fines pecuniarios.

50. Centro de Mercadeo - Un desarrollo planificado para establecer instalaciones comerciales, que incluye dos (2) o más usos principales en un (1) edificio. Estos usos son relativos a la venta al detal, a gran escala, de artículos para consumo y uso corriente en el hogar y el establecimiento de aquellos usos que se permiten por este Reglamento en un Distrito C-4,

incluyendo, al menos, una tienda por departamentos; que sirva a dos (2) comunidades o más con una población mínima de cuarenta mil (40,000) personas, y con un área neta de ventas mínima de veinticinco mil (25,000) pies cuadrados. Como parte del proyecto se construyen aquellas obras de urbanización necesarias para el funcionamiento del centro.

51. Centro Urbano – Aquella porción geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un pueblo o ciudad que ha sido definida como tal por el municipio en un plan de área o designado como zona histórica o delimitada por la agencia pertinente y la Junta de Planificación en coordinación con el Municipio.

52. Clase de Capacidad Productiva de los Suelos - Clasificación establecida y utilizada por el Servicio de Conservación de Suelos Federal para agrupar los suelos a base de la adaptabilidad de los cultivos, características físico-químicas del terreno, las exigencias de conservación y viabilidad para producir cosechas. Las ocho (8) clases generales de capacidad de suelo son:

Clase I - Terrenos propios para cultivo intensivo sin necesidad de prácticas especiales de conservación. No se necesita control de erosión, drenaje o riego. El manejo normal de estos suelos los mantiene en máxima producción.

Clase II- Terrenos apropiados para cultivo continuo e intensivo con simples prácticas de conservación.

Clase III- Terrenos apropiados para cultivo continuo e intensivo con prácticas complejas o intensivas de conservación.

Clase IV- Terrenos apropiados para el cultivo limitado u ocasional con prácticas complejas e intensivas de conservación.

Clase V- Terrenos no apropiados para cultivos, pero sí para pastos y bosques.

Clase VI- Terrenos no apropiados para cultivos, pero sí apropiados para uso en pastos y bosques en forma moderadamente limitada.

Clase VII- Terrenos no apropiados para cultivos, pero sí apropiados para pastos y bosques en forma muy limitada.

Clase VIII- Suelos y forma de terrenos con limitaciones que restringen su uso a la recreación, las santuarios de la vida silvestre, la protección de fuentes de agua o propósitos estéticos.

53. Clasificación de Suelos - Ordenación del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.

54. Club Nocturno (Cocktail Lounge o Pub) - Establecimiento cerrado que se dedica principalmente a la venta al detal de bebidas alcohólicas y a proveer un espectáculo artístico o música en vivo, en disco o grabada, para los clientes; puede incluir la venta de comidas, así como el uso de máquinas de entretenimiento, video-jugos, billares y otros medios de entretenimiento análogos, de acuerdo a la reglamentación aplicable, como parte de sus actividades. El club nocturno opera hasta altas horas de la noche (11:00 p.m. o más).

55. Código Uniforme de Construcción - “Uniform Building Code (UBC) vigente”; código de edificación adoptado por ARPE derogando el Reglamento de Edificación, Reglamento Núm. 7, pero conservando enmiendas relacionadas a: protecciones adicionales contra incendios; ilustraciones para instalaciones para personas con impedimentos; código de conservación de energía; e instalaciones para personas físicamente impedidas.

56. Colmado - Establecimiento que vende artículos de consumo y uso corriente en el hogar y una variedad de alimentos frescos y procesados, incluyendo el expendio de bebidas alcohólicas selladas para consumo fuera del lugar y de sus inmediaciones.

57. Come y Vete - Establecimiento abierto en el área de los clientes normalmente ubicado en estructuras de carácter temporero o permanente, que se dedica a la venta de bebidas y comidas, y donde usualmente se vende comida a través de un mostrador para consumo en el mismo mostrador o en mesas como complemento al mostrador.

58. Comestibles Típicos - Todos los alimentos hechos con productos cosechados y elaborados con las técnicas puertorriqueñas, incluyendo dulces y golosinas, pasteles, empanadillas, refrescos, jugos hechos de frutas del país y demás productos de igual naturaleza.

59. Comité de Permisos – Grupo compuesto por tres (3) miembros: el Director de la Oficina de Ordenación Territorial y dos (2) profesionales en arquitectura, ingeniería o agrimensura, a ser nombrados por el Alcalde y confirmados por la Legislatura Municipal, quienes, a su vez, podrán ser empleados de la Oficina de permisos del Municipio a tiempo completo o parcial o podrán ser voluntarios.

60. Compañía de Turismo de Puerto Rico - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 10 del 18 de junio de 1970, según enmendada, conocida como Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico. En adelante denominada “Compañía de Turismo.”

61. Comunidad Rural - Comunidad establecida fuera del suelo urbano o urbanizable de acuerdo al Plan de Ordenación Territorial vigente y clasificado como suelo rústico.

62. Condotel - Edificio o grupo de edificios construido expresamente para ser regido o que se ha convertido al régimen de propiedad horizontal a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada. La misma cumple, además, con los requisitos de un hotel de turismo o comercial, según establecidos por la Ley Núm. 6 del 8 de junio de 1972 y por cualquier reglamento adoptado al efecto por la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

63. Construcción - Acción y efecto de edificar. Incluye la alteración, ampliación, reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración o traslado de estructuras, su pintura o cambios arquitectónicos, nueva construcción y las obras de urbanización, para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en éstos.

64. Consulta – Comprende toda solicitud para ubicación, transacción o especial.

65. Consulta Especial – Consultas que se presentan en la Oficina de Ordenación Territorial y/o en la Oficina de Permisos del Municipio relacionadas a proyectos públicos o privados, a los fines de evaluar su compatibilidad con el Plan de Ordenación y reglamentación aplicable.

66. Consulta de Ubicación - Es el procedimiento ante el Municipio y/o la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre:

- a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por el Municipio por virtud del Convenio y/o por la Junta de Planificación.
- b. para aquellos proyectos que conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables podrían autorizarse para una densidad o intensidad mayor a la ministerialmente permitida en un distrito de calificación.
- c. propuestos usos de terrenos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades transferidas al Municipio por virtud del Convenio de Transferencias de Facultades de Ordenación Territorial (en adelante el Convenio) por la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley de Municipios, según enmendada, y el *Reglamento sobre los Planes de*

Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades, Reglamento de Planificación Núm. 24.

- d. propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas en los que la Junta se haya reservado jurisdicción exclusiva, a tenor con el *Reglamento para delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Uso y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación* (Reglamento de Planificación Núm. 27)
- e. toda mejora pública, excepto aquéllas de las cuales están exentos los organismos gubernamentales y las delegadas al Municipio o a la ARPE mediante resolución expresa de la Junta de Planificación o mediante el Convenio.

67. Contorno de Fachada - Perímetro exterior de la figura que se crea, por la extensión horizontal de todos los elementos de un edificio en plano vertical frente a él.

68. Convenio de Transferencia - Acuerdo suscrito por el Gobernador, la Junta de Planificación, la ARPE y el Municipio, mediante el cual el Gobierno Central transfiere al Municipio las competencias, facultades y responsabilidades específicas, delimitando en su forma más precisa posible su alcance y su ámbito de jurisdicción y denominado como Convenio de Transferencia de Facultades sobre Ordenación Territorial de Guaynabo. En adelante denominado como el “Convenio.”

69. Costa - La línea de orilla o borde de un país que da al mar o al océano, la cual está constituida por la línea de bajamar, que es la marea baja promedio.

70. Cuenca - Área geográfica cuyas aguas afluyen a un mismo cuerpo de agua receptor.

71. Cuenca Hidrográfica – Conjunto de los cursos naturales de las aguas, permanentes o estacional, por donde discurren las aguas de escorrentía o las restituídas por los acuíferos.

72. Demolición - Acción y efecto de derribar, total o parcialmente, una estructura u obra de infraestructura.

73. Densidad Poblacional - Es la relación que se establece entre el número de familias que se ubican en un solar y el área de ese solar, expresada en términos de familia por unidad de área. Se considera densidad poblacional bruta, si en el cómputo se considera el área total original del solar y es neta si se excluyen las áreas de calle y demás áreas públicas. Para proyectos de apartamentos, normalmente, la densidad

bruta y neta es la misma.

74. Departamento de Recursos Naturales – Organismo gubernamental creado por virtud de la Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972, según enmendada. En adelante denominado como “DRN.”

75. Desarrollo Extenso - Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas conforme a los resultados del último Censo Poblacional; o el desarrollo de instalaciones comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan 20,000 pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan los cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

76. Desarrollo Industrial – Urbanización, parque o complejo industrial que comprende uno o varios edificios destinados al alojamiento de fábricas, centrales, refinerías o almacenes de productos.

77. Discoteca - Establecimiento cerrado que provee un espacio para bailar, cuya actividad puede incluir el expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el propio local.

78. Distrito – Cada una de las demarcaciones espaciales en las cuales se divide un territorio para distribuir y ordenar los usos y edificaciones permitidas.

79. Distrito Comercial - Se refiere a distritos de uso comercial, (CO-1, CO-2, CL, C-1, C-2, C-3 o C-4).

80. Distrito Industrial - Se refiere a distritos de uso industrial, (I-1, IL-1, I-2, IL-2).

81. Distrito Residencial - Se refiere a distritos de uso residencial (R-0, R-1, R-2, R-3, R-4 o R-5).

82. Dotaciones – Es sinónimo de uso dotacional.

83. Dotaciones Generales – Conjunto de los elementos fundamentales que integran la estructura general del territorio, según lo establece el Plan Territorial, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular por el sistema de comunicaciones, el de áreas abiertas destinadas a parques públicos y zonas verdes, equipamientos comunitarios, redes arteriales, grandes abastecimientos, suministros de energía y otros análogos.

- 84. Ecosistema** - Es la unidad funcional básica que constituyen organismos vivos (comunidad biótica) y su ambiente no viviente (abiótico), cada uno de los cuales influye sobre la propiedad del otro, mediante el intercambio cíclico de materia y energía entre sus componentes, siendo ambos necesarios para la conservación de la vida, tal como la tenemos en la tierra.
- 85. Edificio** – Construcción fija, con techo y paredes, hecha de materiales resistentes a ser ocupada total o en parte de la misma, permanente o temporalmente, por personas o para otros usos.
- 86. Edificio Accesorio** - Edificio separado del edificio principal en un mismo solar, que contiene uno o más usos accesorios y complementarios al uso principal.
- 87. Edificio de Estacionamiento** - Edificio de uno (1) o varios niveles parcialmente cerrado, dedicado principalmente al estacionamiento, permanente o temporero, de vehículos de motor livianos.
- 88. Égida** – Institución que alberga viviendas independientes para atender las necesidades y requisitos particulares para un sector de la población de edad avanzada.
- 89. Endoso** - Recomendación de agencia concernida y con jurisdicción en relación a un proyecto pudiendo ésta ser precisa o de carácter general o estar condicionada al cumplimiento de determinados requisitos, el suministro de datos y otras gestiones.
- 90. Endoso Preliminar** – Recomendación de carácter general que se limita a señalar las facilidades existentes, su capacidad y los puntos de conexión o de accesos o a señalar medidas, precauciones o forma de ejecución a observarse al realizar la obra en beneficio del interés público.
- 91. Endoso Final** – Aprobación favorable de un organismo gubernamental concernido en relación a la aceptación de obras construidas o que puedan ser utilizadas.
- 92. Enmienda a Plano de Ordenación** - Significará cualquier modificación menor de los límites geográficos de un plano para responder a nueva información técnica o de contexto no disponible al momento de su preparación original y cuyo cambio no impactará significativamente el área donde ocurre.
- 93. Entresuelo, Entrepiso** - Piso intermedio colocado en cualquier planta o parte de ésta, cuyo uso está relacionado con la actividad permitida en la planta.
- 94. Escuela** - Edificio principal y toda edificación, anexo, patio, jardín y área de estacionamiento que se utilice para la educación pública o privada al nivel pre-escolar, primario y secundario, ya sea de carácter

académico, vocacional, técnico o de bellas artes, ubicado tanto en las áreas urbanas como en el área rural del Municipio.

95. Estacionamiento Temporero - Establecimiento que se dedica principalmente al estacionamiento de automóviles al aire libre por determinado límite de tiempo.

96. Estructura - Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno, o agua; e incluye sin limitarse a los edificios, torres, chimeneas y líneas aéreas de transmisión, tuberías soterradas, tanques de almacenaje que esté principalmente sobre el terreno, así como casas manufacturadas. Este término será interpretado como si fuera seguido de la frase “o parte de las mismas.”

97. Excepción – Autorización discrecional para utilizar una propiedad o para construir una estructura de forma diferente a lo usualmente permitido en un área por el reglamento aplicable, siempre que dicho uso o construcción sea permitido mediante una disposición de exoneración establecida por la propia reglamentación, y siempre que cumpla con los requisitos o condiciones establecidas para dicha autorización.

98. Extracción de Materiales de Corteza Terrestre – Proceso regulado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 132 de 29 de junio de 1968, según enmendada.

99. Fachada - Todas las caras exteriores de una estructura.

100. Familia - Organización doméstica común formada por una o más personas que ocupan o usan un edificio o parte de éste con instalaciones de cocina, servicios sanitarios y otras instalaciones inherentes a una vivienda.

101. Fondo del Solar – La distancia media desde la línea de la vía hasta la línea posterior del solar medida en la dirección general que sigue las líneas laterales de éste. En solares de esquina se considerará como fondo la distancia media desde una vía hasta cualquier lado opuesto en la dirección que esta sea mayor.

102. Frente del Edificio – La pared exterior del edificio principal que en su longitud y sentido general da a una vía.

103. Hospedaje - Instalación para el alojamiento transitorio de personas en estadías usualmente por períodos de varios meses, compartiendo cocina, así como instalaciones sanitarias.

104. Hospedaje Especializado - Instalación donde se provee alojamiento a personas con incapacidades físicas, mentales o emocionales, cuyo propósito es recibir algún tratamiento médico, psicológico, de descanso, retiro o rehabilitación de hábitos, o de otra naturaleza

relacionada.

105. Hospedería - Instalación de alojamiento por períodos de tiempo relativamente cortos.

106. Hospital o Facilidades Hospitalarias – Institución que provee servicios a la comunidad ofreciendo tratamiento y diagnóstico médico o quirúrgico, para enfermedades o lesiones generales y especiales, tales como sin entenderse limitado: tuberculosis, enfermedades mentales. Esto incluye otros tipos de hospitales y facilidades relacionadas con los mismos tales como: áreas de cuidado intensivo, intermedio y auto cuidado de pacientes, servicios de Rayos X, Radioterapia, laboratorios clínicos y de patología anatómica y otros, consultorios médicos para pacientes externos, departamentos de consulta externa, residencias e instalaciones de entrenamiento para enfermeras, servicios centrales y de servicios afines que operan en combinación con hospitales, pero no incluye instituciones que provean principalmente cuidado domiciliario o de custodia. Incluye, además, un lugar dedicado primordialmente al funcionamiento de instalaciones para proveer diagnóstico, tratamiento o cuidado médico durante no menos de doce (12) horas consecutivas, a dos o más individuos entre los cuales no medie grado de parentesco, que estén padeciendo de alguna dolencia, enfermedad, lesión o deformidad. Toda oficina, consultorio o casa de un médico, donde se reciban mujeres en estado de embarazo para ser atendidas o tratadas durante el aborto, parto o puerperio, se considerará un hospital independientemente del número de pacientes y de la duración de la estancia.

107. Hotel - Cualquier sitio de albergue operado con fines de lucro, que ofrezca protección a personas y bienes, incluirá cualquier edificio o grupo de edificios bajo una administración común donde el público en general es admitido, donde todo el que se comporta correctamente y queda y esté dispuesto a pagar por su hospedaje, es recibido si hay sitio para él, y donde se le suministre alojamiento y comidas y tal hospedaje, servicio y otras atenciones que el establecimiento puede ofrecer, según la tarifa establecida por el hotel. El término incluirá cualquier establecimiento que tenga quince (15) o más dormitorios, incluyendo hoteles, hoteles de apartamentos, posadas, cabañas para huéspedes, pensiones, casas de huéspedes, villas turísticas, condoteles, condominios para alquiler a corto plazo, moteles, facilidades agroturísticas y cualquier otro establecimiento, por cualquier nombre conocido o anunciado, que ofrezca alojamiento y comidas al público. El hecho de que se ofrezcan comidas en un restaurante o café operado en el predio del hotel por una persona que no sea el hostelero, no impedirá que dicho establecimiento sea clasificado como un hotel.

108. Huésped - Toda persona transeúnte que por un precio usa, posee o tiene derecho de usar o poseer cualquier habitación o habitaciones en casas de huéspedes, en virtud de cualquier contrato de arrendamiento,

concesión, permiso, derecho, acceso o licencia para usar bajo cualquier otro acuerdo, o en cualquier forma, por un período determinado.

109. Industria Liviana - Industria de manufactura, donde los efectos de la operación no trascienden significativamente el ámbito del solar o aquella que con la instalación de equipo de control ambiental, requerido por la Junta de Calidad Ambiental u otras agencias reguladoras, mitigan o eliminan cualquier efecto significativo adverso que pudiera trascender el solar donde se ubica.

110. Industria Pesada - Industria donde las máquinas herramientas llevan a cabo la producción, y donde los efectos en la operación trascienden el ámbito de la instalación. En estas industrias es notable el intenso tránsito en la transportación de equipo y productos de gran peso, alto consumo de agua y energía eléctrica; la cantidad de desperdicios sólidos que se acumulan o despachan; los desperdicios líquidos que requieren para tratamiento, los desperdicios peligrosos y no peligrosos, la producción de calor por combustión y una generación de ruidos por encima de los ochenta (80) decibeles, la descarga de vapor a la atmósfera, así como la emisión de sustancias gaseosas o particulados que podrían afectar la vida animal y vegetal si se dispersan a la atmósfera.

111. Infraestructura - Conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad, tales como: sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad e instalaciones de salud, educación y recreación.

112. Facilidades de Telecomunicaciones - Torres para la instalación de antenas, edificaciones para albergar el transmisor, antenas, platos parabólicos, platos de microondas y otros equipos relacionados con la transmisión, retransmisión y/o recepción de señales de radiofrecuencias para uso de redes comerciales de radio, televisión, teléfonos celulares y otras.

113. Facilidades Turísticas o Vacacionales - Facilidades existentes o propuestas o a desarrollarse con el propósito de fomentar el turismo, tales como, pero sin limitarse a: hoteles, hoteles de turismo, casas de huéspedes, villas turísticas, condoteles o combinación de éstos, así como áreas de acampar, áreas de casas móviles o remolques y otras que estén incluidas dentro de los reglamentos de la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

114. Institución para el Cuidado de Envejecientes – Cualquier asilo, instituto, residencia, albergue, anexo, centro, hogar, casa misión o refugio que se dedique al cuidado de siete (7) o más ancianos durante las veinticuatro (24) horas al día, con o sin fines de lucro.

115. Instituto de Cultura Puertorriqueña- Organismo gubernamental creado mediante la Ley Num. 89 del 21 de junio de 1955, según enmendada.

116. Junta de Planificación de Puerto Rico - Agencia gubernamental creada conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada. En adelante denominada “Junta de Planificación” o “JP.”

117. Ley Número 81 - Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada. En adelante denominada como la “Ley 81” o como la “Ley de Municipios.”

118. Línea de la Vía - La línea divisoria entre la vía y el solar o predio adyacente.

119. Línea Lateral del Solar – Cualquier línea divisoria del solar que no sea la línea de la vía ni la línea posterior del solar. En un solar de esquina, el dueño o proyectista escogerá la misma.

120. Línea Posterior del Solar – La línea del solar opuesta a la línea de la vía. En un solar de esquina, el dueño o proyectista escogerá la misma.

121. Local de Propaganda Política - Cualquier edificio, casa, estructura, aparato o reproductor de voz, unidad rodante o patio donde se congregaren personas con el fin de difundir propaganda política conforme a la Ley Núm. 4 del 20 de diciembre de 1977, según enmendada.

122. Lotificación - Es la división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en dos (2) o más partes, para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad o para cualquier otra transacción; la constitución de una comunidad de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como para la construcción de uno o más edificios; e incluye también, urbanización, como hasta ahora se ha usado en la legislación de Puerto Rico, y además, una mera segregación.

123. Lotificación Simple - Es aquella lotificación, en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización, o que éstas resulten ser muy sencillas y que la misma no exceda de diez (10) solares, incluyendo el remanente, tomándose en consideración para el cómputo de los diez (10) solares la subdivisión de los predios originalmente formados, así como las subdivisiones del remanente del predio original.

124. Mapa – Representación geográfica de una parte de la superficie terrestre, en la cual se provee información relativa a una ciencia

(topografía, geología, entre otros).

125. Mapa de Ordenamiento – Aquellos mapas específicos de un sitio o zona histórica que cualifican las normas especiales de ordenamiento particulares y que demarcan la aplicación de las distintas zonas de ordenamiento. Estos pueden incluir, entre otros, usos, tamaño del solar, altura o niveles permitidos, áreas de ocupación, área bruta de piso y patios.

126. Mapa Oficial – Plano que indica la posición exacta de los trazados de una vía, según se establece en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

127. Motel - Establecimiento dedicado a hospedería que se caracteriza por poseer una marquesina individual por habitación, tarifa fraccionada de acuerdo al número de horas seleccionadas por el huésped, servicio a la habitación veinticuatro (24) horas y por su localización fuera de la zona urbana.

128. Municipio – El Municipio Autónomo de Guaynabo.

129. Nivel de Encintado - La rasante establecida del encintado o donde no hubiere encintado, en la vía con frente al punto medio del solar. Cuando un solar da frente a dos (2) o más vías de distintos niveles, el nivel del encintado de la vía más alta podría tomarse como base para medir la altura de estructuras y edificios, hasta una distancia de treinta (30) metros medidos perpendicularmente, hacia atrás desde la vía que tenga el encintado a nivel más alto.

130. No-Conforme - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento.

131. No-Conformidad Legal - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento, pero que existía legalmente en esa situación a la fecha de vigencia del mismo Reglamento de haberse solicitado.

132. Obra - Estructuras, incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen al terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos.

133. Ocupación Domiciliaria - Actividad llevada a cabo por miembros de una familia en la misma residencia en que habitan utilizando equipo electrónico y mecánico de uso corriente en el hogar y la cual tiene como fin contribuir a la comodidad y conveniencia o suplir una necesidad.

134. Oficina de Ordenación Territorial - Dependencia municipal encargada de atender asuntos relativos al planeamiento territorial

municipal e implementar el Plan de Ordenación Territorial del Municipio y otros cumplimientos estipulados por Ley, de acuerdo a la transferencia de facultades mediante el Convenio.

135. Oficina de Permisos - Dependencia municipal con la función y responsabilidad de considerar y resolver lo que corresponda en los asuntos de autorizaciones y permisos de uso, construcción o instalaciones de rótulos y anuncios del Municipio y otros permisos relacionados, según se establece en este Reglamento y en sus facultades legales.

136. Parador - Hotel familiar que bien puede ser ubicado en un edificio expresamente construido para este propósito o en un edificio existente de carácter histórico, acondicionado a los fines y que cumple con las disposiciones establecidas al efecto por la agencia con jurisdicción.

137. Parcela – Solar.

138. Pared Medianera – Es una pared en o adyacente a la línea lateral del solar que se levanta desde los cimientos hasta el techo más alto. Cuando se trate de nueva construcción, su eje podrá coincidir con la línea lateral de ambos solares, cuando las estructuras en ambos solares sean diseñadas como un edificio. Podrá separarse de la línea lateral del solar aquella distancia que se requiera para lograr un diseño resistente a sismos cuando la nueva construcción solo ocurra en uno de los dos solares que colindan con la línea lateral del solar. Cuando se trate de casas en hilera en que ambas son de nueva construcción, coincidirán en más de un ochenta por ciento (80%) la utilización como pared de carga para ambas estructuras y por más de un cincuenta por ciento (50%) de la línea lateral del solar.

139. Parque de Recreación Activa Intensa - Instalaciones recreativas en donde se efectúan con regularidad actividades deportivas y de diversa índole, en la que se permite el acceso y la libre participación, al pago por la entrada.

140. Patio Delantero - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con usos permitidos, entre la línea de la vía y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio será la distancia mínima horizontal entre la línea de la vía y la extremidad del edificio más inmediato a ésta.

141. Patio Lateral - Espacio abierto, desocupado o ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea lateral del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende desde el patio delantero, o en caso de no requerirse patio delantero, de la línea de la vía hasta el patio posterior. El ancho de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea lateral y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de esquina, este

patio será escogido por el dueño o el proyectista.

142. Patio Posterior - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o uso permitidos, entre la línea posterior del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima al edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea posterior y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de esquina, este patio será escogido por el dueño o el proyectista. En un solar de dos esquinas, se considerará como patio posterior el de mayor profundidad.

143. Peatón - Persona que camina o anda a pie.

144. Permiso – Autorización escrita expedida por un funcionario autorizado por una agencia de gobierno, conforme a las leyes y reglamentos aplicables, los cuales incluye, sin entenderse limitado a los siguientes:

a. **Permiso de Construcción** – Autorización escrita expedida por ARPE o por el Municipio conforme a las leyes y la reglamentación aplicable, para la construcción de obras o estructuras.

b. **Permiso de Uso** - Autorización escrita expedida por ARPE o por el Municipio conforme a las leyes y la reglamentación aplicable, para ocupar o utilizar terrenos, edificios, estructuras o una pertenencia para un fin en particular.

c. **Permiso de Urbanización** - Autorización escrita expedida para la construcción de obras de urbanización.

145. Permiso de Uso Temporero - Autorización escrita expedida por el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, y según las leyes y reglamentos aplicables, para ocupar o utilizar una pertenencia por tiempo limitado.

146. Persona - Cualquier individuo o ente jurídico de carácter público o privado, grupos organizados bajo una razón social, sociedades, corporaciones públicas o privadas, incluyendo Municipios, Agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de Estados Unidos.

147. Pertenencia o Propiedad – Solar, estructura, edificio o una combinación de éstos.

148. Plan de Área – Plan de Ordenación contenido en el Programa de Área del Plan de Ordenación Territorial del Municipio para disponer el uso y desarrollo del suelo en áreas que requieran atención especial.

149. Plan de Ensanche – Plan de Ordenación contenido en el Programa de Ensanche del Plan de Ordenación Territorial, el cual demarca

unas áreas para llevar el planeamiento detallado y directrices específicas del desarrollo urbano, para disponer el uso del suelo urbanizable programado del municipio a convertirse en suelo urbano.

150. Plan de Ordenación Territorial - Plan del Municipio para disponer el uso del suelo dentro de sus límites territoriales y promover el bienestar social y económico de la población. Incluirá el Plan Territorial, el Programa de Ensanche y el Programa de Área. En adelante denominado como “Plan de Ordenación.”

151. Plano de Calificación de Suelo - Plano o serie de planos que forman parte del Plan Territorial y que identifican los usos generales de un sector.

152 Plano de Clasificación de Suelo - Plano o serie de planos que forman parte del Plan Territorial y que demarcan el suelo urbano, urbanizable y rústico.

153. Planta - La parte de un edificio comprendida entre la superficie de cualquier piso y la del siguiente piso superior o entre la superficie de un piso y el techo o azotea. Una planta es la que viven, trabajan, duermen o se congregan personas, y cuyo plafón, cielo raso o techumbre se levanta más de un (1) metro sobre el nivel del encintado se contará como planta. Una planta que se eleva menos de un (1) metro sobre cualquier nivel del encintado no se contará al determinar el número de plantas. Las plantas que no se utilicen para los propósitos anteriormente mencionados, podrá construirse hasta una altura mayor de un (1) metro sobre el nivel del encintado y no contarse como una planta, para los efectos de altura únicamente, siempre que la altura del edificio no exceda la permitida.

154. Plan Territorial – Plan de Ordenación Territorial que abarca un municipio en toda su extensión territorial, que enuncia y dispone la política pública sobre su desarrollo y uso del suelo.

155. Plan de Ordenación – Plan de un municipio para disponer en su territorio el uso del suelo y promover el bienestar social y económico de la población, según establecido en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendada. Constituye el Plan Territorial, Plan de Ensanche o Plan de Área.

156. Playa – Ribera del mar o del océano formada de arenales firmes y, ocasionalmente grava con pendiente suave e incluyendo la porción de agua contigua a la ribera. Las playas son formaciones geológicamente inestables y pueden adentrar hacia el mar, retirarse o desaparecer.

- 157. Plaza** - Espacio abierto destinado a la recreación pasiva.
- 158. Poblado** – Área edificada en forma gradual en la cual residen más de treinta (30) familias con una densidad de cuatro (4) o más familias por cuerda en un área comprendida en un círculo con radio de cien (100) metros.
- 159. Portal** – Detalle arquitectónico entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina.
- 160. Preservación** – Es el cuidado y protección que se presta a un sector designado como recurso natural, cultural o ecológico ambiental único o importante con el propósito de mantener su condición natural y características únicas y especiales, con el fin ulterior de estudiarlo y contemplarlo en forma restringida, limitada y controlada.
- 161. Pretil** - Pared, antepecho o baranda sobre o en el techo de un edificio o estructura que se coloca, para evitar caídas.
- 162. Procesamiento de Agregados** - Proceso mediante el cual se utiliza material extraído de la corteza terrestre para generar un agregado, utilizando equipo o maquinaria portátil o permanente, lo cual requiere consulta de ubicación.
- 163. Producción Agrícola** – Todo producto obtenido de la actividad agrícola y agroindustrial.
- 164. Propiedad o Pertenencia** - Solar o estructura o combinación de éstos.
- 165. Propiedades Federales** - Incluye aquellos terrenos y edificios pertenecientes al Gobierno de los Estados Unidos.
- 166. Proyecto** - Comprende toda propuesta sobre uso de terrenos incluyendo construcción o instalación de infraestructura o de cualquier otro aditamento, consultas de ubicación, anteproyectos, desarrollos preliminares, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios o estructuras.
- 167. Rasgos Arquitectónicos** - Todas las características propias de una estructura, incluyendo materiales, elementos y detalles arquitectónicos que formen una estructura.
- 168. Reconstrucción** - Rehacimiento de cualquier parte o partes de una estructura. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico, se refiere al proceso de representar, por medio de nueva construcción, la forma de la estructura histórica que precedía copiando sus materiales y detalles, basándose en documentación comprobada o sustanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

169. Recreación Activa – se refiere a facilidades que poseen la infraestructura necesaria para la práctica de deportes colectivos como parques de pelota, canchas, pistas de atletismo, ciclismo y otras actividades similares y/o relacionadas, así como para actividades artísticas o deportivas.

170. Recreación Comercial - Comercio dedicado a la recreación como actividad principal dedicado a la diversión de adultos o niños por la cual se cobra entrada o servicios, o ambos, y que podría incluir el expendio de bebidas alcohólicas; tales como, pero sin limitarse, a: bolera, verbena, área de piscinas, salón de juegos con 6 ó más equipos (billares, tragamonedas, máquinas de video etc.), casino, club nocturno, salón de actividades (con o sin música), hipódromo, rodeo, pista de aceleración, carreras de autos, motoras, actividades deportivas, “pubs” etc., que no violen las leyes vigentes al proveer sus servicios.

171. Recreación Pasiva – es el conjunto de actividades y facilidades que se orientan hacia el ejercicio contemplativo del entorno, por lo general en espacios naturales conservados, con escenarios que fomentan la relajación y el disfrute de la naturaleza. Las facilidades para la recreación pasiva pueden incluir, sin entenderse limitado, senderos peatonales, miradores y aquellas estructuras complementarias al uso.

172. Recursos Naturales - Son aquellos bienes de naturaleza, tales como: el agua, el aire, la luz solar, el mar, las playas, la tierra (el suelo), los bosques, la vida silvestre, los minerales y los recursos naturales combustibles, entre otros; los cuales poseen una importancia singular para la especie humana por ser fuente de materia prima, alimento, energía y para la satisfacción de otras de sus necesidades físicas y espirituales.

173. Reglamento - Cualquier norma o conjunto de normas de una agencia que sea de aplicación general, en la que se ejecute o interprete la política pública o la ley o que regule los requisitos de los procedimientos o prácticas de una agencia. El término incluye la enmienda, revocación o suspensión de una regla existente.

174. Reglamento de Ordenación – Disposiciones que indican las normas sobre un Plan Territorial, aplicables al uso del suelo, incluyendo el uso e intensidad, las características de las estructuras y el espacio público, normas sobre lotificaciones y otras determinaciones sobre ordenación territorial relacionadas con procesos, mecanismos, aprovechamientos y otros factores relacionados.

175. Rehabilitación - Proceso de retornar una propiedad en desuso a un estado de utilidad, mediante reparación o alteración, haciendo posible un uso eficiente. En el caso de propiedades históricas, se preservan aquellas porciones o elementos que transmiten sus valores históricos, culturales o arquitectónicos.

176. Remodelación - Conjunto de operaciones llevadas a cabo para modificar una propiedad de forma diferente a la existente. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico, se refiere a las operaciones llevadas a cabo para preservar los elementos y rasgos distintivos de la forma primitiva de una propiedad, pero que introduce alteraciones que se desvían de la forma primitiva.

177. Reparación - La sustitución de obra menor existente en una estructura, sin incluir trabajo adicional que constituya una alteración estructural o de fachada, ampliación en área, o altura o cambio a los medios de salida.

178. Resolución - Documento que contiene las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho y la decisión tomada por la Junta de Planificación, por la ARPE o por el Municipio, según corresponda, que adjudique una controversia o solicitud ante su consideración, o que imponga una penalidad administrativa. Contiene, además, el apercibimiento sobre los derechos procesales de reconsideración, apelación o revisión, según apliquen a las partes y los términos para ejercerlos.

También se define como cualquier decisión o acción de aplicación particular que adjudique derechos u obligaciones de o a una o más personas en específico, o que imponga penalidades o sanciones administrativas.

179. Resolución Adjudicativa – Es aquella donde se determinan los derechos, obligaciones o privilegios de una parte, o que impongan sanciones administrativas o que determina lo que podría o no establecerse en un terreno.

180. Restauración - Conjunto de operaciones llevadas a cabo para recuperar la forma primitiva de un edificio, estructura o lugar de valor histórico o arquitectónico, basándose en documentación o conocimiento comprobable. No admite en el proceso aportaciones de nuevo diseño; las reparaciones o alteraciones reproducen las condiciones originales de los elementos tratados.

181. Restaurante - Establecimiento cerrado usado para el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local, cuya actividad principal puede incluir expendio de bebidas alcohólicas como una actividad incidental o relacionada.

182. Rótulo - Todo letrero, pizarra electrónica, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de comunicación gráfica, cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación o profesión, que se ofrece, vende o lleva a cabo en el solar o predio donde éste ubica, colocado

con el propósito de que sea visto desde una vía pública y se excluye de su cobertura aquellas comunicaciones gráficas comúnmente utilizadas en el punto de venta, como lo son las sintizas, carteles, “racks” y otros similares. En los casos en que la instalación de un rótulo conlleve la erección de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que éstos forman parte integrante del mismo y para los efectos legales, se considerarán como una unidad.

183. Rótulo de Construcción – Rótulo temporero que identifica el tipo y detalles de la obra a realizarse, su financiamiento y los corredores de bienes raíces, contratistas, ingenieros o arquitectos interventores de la obra. Este rótulo no podrá contener anuncio o propaganda comercial alguna.

184. Ruta Escénica – Área de recursos de gran belleza o desde la cual el paisaje es visible a gran distancia desde un lugar apropiado, donde la mera contemplación de éstos produce en las personas gozo y bienestar.

185. Servi-carro - Comunicación entre un negocio o servicio y un vehículo de motor (mediante ventanilla, máquina, micrófonos o mecanismos similares) que permite realizar compra o transacción directamente desde el vehículo de motor. De efectuarse transacciones en servi-carro, las mismas ocurrirán en el interior del solar y la ventanilla se localizará a una distancia mínima de dieciséis (16) metros de la línea de vía.

186. Servidumbre de Conservación - Gravámen a una propiedad inmueble, con el propósito de garantizar la protección de un área de valor natural.

187. Solar –Predio de terreno inscrito o susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad.

188. Solar de esquina –Solar que da frente a dos vías que se intersectan o unen.

189. Solar Interior – Cualquier solar que no sea de esquina.

190. Suelo – Superficie de tierra con relación a su uso e incluye tanto el terreno como los cuerpos de agua, el espacio sobre éstos y el área bajo ellos.

191. Suelo Rústico - Clasificación de terreno en el Plan Territorial constituido por los terrenos que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros, de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural o ecológico; de su valor arqueológico; de su valor recreativo, actual o potencial; de los riesgos a la

seguridad o salud pública, o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de Suelo Rústico Común (SRC) y Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP).

192. Suelo Urbano - Clasificación del Terreno en el Plan Territorial constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.

193. Suelo Urbanizable - Clasificación del terreno en el Plan Territorial constituido por los terrenos se declaren aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento del Municipio en un período de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial. Esta clasificación del suelo incluye las categorías de Suelo Urbanizable Programado (SUP) y Suelo Urbanizable No Programado (SUNP).

194. Sumidero - Depresión natural producto de la disolución química que ocurren en terrenos cársticos. Constituye un área de drenaje a través de la cual las aguas superficiales son transportadas rápidamente al subsuelo, proveyendo así una fuente de recarga para el acuífero.

195. Terreno – Incluye la tierra y cuerpos de agua, así como el espacio sobre los mismos o la tierra bajo ellos.

196. Terrenos Sumergidos - Terrenos o suelo permanente o periódicamente cubiertos por agua hasta, pero no sobre, la línea media de la marea alta, en playas, bahías, lagunas, pantanos y otros cuerpos de agua.

197. Terrenos Sumergidos Bajo Aguas Navegables - Incluye terrenos sumergidos bajo extensiones de aguas navegables, alrededor de la Isla de Puerto Rico y las islas adyacentes, hasta una distancia mar afuera de tres (3) leguas marinas, equivalentes a nueve (9) millas náuticas y a diez punto treinta y cinco (10.35) millas terrestres, medidas desde la línea de costa, según hayan sido o puedan ser modificadas por acrecimiento, erosión o retiro de las aguas.

198. Tienda de Conveniencia - Establecimiento para el expendio de artículos de primera necesidad.

199. Tienda de Licores ("Liquor Store") -Establecimiento que vende principalmente bebidas alcohólicas selladas para consumo fuera de los predios del lugar y que no se consumen en las inmediaciones del establecimiento

200. Unidad de Vivienda - Edificio o aquella parte del mismo que se utiliza para el alojamiento de una familia. En casas de apartamentos se utilizará el concepto de unidad de vivienda básica para calcular la densidad permitida en un solar.

201. Unidad de Vivienda Básica - Concepto que se utiliza en las casas de apartamentos para obtener un nuevo cálculo para la densidad permitida en un solar a base del número de habitaciones de cada unidad de vivienda. Una unidad de vivienda básica se compone de una vivienda de tres (3) dormitorios.

202. Urbanización - Toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no esté comprendida en el término lotificación simple, según se define en esta sección e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de once (11) o más viviendas; el desarrollo de instalaciones de usos, comerciales, industriales o recreativas que excedan dos mil (2,000) metros cuadrados de construcción o el desarrollo de instalaciones en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

203. Uso - Actividad o propósito para el cual la pertenencia, estructura o edificio fue diseñada, es usada o se pretende usar.

204. Uso Accesorio - Cualquier uso estrechamente relacionado o complementario al uso principal que se dá a la pertenencia o propiedad.

205. Uso Principal - Uso predominante a que se dedica la finca, el solar o edificio principal, el cual debe corresponder a uno de los usos permitidos en el distrito de Calificación en que radica la pertenencia.

206. Valor Histórico-Arquitectónico - Todas aquellas composiciones urbanas o estructuras que hacen que pueda seguir existiendo un firme vínculo de continuidad cultural e histórica entre el presente y el pasado.

207. Variación - Autorización para utilizar una propiedad para un uso no contemplado por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad.

208. Variación de Construcción - Significará toda autorización que se conceda para la construcción de una estructura o parte de ésta, que no esté en conformidad con las disposiciones de los reglamentos y los planos de ordenación establecidos, pero que debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular, confronte una dificultad práctica y amerite una consideración especial, garantizándole que no exista perjuicio

a las propiedades vecinas. La variación no podrá afectar las características propias de un distrito y no podrá tener el efecto de convertir un distrito en otro.

209. Variación en Uso - Significará toda autorización para utilizar una propiedad para un uso no permitido dentro de su distrito y que se concede para evitar perjuicios a una propiedad donde, debido a las circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad; se concede por la necesidad reconocida o apremiante de algún uso por una comunidad, debido a las circunstancias particulares de la misma, la cual no puede ser satisfecha si no se concede dicha variación; o que se concede para satisfacer una necesidad pública de carácter inaplazable.

210. Vías - Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso público o parte del mismo, utilizado por peatones o vehículos.

211. Vías Públicas - Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso o parte del mismo que sean operadas, conservadas o mantenidas para el uso general del público por el gobierno estatal o municipal.

212. Villa Turística - Toda clase de instalaciones de alojamiento dedicadas al servicio del programa de turismo cuando no cualifiquen como hotel, hotel de turismo o casa de huéspedes y siempre que resulten conformes con la reglamentación adoptada al efecto por la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

213. Vista Administrativa - Audiencia ordenada por la Junta de Planificación, ARPE o el Municipio, para escuchar a las partes interesadas, reconocidas de antemano, sobre un asunto en particular. Esta vista será abierta al público en general, a menos que una parte someta una solicitud escrita debidamente fundamentada, para que la vista sea privada y así lo autorice el Oficial Examinador.

214. Vistas Públicas - Audiencia de carácter adjudicativa o cuasi legislativa ordenadas por la Junta de Planificación, la ARPE o por el Municipio, para escuchar a las partes interesadas sobre un asunto en particular. Esta vista será abierta al público en general, para la consideración de consultas de ubicación, permisos de uso por variación, revisión del Plan de Ordenación Territorial, Planes de Ensanche, Planes de Área, Cambios de Calificación u otra acción que se disponga por ley o por reglamentación en casos que se estime pertinente. La misma podrá ser citada discrecionalmente, excepto que la ley y/o la reglamentación aplicable al asunto que se trate indique lo contrario.

215. Zona - Área designada por la Junta de Planificación o el Municipio y aprobada por el Gobernador de Puerto Rico, con un determinado propósito y que puede abarcar otras zonas, así como uno o más Distritos de Calificación.

216. Zona de Interés Turístico - Cualquier área de Puerto Rico que se disponga como parte integrante de su ubicación geográfica o dentro de las inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y artificiales que estén actualmente desarrolladas o que tengan un potencial turístico, tales como: playas, lagos, bahías, proyectos agrícolas, lugares históricos, estructuras o ambientes de valor históricos o arquitectónicos y parajes de gran belleza natural, dentro de la cual las estructuras, belleza natural y otros elementos son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo en Puerto Rico y que haya sido designada mediante resolución por la Junta de Planificación conforme a la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada. En una zona de interés turístico se podrá encontrar uno o más Distritos de Calificación.

217. Zona Escolar - El área física que ocupa un núcleo escolar y el que la rodea, según designada y demarcada por la Junta de Planificación, que reúne unas características especiales de silencio, seguridad, neutralidad y orden en las horas de actividad escolar, que propenden aportar el desarrollo adecuado de los estudiantes.

218. Zona Histórica - Un conjunto de más de un sitio o lugar histórico digno de ser conservado, designado como tal por la Junta de Planificación de Puerto Rico con el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña, según lo dispuesto por la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada.

219. Zona Marítimo Terrestre - Significa el espacio de las costas de Puerto Rico que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas y las mayores olas en los temporales, en donde las mareas no son sensibles, e incluye los terrenos ganados al mar y las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas; y el término, sin condicionar; significa, además, la zona marítimo-terrestre de Puerto Rico.

220. Zona Rural – Sinónimo de área rural. Comprende todos los terrenos dentro de la jurisdicción de Puerto Rico que no han sido designados por la Junta o Municipio como zona urbana; o aquél que ha sido definido como suelo rústico en el Plan de Ordenación; incluye la zona marítimo-terrestre y el mar territorial de Puerto Rico.

221. Zona Urbana - Es sinónimo de área urbana y comprende los terrenos dentro del perímetro o ámbito de expansión urbana; o aquel definido como suelo urbano y suelo urbanizable en el Plan de Ordenación.

TÓPICO 2

PERMISOS

SECCIÓN 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS

3.01 **Disposición General** - Para efectos de este Reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y la expedición de permisos se regirá por lo establecido más adelante.

3.02 **Formato Digital** - Para facilitar el análisis, así como el manejo de las imágenes, toda Consulta de Ubicación, Anteproyecto, Segregación y/o enmiendas a los Mapas de Calificación de Suelos, y otros asuntos a ser presentados ante la consideración del Municipio, deberán ser sometidos en formato digital. Esta representación gráfica deberá cumplir con los siguientes parámetros:

1. Los planos de situación (y el área que cubre el proyecto en particular) deberán ser sometidos en formato digital, en adición al tradicional plano en papel debidamente firmado y sellado por un profesional cualificado. Los formatos a utilizar son: DGN, DXF, DWG, ESRI ArcGIS Shapefiles, Coverage, Layers o Geodatabase. Todos estos formatos deben estar georeferenciados en los siguientes sistemas:
 - Sistema de Proyección: Lambert Conformal Conic
 - Sistema de Coordenadas Geográficas: State Plane (NAD83)
 - Datum: North American Datum (NAD83)
 - Otros compatibles
2. Someter una certificación indicando que el contenido digital es fiel y exacto al plano original.
3. El plano digital deberá estar compuesto de un área que forme una figura geométrica cerrada (polígono cerrado).
4. Todos los documentos que acompañen los planos, tales como solicitud, memorial, documento ambiental entre otros, deberán estar en formato digital "PDF".
5. Los datos deben ser entregados en un medio de recopilación estándar, tales como:
 - CD-Rom
 - DVD
 - Pen Drive
 - Otros

3.03 **Tipo de Permisos** - El Municipio y/o la ARPE, cada cual dentro de su ámbito de jurisdicción, expedirá permisos para las siguientes actividades:

1. Permiso de Construcción para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura.
2. Permiso de Demolición que no esté expresamente exento por las disposiciones reglamentarias vigentes (Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la ARPE o el Código de Construcción vigente)
3. Permiso Temporero para construcción y uso de estructuras provisionales tales como: graderías, pabellones y carpas por tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso expedido.
4. Permisos de Uso para ocupar o usar en relación a las siguientes actividades:
 - a. Vivienda
 - b. Comercio
 - c. Industria
 - d. Público - Dotacional
 - e. Recreativo
 - f. Otros usos permitidos por la reglamentación vigente.
5. Cualquier otro Permiso que se haya delegado o se pueda delegar en el futuro al Municipio previo acuerdo a tales efectos.

Si el uso para el cual se expide un permiso se descontinuara por un (1) año o más, el mismo dejará de ser válido independientemente de que sea un uso permitido o no conforme legal, excepto permisos expedidos para viviendas que no tendrán fecha de vencimiento. El permiso se expide a la propiedad (*In Rem*); por lo que, un cambio de dueño no requiere un nuevo permiso si se mantiene el mismo uso.

- 3.04 **Exenciones** - No será necesario cumplir con el requisito previo de permiso de construcción en aquellos casos de estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada a la fecha de vigencia de este Reglamento y realizada dentro de los términos de vigencia prescritos en el permiso de construcción expedido. Tampoco será necesario su cumplimiento en aquellos casos relacionados a reparaciones de estructuras, excepto en las áreas designadas como sitios o Zonas Históricas reconocidas como tales en virtud de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada.
- 3.05 **Expedición de Permisos** - Se expedirá únicamente permisos de construcción, de uso o de instalación de rótulos o anuncios cuando la estructura o uso de la pertenencia para la cual se solicite el permiso esté en armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Sólo se emitirá permiso para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar, salvo lo dispuesto para varios edificios residenciales en un mismo predio ("cluster") o en aquellos distritos en que se permitan. Será

responsabilidad de la persona o entidad a quien se le expida el permiso de exhibir el mismo en un lugar visible y accesible.

El permiso de uso se expedirá detallando la dirección de la pertenencia y de la persona que lo solicita, utilizando el número de catastro de la propiedad, el número patronal u otro medio de identificación, según provisto. El permiso no es transferible, tanto para la pertenencia con relación al titular del uso expedido, como para la persona relacionada con la localidad.

3.06 Exhibición del Permiso - Será mandatorio que todo establecimiento comercial, industrial o de otra naturaleza, exhiba en un lugar visible para el público un aviso o rótulo legible a simple vista, que incluya la siguiente información respecto al permiso concedido y vigente:

1. Número de permiso.
2. Uso autorizado, incluyendo pero sin limitarse los usos accesorios como venta de bebidas alcohólicas.
3. Fecha de expedición.
4. Restricciones u otras condiciones del mismo.

El incumplimiento con el requisito de exhibir el Permiso, su ausencia o su ubicación defectuosa, se considerará falta administrativa y conllevará la imposición de la multa correspondiente.

3.07 Requerimiento de Fianza - Podrá requerirse la prestación de fianza, conforme dispone en la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, como condición previa a la concesión de un permiso de construcción o de uso, cuando la naturaleza de la propuesta así lo justifique.

3.08 Casos Especiales - Cualquier permiso de construcción o de uso solicitado dentro de los límites de un sector que presentare características especiales que hicieren impracticable la aplicación de las disposiciones de este Reglamento e indeseable la expedición de tal permiso debido a factores tales como salud, seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de instalaciones o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, podrá ser denegado por el Municipio o por la ARPE. El Municipio y/o la ARPE tomarán las medidas necesarias para que esta disposición especial no se utilice con el propósito o resultado de obviar las disposiciones reglamentarias, en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales.

En estos casos, el Municipio y/o la ARPE, según corresponda, celebrarán vistas públicas conforme a los procedimientos establecidos en la Ley de

Municipios Autónomos y la Ley de Procedimientos Administrativos Uniforme, según enmendadas respectivamente.

El Municipio y/o la ARPE, según corresponda, denegarán las referidas solicitudes mientras existan o perduren las condiciones desfavorables al permiso, aunque el proyecto o uso en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos de Planificación en vigor. El Municipio y/o la ARPE formularán por escrito los fundamentos en que se apoya para denegar el permiso de que se trate.

3.09 Permisos relacionados con Vías Públicas –

1. No se expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso.
2. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando se determine que los solares envueltos contarán con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.
3. Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos requiriéndose la dedicación de los terrenos hasta un veinte por ciento (20%) del predio original y las obras de urbanización que sean necesarias.
4. No se autorizará construcción de edificio alguno, dentro del propuesto derecho de vía (Artículo 21, Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, enmendada), a menos que el dueño de la pertenencia o propiedad se comprometa por su cuenta y riesgo, a remover las estructuras y obras de urbanización que construya y que sea necesario destruir al momento del gobierno adquirir la propiedad por cualquier medio lícito. De no hacerlo el gobierno descontará del precio a pagar por la propiedad el costo de su remoción. Se permitirá la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstas ubiquen, hasta tanto le surja al gobierno la necesidad de adquirir la propiedad mediante cualquier medio lícito.

Los usos existentes aunque conformes con la Calificación se consideran como usos no conformes legales con relación al Plan de Ordenación Territorial del Municipio o el Plan de Usos de Terrenos.

5. Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta veinte punto sesenta (20.60) metros de ancho que se proponga discurrir por terrenos con proyectos de urbanización, prevalecerán sin modificar las

recomendaciones de los planes de usos de terrenos y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía, por lo que el dueño de la pertenencia o propiedad construir, dedicar a uso público y transferir al Municipio, libre de costo, la obra realizada mediante la escritura pública correspondiente.

6. Cuando se trate de vías principales que discurren por terrenos para los cuales se proponen proyectos de lotificaciones simples, el dueño de los terrenos deberá, según se le requiera, construir el tramo correspondiente de la obra o dedicar para uso público y transferir al Municipio los terrenos necesarios para la vía, mediante la escritura pública correspondiente. Los municipios incluirán estas vías en su programación de obras y serán responsables de su construcción cuando no se hayan construido por el sector privado.
7. Cuando la construcción de las vías propuestas en los planes viales aprobados por el Gobernador no haya sido programada, según indicado anteriormente, se permitirá la expedición de permisos de construcción y de uso para edificios o estructuras, sin considerar que éstos ocupen terrenos identificados para tales vías, de acuerdo con lo siguiente:
 - a. Permitiendo la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstos ubiquen, considerando el uso como no-conforme legal.
 - b. Permitiendo la construcción o uso de edificios o estructuras para cualquier fin permitido en los distritos establecidos en el Mapa de Calificación, de acuerdo a los parámetros establecidos en este Reglamento, condicionado a que si los terrenos necesarios para las vías propuestas:
 - 1). Son menos del veinte por ciento (20%) de la finca original, éstos deberán dedicarse a uso público mediante la escritura pública correspondiente, como condición "sine qua non" de la otorgación de cualquier permiso. El área bruta de piso y la densidad residencial a permitirse en el remanente podrá computarse a base del predio total, incluyendo la porción que se dedicará a uso público.
 - 2.) Fluctúan entre el veinte y cincuenta y nueve por ciento (20-59%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio original total conforme a los siguientes criterios:
 - (a) En solares en distritos residenciales, el Municipio o la Junta de Planificación, de acuerdo a las jerarquías transferidas, podrá transferir la densidad permitida a la

porción del predio que no sea necesaria para la construcción de la vía, bajo las condiciones que se estime necesario.

- (b) En solares para los que el área bruta permitida sea menor de cien por ciento (100%), se permitirá la transferencia de la totalidad del área bruta de piso permitida condicionado a la dedicación de los terrenos necesarios para la vía y al cumplimiento de otras disposiciones reglamentarias.
 - (c) En solares para los que el área bruta de piso permitida fluctúe entre el cien y el doscientos por ciento (100%-200%), se permitirá el computar el área bruta de piso a base de cien por ciento (100%) del área del predio original.
 - (d) En solares para los que el Area Bruta de Piso permitida sea mayor de doscientos por ciento (200%), se permitirá computar dicha área a base de doscientos por ciento (200%) del área del predio original.
- 3.) Son mayores del sesenta por ciento (60%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio total, que pueda ser razonablemente acomodada en el predio remanente condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, un veinte por ciento (20%) del total del predio.
8. Se permitirá la subdivisión de terrenos reservados por los planes viales aprobados por el Gobernador en parcelas o solares, en los distritos establecidos en un mapa de calificación, cuyas cabidas sean conformes a las estipuladas en este Reglamento para cada distrito en particular, condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, por lo menos el veinte por ciento (20%) del predio original necesario para la construcción de las vías. No se permitirá la segregación conforme se establece en las Secciones 35.00, 36.00 y 37.00.
9. No se permitirá la segregación de las porciones de los predios que están reservados para alguna vía pública a menos que sea para dedicar a uso público, mediante escritura a "motu proprio" o por requerimiento.
10. En solares reservados por vías públicas que hayan sido programadas, según indicado anteriormente, pero que no hayan sido construidas, le serán aplicables las disposiciones de este Reglamento al remanente del solar como si las vías estuviesen construidas.

11. En proyectos de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica, en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o en área bruta de piso a base de la donación de terrenos para el ensanche de la vía, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al, o dentro del solar, que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso y que corresponde a la vía de acceso vehicular directo a éste.
12. En proyectos de casas de apartamentos, al calcular la densidad poblacional permisible, se podrá acreditar el proyecto una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30) metros cuadrados de la porción del solar afectada por un plan de uso de terreno o mapa oficial y una bonificación en área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica que tal bonificación en densidad poblacional representa, cuando tal porción de terrenos se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento.

- 3.10 **Permisos relacionados con Zonas de Aeropuertos** - No se expedirá permiso alguno para el uso de pertenencias o para la erección, traslado o alteración de edificios o estructuras, incluyendo chimeneas, postes, tanques, torres de radio, antenas, torres, líneas de transmisión eléctrica u otras estructuras que sean permitidas por este Reglamento, cuando se cree interferencia con la comunicación por radio entre el aeropuerto y las naves aéreas, o se ocasione dificultad a los pilotos para distinguir las luces del aeropuerto u otras luces de control, o resulte en reflejos a la vista de los pilotos que usan el aeropuerto, o se menoscabe la visibilidad en la vecindad del aeropuerto o constituya un riesgo para el aterrizaje, la partida o las maniobras de las naves aéreas, o se sobrepase las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las zonas de aeropuertos.

Para permisos relacionados con zonas de aeropuertos, se requerirá el endoso de la Autoridad de los Puertos y de la Administración Federal de Aviación (FAA, por sus siglas en inglés).

- 3.11 **Permisos de Construcción en Distrito Dotacional (Distrito D)** - El Municipio y/o la ARPE, según corresponda, considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en distritos dotacionales, conforme a los siguientes criterios:

1. Se tomará en consideración las facultades o jerarquías transferidas al Municipio por virtud del Convenio, según la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, y el Tópico 8, secciones 18.01 a 18.03 del Reglamento de Planificación Núm. 24, Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de

Facultades de la Junta de Planificación. Además se tomará en consideración el tiempo que se estime necesario para establecer la infraestructura administrativa municipal y el proceso de transferencia de facultades entre el gobierno central y el gobierno municipal.

2. Cuando se trate de solicitudes sometidas por agencias para desarrollar proyectos de interés público, el proyecto debe haberse aprobado por el Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, mediante consulta de ubicación.

No será necesaria la consulta de ubicación en aquellos casos en que la entidad gubernamental demuestre que el Municipio o la Junta de Planificación ha adoptado una resolución eximiendo a dicha entidad de su presentación o se delegado determinados proyectos al Municipio y/o la ARPE.

3. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad privada, el valor estimado no excederá su valor real. En estos casos la ARPE o el Municipio, según corresponda, requerirá y tomará en consideración las recomendaciones que ofrezca la agencia que motivó la clasificación del solar. El permiso de construcción que se expida en estos casos deberá indicar explícitamente que la propiedad está afectada por un proyecto de interés público y establecer las condiciones que viabilicen la eventual adquisición de la propiedad por el Estado y el desarrollo del proyecto de interés público. Los parámetros de construcción los establecerá la ARPE o el Municipio, según corresponda, conforme a la reglamentación vigente y los criterios establecidos en la Sección 3.11.1 que antecede, con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad.
4. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad pública, el valor estimado no excederá su valor real. En estos casos se requerirá que sea la agencia propietaria o su representante debidamente autorizado quien someta la solicitud, la cual estará acompañada de la autorización por escrito de la agencia a favor de la persona que le representa y contener la descripción del proyecto a someterse. Cuando la acción a tomar por el Municipio o la ARPE, según corresponda, en estos casos sea favorable se impondrán las condiciones que aseguren el menor grado de conflicto en el uso futuro de la propiedad por el Municipio. Los parámetros de construcción los establecerá la ARPE o el Municipio, según corresponda, conforme a la reglamentación vigente y los criterios establecidos en la Sección 3.11.1 que antecede, con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto.

5. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes en terrenos cuyo usuario tiene legítimo título de usufructo, sin límites a la inversión, se consultará a la agencia que concedió o que administra el usufructo, y se utilizarán los parámetros del distrito predominante para morfologías similares.
6. No se requerirá consulta de ubicación aprobada por la Junta de Planificación para proyectos públicos o privados que constituyan instalaciones vecinales de urbanizaciones.

3.12 Permisos de Uso en Distrito Dotacional (Distrito D) - El Municipio y/o la ARPE considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de uso conforme a lo siguiente:

1. Para edificios y solares en uso privado en terrenos de propiedad pública - El uso propuesto será el autorizado al expedir el permiso de construcción. Cualquier otro uso que el Municipio y/o la ARPE, según corresponda, entienda es compatible con los usos existentes inmediatos al propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido.
2. Para edificios y solares en terrenos de propiedad privada - Cuando el uso propuesto sea el autorizado al expedir el permiso de construcción o para cualquier otro uso compatible con los usos existentes en las inmediaciones del propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido que motivó la calificación D.

3.13 Permisos de Construcción en Distritos M - El Municipio o la ARPE, según corresponda, considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en distritos M conforme a lo siguiente:

1. La solicitud será evaluada mediante Consulta Especial ante la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio a los fines de asignar parámetros.
2. El solar o predio donde se propone el proyecto tendrá un acceso peatonal con un ancho mínimo de tres (3.0) metros y un acceso vehicular con ancho mínimo de siete (7.0) metros.
3. El proyecto cumplirá con cualquier requisito que hubiere sido establecido por el Municipio para el distrito.
4. De ser evaluado por las agencias centrales requerirá los comentarios, recomendaciones y/o endoso del Municipio.

5. El Municipio o la ARPE, según corresponda, velará que el uso propuesto sea compatible con los usos existentes en las inmediaciones del proyecto, no sea nocivo a la salud, seguridad y bienestar general de la comunidad.
- 3.14 **Permisos de Uso en Distritos M** - De acuerdo a la evaluación mediante Consulta Especial ante la Oficina de Ordenación Territorial, el Municipio o la ARPE, según corresponda, al tomar acción sobre solicitudes de permisos de uso, considerarán que el uso propuesto sea compatible con los usos existentes en las inmediaciones del proyecto, no sea nocivo a la salud, seguridad y bienestar general de la comunidad y el mismo cuente con la recomendación y/o endoso del Municipio en el caso de que la solicitud se presente ante las agencias centrales.
- 3.15 **Permisos relacionados con Locales de Propaganda Política** - El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrá expedir permisos de uso temporero para el establecimiento de locales de propaganda política en cualquier distrito de calificación existente, sujeto a los siguientes criterios:
1. La ubicación de este uso se hará conforme con las disposiciones de la Ley Electoral de Puerto Rico, Ley Núm. 4 del 20 de diciembre de 1977, según enmendada, especialmente en lo relativo a observar una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier otro local de propaganda política existente y no menor de cien (100) metros de cualquier escuela. Este requisito podrá ser sustituido por un endoso de la Comisión Estatal de Elecciones cuando no sea posible observar tales distancias.
 2. Cualquier permiso de uso que se expida para este propósito, será de carácter temporero y el mismo caduca a los sesenta (60) días luego de transcurridas las elecciones.
 3. Se permitirá la construcción de estructuras temporeras para estos propósitos sujeto a que éstas cumplan con los demás requisitos de la reglamentación vigente para el distrito o sector específico en que se propongan, incluyendo las disposiciones sobre patios, áreas de construcción, protección contra incendio, etc. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso, se procederá a eliminar aquellas estructuras que no puedan conformarse en cuanto al uso de la reglamentación vigente para el distrito o sector específico donde se ubique.
 4. En Distritos Comerciales e Industriales se podrán permitir la construcción de estructuras permanentes para dedicarlas a este uso temporero, sujeto a que se cumpla con los demás requisitos de la reglamentación vigente para dichos distritos. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso, dicha estructura se utilizará únicamente para aquellos usos permitidos en el distrito o sector en que

se ubica.

5. La concesión de un permiso de construcción o de uso para este propósito no conlleva el reconocer una no-conformidad legal anterior o posterior en cuanto al uso de la propiedad.
6. En la operación de este uso se permitirá llevar a cabo aquellas actividades inherentes al fin principal permitido siempre que se cumpla con las disposiciones de la Ley sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada y con disposiciones de cualquiera otra ley, reglamento y ordenanza aplicable, en cuanto a ruidos.

3.16 Permisos relacionados a Remodelaciones, Reconstrucciones, Alteraciones o cualquier otra Modificación de las Plazas de Recreo y Edificios Circundantes - Se expedirán permisos para la remodelación, reconstrucción, alteración y otras mejoras en y alrededor de las plazas de recreo en el Municipio, incluyendo los elementos externos o internos que prevalecerán en el diseño de un proyecto, sujeto al cumplimiento de los criterios que más adelante se enumeran. Se entenderá por elementos externos aquellos que ubican dentro de la plaza propiamente. El Municipio o la ARPE, según corresponda, consultará al Instituto de Cultura Puertorriqueña antes de aprobar cualquier anteproyecto de remodelación, ampliación, alteración y mejoras en las plazas de recreo y edificios circundantes.

1. Criterios para la Remodelación, Alteración o Mejoras de Elementos Externos:
 - a. **Edificios Circundantes** - Las estructuras que rodean las plazas de recreo juegan un rol estético y funcional importante, por lo que debe existir una armoniosa proporción entre la superficie de la plaza y las alturas máximas que deben alcanzar los edificios circundantes, por tanto:
 - (1) Todo edificio o estructura a erigirse en el área circundante no debe ser mayor de dos quintas (2/5) partes de la distancia medida entre la base de la línea de edificación y el eje central de la plaza.
 - (2) Ningún edificio tendrá una altura mayor de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces al ancho de la vía hacia donde da frente.
 - b. **Sistema de Áreas Verdes** - Las Plazas de Recreo son los elementos fundamentales de organización del sistema de áreas verdes de la ciudad, por tanto:
 - (1) Se proveerá continuidad entre el tipo de arborización y

vegetación de la plaza con la ya existente en las calles de acceso de la misma.

(2) Se mantendrá una secuencia en el tratamiento paisajista de las áreas verdes desde y hacia la plaza.

c. **Ejes Peatonales** - Las vías de circulación que facilitan el movimiento de vehículos y peatones hacia, desde y alrededor de la plaza deben:

(1) Guardar proporción entre la dimensión de la plaza y la amplitud del área de rodaje de las vías de acceso.

(2) Tener un área de siembra de césped y árboles para obtener y mantener la relación de continuidad de la vegetación con la plaza.

(3) Mantener la relación de las visuales que se producen hacia y desde la plaza por las calles teniendo en cuenta su relación con los edificios más importantes, como la Iglesia y la Casa Alcaldía.

(4) Proveer estacionamiento de vehículos en áreas o edificios marginales.

(5) Exhibir los rótulos conforme a las disposiciones de las 51.00 y 55.00 de este Reglamento.

(6) El sistema de circulación peatonal deberá estar diseñado de acuerdo con lo siguiente:

(a) Proveerá para la continuación o flujo natural del sistema peatonal con el ya existente en las calles de acceso a la plaza.

(b) Los accesos estarán emplazados o ubicados en las esquinas de las plazas.

(c) Considerando que los edificios públicos y la iglesia constituyen ejes de entrada a la plaza, los accesos que se diseñen servirán como pórticos o puertas de entrada al recinto, evitando así el uso de "atrechos" canalizando a través de los accesos el flujo de la circulación peatonal.

(d) Las aceras exteriores tendrán un ancho no menor de tres (3) metros, provistas de superficie anti resbalante y rampas para facilitar el acceso de personas físicamente impedidas o coches de bebés. Las rampas deberán cumplir con la reglamentación que a tales efectos haya adoptado la Junta de Planificación.

(e) Proveer tratamiento paisajista, cambio de pavimento sin

estorbo, que avise al peatón el cambio de plano, evitando así los accidentes.

- (f) Proveer áreas de vestíbulo frente a los ejes de entrada o de acceso para proveer protección contra el sol y evitar la visual de los automóviles que se estacionen en las márgenes de la plaza propiamente.
- (g) Evitar la colocación de monumentos, esculturas u otros elementos arquitectónicos, que estorben o interrumpen el libre flujo o la circulación peatonal, y que el cruce peatonal se realice en los accesos peatonales. Para lograrlo, se pueden crear barreras con rejas metálicas o mediante la siembra de "seto vivo".

2. Criterios para la Remodelación, Alteración o Mejoras de Elementos Internos:

a. **Dimensiones** - Se tomarán en consideración las dimensiones y la forma de las plazas para mantener su forma ortogonal.

b. **Mobiliario** - El mobiliario a utilizarse en dichas plazas, debe estar en estrecha relación con el carácter ambiental que se desea contener en el diseño; por lo tanto:

- (1) Los bancos serán de material durable, preferiblemente madera y estar ubicados estratégicamente dentro del área a cubierto o semi-cubierto del sol.
- (2) No se autorizará la construcción de fuentes de agua, a menos que se cuente con los recursos necesarios para su mantenimiento.
- (3) Se tomará en consideración las características arquitectónicas de las plazas, al seleccionarse el tipo de soporte y luminarias que se utilizará en el alumbrado.
- (4) Las glorietas podrán combinarse con otros elementos como kioscos y esculturas, para destacar ciertas visuales importantes y acentuar los puntos de acceso a la plaza.
- (5) Se desalentará la construcción de conchas acústicas.
- (6) Se utilizarán diferentes tipos de pavimento como elemento para determinar o completar el mobiliario, facilitando establecer zonas con usos definidos y resultados estéticos de gran valor.
- (7) No se permitirá y/o se evitará que estructuras temporeras como templete, carpas, etc., utilizadas para una actividad especial, se conviertan o transformen en elementos permanentes.

c. **Vegetación** - Los árboles, arbustos y flores definen zonas, dentro

del espacio-plaza; por tanto, el tratamiento paisajista debe seguir las siguientes normas:

- (1) La altura y frondosidad de los árboles deberán guardar estrecha proporción con la altura y entre los edificios circundantes, la cual no será mayor que la de un edificio de cuatro (4) plantas.
- (2) Se orientarán en forma tal que se obtenga un cono de sombra que proteja las áreas de descanso.
- (3) Evitar la destrucción de prados y flores, mediante un sistema de verjas o de madera de altura no mayor de tres (3) pies, procurando no interrumpir el campo de visión o que pueda verse a través de éstas.

- 3.17 **Permisos de No Conformidad Legal** - Se expedirán permisos para aquellos usos y edificios no-conformes que sean legales. En los permisos de no-conformidad legal se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no-conformidad legal, en relación con los cuales un edificio o pertenencia no está en conformidad con este Reglamento.

La parte interesada en el uso de una pertenencia cuyo uso resulte ser una no-conformidad legal, solicitará por escrito la expedición de un permiso de no-conformidad dentro del término de un (1) año después de la fecha de vigencia de este Reglamento.

En pertenencias cuyos usos resulten no-conformes debido a la vigencia posterior a cualquier enmienda a este Reglamento o a un Mapa de Calificación o mapas oficiales que se adopten, se solicitarán los permisos de no-conformidad legal para los usos no-conformes dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de vigencia de las enmiendas o mapas adoptados.

Los permisos de no-conformidad legal que se soliciten para usos no-conformes en Zonas Escolares se registrarán por las disposiciones del Tópico 13 - Zonas Escolares, de este Reglamento para dichos usos.

- 3.18 **Descontinuación de Usos de No Conformidad Legal** - Una vez que el uso de un edificio o pertenencia se ajuste a este Reglamento por cualquier cambio, no podrá dedicarse nuevamente a usos no permitidos. Se requerirá la radicación de una nueva solicitud de permiso de uso.

Siempre que se descontinúe un uso no conforme legal por un período mayor de un (1) año, cualquier uso futuro de la pertenencia en cuestión, será conforme con las disposiciones de este Reglamento relativas al distrito que esté localizada.

Cuando un edificio dedicado a uso no conforme legal haya recibido daños, por cualquier causa, después de vigente el mapa de calificación correspondiente, al extremo que el costo de su restauración a su condición

original, según determinación que haga el Municipio o la ARPE, exceda del cincuenta por ciento (50%) del valor que costaría en la actualidad el reemplazar la estructura total sin incluir los cimientos, éste no podrá ser restaurado para el mismo propósito hasta donde se usaba, excepto según se establece más adelante en esta sección. Si tales daños resultaren ser menores a un cincuenta por ciento (50%) de dicho valor, el edificio podrá restaurarse para el mismo propósito para el cual se usaba y hasta donde se usaba, siempre que dicha restauración se realice dentro del término de un (1) año de haber ocurrido la avería.

3.19 Permisos relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales - No se permitirá en este tipo de edificación ninguna otra alteración, ampliación o reparación, excepto aquellas alteraciones, ampliaciones o reparaciones señaladas a continuación:

1. En edificios conformes en cuanto a uso y a densidad poblacional, pero que sean no conformes legales en otros aspectos, se permitirá alteraciones estructurales, ampliaciones e instalaciones sanitarias y de instalaciones de cocina, siempre que la ampliación propuesta sea conforme en todos sus aspectos a este Reglamento.
2. En edificios o parte de edificios conformes en cuanto a uso, pero que sean legalmente no conformes en otros aspectos, se permitirá el cambio de pisos, techos y paredes interiores existentes por materiales permanentes.
3. En edificios no conformes legales en cuanto a uso y a densidad poblacional, se permitirán alteraciones, siempre que no envuelvan cambios estructurales, ampliaciones, aumento en área bruta de piso o en altura, o la instalación de instalaciones sanitarias o de cocina a la pertenencia; y, no se aumente la no-conformidad en cuanto a uso y densidad poblacional.
4. En edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, que sean no-conformes legales en cuanto a uso en distritos residenciales, se permitirá la alteración, reconstrucción o ampliación horizontal en hormigón o cualquier otro material permanente de la parte no-conforme respecto a uso de los edificios de acuerdo con lo siguiente:
 - a. Se celebre vista pública para considerar el proyecto.
 - b. Se determine que el uso no-conforme legal establecido es necesario para servir al sector inmediato.
 - c. Cuando las paredes exteriores de la parte a alterarse o reconstruirse

sean de hormigón, o de cualquier otro material permanente y se observen patios no menores de los existentes con relación a dichas paredes.

- d. Cualquier ampliación horizontal a construirse sea para mayores instalaciones del uso existente y cumpla con los demás requisitos establecidos para el distrito de calificación específico en que ubica la pertenencia.

En estos casos el área bruta de piso a ocuparse o usarse para las ampliaciones no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso del local existente.

- e. La agrupación de solares no será considerada para la construcción de ampliaciones a uso no-conforme legal.
5. En edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina que sean no-conforme legal en cuanto a uso en distritos residenciales, se permitirán alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o añadir instalaciones, siempre que se cumpla con lo siguiente:
- a. Se celebre vista pública para considerar el proyecto.
 - b. Se demuestre no-conformidad legal y la continuidad en operación del uso; y se determine que el mismo es necesario para servir al sector inmediato.
 - c. Cuando las paredes exteriores de la parte del edificio a alterarse o reconstruirse sean de hormigón, o de cualquier otro material permanente y se observen patios no menores de los existentes en relación con dichas paredes.
 - d. Las ampliaciones horizontales a construirse únicamente podrá usarse para ampliar las instalaciones de la estación de gasolina existente. Su tamaño no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso del local existente y se cumplirán con los demás requisitos establecidos por este Reglamento para el distrito específico en que ubique la pertenencia.
 - e. Las instalaciones de lavado, engrase y otras existentes estén ubicadas a no menos de cuatro metros con veinticinco centímetros (4.25 m.) de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.
 - f. Las instalaciones de lavado, engrase y otras propuestas o existentes, que no cumplan con lo anteriormente establecido, se localicen a no menos de seis (6) metros de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.
 - g. Las bombas para el expendio de gasolina, propuestas o existentes, observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco

centímetros (4.25 m.) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.

- h. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

6. Área de Ocupación en Solares Residenciales con Cabida Menor a la Requerida -

En solares residenciales con cabida menor a la requerida en el distrito de calificación en que ubican, el área de ocupación y el patio posterior y patio lateral a permitirse serán igual a lo indicado en las tablas que se incluyen en las páginas subsiguientes. El área bruta de piso será igual a dos veces el por ciento máximo de área de ocupación, según se establece en la siguiente tabla:

**ÁREA DE OCUPACIÓN SOLAR RESIDENCIAL
CON CABIDA MENOR A LA REQUERIDA¹**

TAMAÑO DEL SOLAR (M/C)	ÁREA DE OCUPACIÓN PERMITIDA (% SOLAR)
20,000	5.0
8,000	10.0
6,000	10.0
4,000	15.0
2,000	30.0
1,000	35.0
900	35.0
850	36.7
800	38.3
750	40.0
700	41.7
650	43.3
600	45.0
550	46.6
500	48.3
450 hasta 200	50.0

¹. Aplicará para proyectos de edificios hasta de dos (2) plantas.

En solares con cabida menor de doscientos (200) metros cuadrados se permitirá un área de ocupación mayor de un cincuenta por ciento (50%) del área del solar de acuerdo con lo siguiente:

- a. Para edificaciones con una (1) pared permitida sobre uno de los lindes laterales del solar, un aumento de un cinco por ciento (5%).
- b. Para edificaciones con dos (2) paredes permitidas sobre los lindes laterales del solar, un aumento de un diez por ciento (10%).

En casos en los cuales el solar residencial tiene un patio posterior con fondo menor al requerido se permitirá un área de ocupación conforme a la siguiente tabla:

PATIO POSTERIOR CON FONDO MENOR AL REQUERIDO²

FONDO MÍNIMO DEL SOLAR (M/C)	PATIO POSTERIOR (M/C)
30	5.00
28	4.60
26	3.80
25	3.00
24	3.00
22	3.00
20	3.00
19	2.80
18	2.60
17	2.40

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

16	2.20
15	2.00
14	1.80
13	1.60
12	1.50
Menos de 12	0.00

². Esta tabla aplicará para proyectos de edificios hasta de dos (2) plantas.

En los casos en que no se requiera patio posterior se permitirá que la estructura cubra hasta la colindancia posterior siempre que la pared que se construya quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

PATIOS LATERALES CON ANCHO MENOR AL REQUERIDO

PATIOS LATERALES			
Ancho mínimo solar (metros)	Núm. de patios	Ancho mínimo patio (metros)	Suma en metros no menor de:
25	2	4.00	8.00
24	2	3.80	7.80
23	2	3.60	7.40
22	2	3.40	7.00
21	2	3.20	6.60
20	2	3.00	6.40
19	2	2.75	6.00
18	2	2.50	5.70
16	2	2.25	5.40
15	2	2.00	5.00
14	2	2.00	5.00
13	2	2.00	5.00
12	2	2.00	5.00
11	2	2.00	4.50
10	2	2.00	4.00
Menos de 10	2	1.50	3.00
Menos de 9	1	1.50	0.00
Menos de 7	0	0.00	0.00

En solares con ancho menor al requerido para el distrito residencial donde ubiquen se permitirán los tamaños de patios laterales aquí expresados para edificios de hasta dos (2) plantas.

En los casos en que no se requieran patios laterales se permitirá que la estructura cubra hasta las colindancias correspondientes siempre que la pared que se construya, en cualquier línea de colindancia lateral, quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

3.20 Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos

1. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad del proyecto, anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efectos si:
 - a. no se obtiene el correspondiente permiso de construcción dentro del término de un (1) año desde la fecha en que se notificó la misma; o si
 - b. no se comienzan las obras autorizadas por un permiso de construcción dentro del término de un (1) año a contar desde la fecha de expedición del permiso; o si dichas obras, una vez comenzadas conforme a lo anteriormente establecido, no fueren terminadas dentro del término prescrito en el permiso expedido.
2. Toda decisión mediante la cual se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efectos si:
 - a. no se obtiene el correspondiente permiso de uso dentro del término de un (1) año luego de haberse notificado la misma; o si
 - b. el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de haberse obtenido y/o expedido el correspondiente permiso de uso.
3. Toda decisión mediante la cual se autorice cualquier permiso para la instalación de rótulos o anuncios quedará sin efectos si:
 - a. no se obtiene el correspondiente permiso de rótulo o anuncio dentro del término de un (1) año luego de haberse notificado la misma; o si,
 - b. no se instala el rótulo o anuncio dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de haberse autorizado o expedido el correspondiente permiso.
4. Los términos de vigencia anteriormente establecidos se considerarán finales para todos los efectos legales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada, cuando no se considere que tal extensión es contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta treinta (30) días antes de la fecha de expiración de la decisión señalando los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

TÓPICO 3

MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS

SECCIÓN 4.00 - MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS

- 4.01 **Disposiciones Generales** - El Municipio establecerá por distritos de calificación, mediante este Reglamento y mapas de calificación, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras en su jurisdicción.

El Municipio podrá adoptar distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como zonas sobrepuestas, a los distritos de calificación establecidos en los mapas de calificación, conforme a las leyes vigentes. Ejemplos de tales distritos, zonas o áreas especiales serían los de Zonas Susceptibles a Inundaciones, Zona de Interés Turístico, Zonas Históricas y otros distritos, zonas o áreas especiales.

La adopción de distritos, zonas o áreas especiales sobrepuestas a los distritos de calificación establecidos en los mapas de calificación vigentes se considerarán como enmiendas a dichos mapas de calificación sujetas a las disposiciones de la Sección 4.06 de este Reglamento.

El Municipio podrá, además, adoptar zonas escolares para actuar como zonas sobrepuestas a los distritos de calificación establecidos o como zonas de protección del ambiente escolar, cuando no existan tales distritos de calificación, conforme a lo establecido en la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988, según enmendada, y en el Tópico 13 - Zonas Escolares de este Reglamento. A tales efectos, las disposiciones para la tramitación de enmiendas a los mapas de calificación contenidas en las Secciones 4.05, 4.06 y 4.08 de este Tópico se sustituyen por las disposiciones del referido Tópico.

- 4.02 **Límites de Distritos** - Los límites de los distritos serán las colindancias de las fincas, los centros de los ríos y quebradas, los límites de barrios y rasgos topográficos definidos.

El Municipio, en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, determinará y establecerá la verdadera localización de los límites de un distrito, en los casos de duda o controversia.

- 4.03 **Solares con Dos Clasificaciones** - Cuando los límites de distritos dividan un solar en dos (2) o más partes con calificación diferente se le aplicará una de las dos (2) disposiciones:

1. Cuando la calificación diferente obedezca a una agrupación de solares, se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden

de acuerdo con el distrito en que ubiquen.

2. El Municipio, en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, podrá modificar la extensión del distrito donde el límite del mismo divide un solar propiedad de un sólo dueño, según se hallare éste inscrito en el Registro de la Propiedad a la fecha de vigencia de este Reglamento, con las restricciones necesarias para mantener hasta donde sea posible, las características que prevalecen. Se utilizarán los siguientes criterios:
 - a. Se demuestre que hay una necesidad reconocida o apremiante del uso propuesto en la comunidad debido a circunstancia particular o méritos.
 - b. Las razones por las cuales ningún uso permisible es factible en la propiedad sin la variación deben ser únicas a la misma y no una característica general del distrito o del sector del distrito donde ubica. No podrá haber sido causados por el dueño.
 - c. Se demuestre que el uso propuesto satisface una necesidad pública de carácter inaplazable.
 - d. Que el uso propuesto beneficia al vecindario.
 - e. Cuando se pueda establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico.
 - f. La calificación modificada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - 1) La disponibilidad de infraestructura
 - 2) El contexto en el que ubica
 - 3) El ambiente de la calle
 - 4) La seguridad y tranquilidad de los vecinos
 - 5) El uso para el cual se modifica la calificación es cónsone a las disposiciones del Tópico sobre Zonas Escolares de este Reglamento en su Sección 63.00.

- 4.04 **Procedimientos para la Calificación** - El Municipio preparará y adoptará los mapas de calificación por iniciativa propia. También podrá considerar cambios a la calificación de determinado sector o solar por petición de alguna persona, funcionario u organismo.

Luego de la fecha de vigencia de cada mapa de calificación de suelos, o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

- 4.05 **Tamaño de las Propiedades** - Se podrán someter cambios de

calificación para un distrito de acuerdo al tamaño máximo de la propiedad que se establece en la siguiente tabla:

DISTRITO SOLICITADO	TAMAÑO DE LA PROPIEDAD
R-0	10 cuerdas
R-1, R-2, R-3, R-4 y R-5	2,000 metros cuadrados
CO-1, CL y C-1	4,000 metros cuadrados
C-2 y C-3	4,000 metros cuadrados
I-1, IL-1 y I-2	10,000 metros cuadrados
CR-3	5 cuerdas
CR-5	25 cuerdas

Para los distritos M y D no existirá limitación en cuanto al tamaño máximo de la propiedad objeto del cambio en calificación.

El Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, no considerará peticiones de enmienda para la recalificación de predios a Distritos C-4, IL-2, hasta tanto se construyan las instalaciones que ameriten esa calificación.

Los casos de propiedades que exceden los tamaños máximos indicados en la tabla anterior se tramitarán mediante el procedimiento dispuesto en las 56.00, 57.00 y 58.00 de este Reglamento.

4.06 **Requisitos para Enmienda y/o Cambio de Calificación**

- A. **Por Iniciativa del Municipio** - El Municipio, a iniciativa propia, podrá considerar calificar o recalificar determinada área o solar bajo uno de los distritos de calificación de este Reglamento. Cuando se trate de solares particulares con una cabida agregada menor de una (1) cuerda, el Municipio dará cumplimiento a los requisitos de notificación del Inciso B de esta sección. En todas las demás circunstancias de enmiendas por iniciativa propia, el Municipio podrá obviar el requisito de notificación contenido en el Inciso B (4) de esta sección.
- B. **Por Iniciativa de Parte Interesada** - El Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, podrá considerar un cambio de calificación a petición de parte interesada, sea persona, agencia o entidad, siempre que sea presentado por el dueño de la propiedad o su representante autorizado, sujeto al cumplimiento de los siguientes requerimientos:
1. Presentar los formularios correspondientes debidamente cumplimentados y de conformidad con la Sección 3.02 de este Reglamento.

2. Identificar en un plano o mapa de (calificación o catastral), las propiedades colindantes a la propiedad objeto de petición y los usos a que se dedican las mismas. En caso de que el colindante sea una vía de acceso o un cuerpo de agua, se incluirá a las propiedades próximas en la proyección del límite de la propiedad objeto de la solicitud.
3. Someter lista de direcciones postales de todos los dueños de propiedades que colindan con la propiedad objeto de la solicitud en formato digital, que se identifiquen conforme a la Sección 3.02 y el inciso 2 de la presente sección de este Reglamento. En caso de que un colindante sea un proyecto con acceso controlado o condominio, se notificará a la Asociación de Residentes o de Condómines. Se deberá acreditar mediante declaración jurada que las direcciones postales de los dueños colindantes antes indicados son correctas.
4. Someter el importe del franqueo necesario para notificar a cada entidad o propietario que aparezca en la lista de notificaciones, incluyendo las agencias y demás partes con interés. Si el importe de éste no es suficiente, el peticionario deberá completarlo.
5. Memorial explicativo que contenga una descripción clara y completa del sector, su localización, características sobresalientes, importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural, las razones que apoyan la solicitud de cambio de calificación y justificación del beneficio que derivaría la comunidad o el sector con respecto al mismo.
6. Fotografías de la propiedad o las propiedades radicadas para cambio de Calificación donde ilustren sus colindantes, al igual que el entorno del sector.
7. Instalar un rótulo temporero en la propiedad objeto del cambio de calificación, con no menos de treinta (30) días de antelación a la vista que contenga lo siguiente:
 - a) El número de la petición, calificación vigente del predio y la solicitada.
 - b) Fecha, hora y lugar de la vista pública.
 - c) Dirección postal y electrónica del Municipio o de la Junta de Planificación, según corresponda, para recibir comentarios sobre la petición.
 - d) Cualquier otra información que el Municipio o la Junta requiera.
 - e) Descripción del rótulo:
 1. Será de un tamaño no menor de 4 pies de alto por 8 pies de

ancho, con letras negras sobre un fondo blanco con un tamaño mínimo de 6 pulgadas, que sea legible desde la vía pública.

2. Se colocará paralelo a la vía pública o vías públicas que den frente al solar en un lugar que sea cómodamente visible desde la vía pública. En caso de solares de esquina, se colocarán dos rótulos, cada uno dando frente a cada vía. Éstos no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de las vías públicas y estarán ubicados totalmente dentro de los límites del solar.
- f) Acreditar mediante declaración jurada que se instaló el rótulo conforme al Inciso B 7, dicha evidencia podrá ser presentada el día de la vista pública. El peticionario deberá demostrar que el rótulo fue instalado adecuadamente para atender su propósito de anunciar la solicitud de cambio de calificación y dentro del término dispuesto para ello.
 - g) Presentar certificación de evidencia del rótulo en un término no menor de (5) días antes de la vista pública.

Si se demostrara que el Rótulo no fue ubicado adecuadamente para atender su propósito de anunciar la solicitud de cambio de calificación o que no se instaló dentro del término dispuesto, se procederá con el archivo de la petición.

En la eventualidad de que no sea posible identificar el nombre o la dirección de algún propietario, las correspondientes notificaciones se podrán efectuar mediante la publicación de un edicto en un periódico de circulación general en un término no menor de treinta (30) días previo a la celebración de la vista pública. En dicho edicto se incluirá el número de catastro de la propiedad, la dirección física y la intención de solicitar un cambio de calificación, así como aquella información relacionada que asegure se cumple con el debido proceso. De incumplir con lo anterior, el Municipio o la Junta podrá tomar la acción que corresponda en derecho.

- 4.07 **Dispensa** – Toda solicitud para dispensar el cumplimiento de algún requisito dispuesto en esta Sección se someterá por escrito debidamente fundamentado y que demuestre a satisfacción del Municipio o la Junta de Planificación la imposibilidad de cumplir con los requisitos para los cuales se solicita la dispensa.

El Municipio o la Junta de Planificación evaluará dicha solicitud y tomará aquellas providencias que mejor respondan al interés público, entre ellas, autorizar la dispensa según solicitada; imponer cualquier condición o disponer cualquier otra alternativa que en derecho proceda.

- 4.08 **Propiedades Ajenas y los Distritos D** - Para que el Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, considere una petición para calificar o recalificar bajo los Distritos D de este Reglamento a determinado inmueble que pertenece a persona distinta a la que somete la petición, se deberá someter, además, de los requerimientos de la Sección 4.06 que antecede, un plan de acción donde se analicen las alternativas de adquisición de los terrenos dentro del término máximo establecido por ley para la compra, expropiación, donación y otros, incluyendo un costo estimado de las propiedades. En caso de recomendarse la adquisición, se deberá incluir un compromiso de la entidad pública o privada de adquirir y administrar la propiedad y fecha de su adquisición. Deberá someterse, además, evidencia de haber notificado al dueño de la propiedad del número de radicación de la solicitud.
- 4.09 **Vistas Públicas** - Siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, el Municipio o la Junta, según corresponda, podrá requerir la celebración de vista pública previo a cualquier determinación sobre la solicitud de calificación o recalificación. Las solicitudes de enmienda a mapas de calificación de suelos serán presentadas ante el Municipio o la Junta de Planificación con anterioridad a la fecha de la audiencia pública a celebrarse para entender en las mismas. El Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, podrá establecer mediante aviso de prensa o por cualquier otro medio informativo las fechas límites para aceptar solicitudes de enmienda(s) a un mapa de calificación determinado. Se le dará aviso al público de la fecha, sitio y naturaleza de las vistas mediante la publicación del aviso en un periódico de circulación general en Puerto Rico con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista.
- 4.10 **Resolución designando los Distritos de Calificación** - El Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, al aprobar la propuesta de calificación o de recalificación, emitirá una resolución y un mapa conteniendo los distritos de calificación designados para cada sector o solar.
- 4.11 **Prohibición de Nueva Petición** - Cuando se tratare de una solicitud de enmienda a una propiedad para la cual la Junta de Planificación ó el Municipio hayan denegado anteriormente una solicitud, el petitionerario o la parte que se trate, por sí o través de un tercero, quedará impedida de presentar por el término de cinco (5) años una nueva petición en la cual se incluya la propiedad objeto de la petición denegada.
- 4.12 **Asistencia a la Vista Pública** - Es mandatorio que el dueño o su representante asistan a la vista pública para presentar una ponencia con relación a la petición de enmienda. De no asistir a la vista pública, el dueño o su representantes deberá presentar en un término de cinco (5) días

calendario desde la fecha de la vista, un escrito exponiendo las razones que justifiquen su falta de comparecencia y exponiendo, igualmente, las razones por las cuales el Municipio o la Junta de Planificación no debe archivar su petición por falta de interés. De incumplir con la presentación del escrito de referencia, se dará por desistida la solicitud y se archivará la misma por falta de interés sin más citarle ni oírle.

- 4.13 **Autorización de Cambio de Calificación mediante Consulta de Ubicación** - Cuando se trate de un uso previamente autorizado por la Junta de Planificación o el Municipio, para el cual se hubiere celebrado vista pública, notificado de la intención de cambiar el distrito de calificación y expedido el permiso de uso, la parte interesada podrá iniciar el procedimiento de cambio en el mapa de calificación de suelos sometiendo una copia del permiso de uso certificado y autorizado por la ARPE o el Municipio como evidencia de que el mismo se construyó y se autorizó su uso conforme a las disposiciones de la consulta. Cuando se verifique que la consulta se culminó, el Municipio o la Junta, según corresponda, podrán enmendar el mapa sin necesidad de nueva vista.
- 4.14 **Vigencia de los Mapas de Calificación** – Los mapas de calificación entrarán en vigor quince (15) días después de la firma de los mismos por el Alcalde, término que se contará desde la fecha de comienzo de su exposición al público en la Casa Alcaldía. El Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, mediante la publicación de un anuncio por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación general en Puerto Rico, dará a conocer públicamente la adopción de los mapas de calificación, la disponibilidad en la Casa Alcaldía y existencia de los mismos en la Secretaría del Municipio.
- 4.15 **Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de Calificación** – Las enmiendas a los mapas de calificación serán llevadas a conocimiento del público mediante el procedimiento dispuesto en la Sección 4.15 de este Reglamento. No obstante, el anuncio se publicará una sola vez en un periódico de circulación general en Puerto Rico. Conforme a la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, no será necesaria la aprobación y firma del Alcalde de dichas enmiendas y las mismas entrarán en vigor a los quince (15) días de su publicación en un periódico de circulación general en Puerto Rico.
- 4.16 **Alcance Legal de los Mapas de Calificación** - Los mapas de calificación de suelos aprobados y adoptados por el Municipio formarán parte integral de y regirán conjuntamente con este Reglamento.

TÓPICO 4

DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS

SECCIÓN 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

5.01 **Disposición General** - Por la presente y a los efectos de este Reglamento se establecen los siguientes tipos de distritos de calificación:

Distrito R-0	Residencial de baja densidad poblacional con solar mínimo de ocho mil (8,000) metros cuadrados.
Distrito R-1	Residencial de baja densidad poblacional con solar mínimo de novecientos (900) metros cuadrados.
Distrito R-2	Residencial de baja densidad poblacional con solar mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.
Distrito R-3	Residencial general con solar mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.
Distrito R-4	Residencial general con solar mínimo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
Distrito R-5	Residencial de apartamentos con alta densidad poblacional y solar mínimo de cuatrocientos (400) metros cuadrados.
Distrito CO-1	Comercial de Oficina Uno
Distrito C-L	Comercial Liviano
Distrito C-1	Comercial Local
Distrito C-2	Comercial Central Intermedio
Distrito C-3	Comercial Central
Distrito C-4	Centros de Mercadeo
Distrito I-1	Industrial Liviano
Distrito IL-1	Industrial Liviano Limitado
Distrito I-2	Industrial Pesado
Distrito IL-2	Industrial Pesado Limitado
Distrito M	A Mejorarse
Distrito U	Usos Urbanos por Consulta
Distrito AD	Áreas Desarrolladas
Distrito D-1	Dotacional Uno
Distrito D-2	Dotacional Dos
Distrito D-3	Dotacional Tres
Distrito CR-3	Conservación de Cuencas
Distrito CR-5	Conservación de Terrenos Susceptibles a Deslizamiento

TÓPICO 5

DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS

SECCIÓN 6.00 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES						
Leyenda: P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción						
VER LA SECCIÓN	(7.00)	(8.00)	(9.00)	(10.00)	(11.00)	(12.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	R-0	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5
Casa de una (1) familia	P	P	P	P	P	P
Casas de apartamentos	-----	-----	-----	-----	-----	P
Casas de apartamentos de acuerdo con la Sección 37.00 de este Reglamento	-----	-----	-----	P	P	-----
Casas de dos o más familias conforme a los requisitos del distrito correspondiente y de acuerdo a las Secciones 7.00, 9.00, 10.00, 11.00 y 12.00 de este Reglamento	P	-----	P	P	P	P
Casas en hilera y casas patio, de acuerdo a lo establecido en las Secciones 35.00 y 36.00 de este Reglamento	-----	P	P	P	P	-----
Desarrollos Extensos de acuerdo con las Secciones 56.00, 57.00 y 58.00 de este Reglamento	-----	P	P	P	P	P
USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIÓN						
Cementerio de acuerdo con la Sección 62.06 (1) de este Reglamento	P*	-----	----	----	----	----
Centros de cuidado envejecientes de acuerdo con la Sección 62.06 (3) de este Reglamento	-----	P*	P*	----	P*	P*
Centros de cuidado diurno de niños de acuerdo con la Sección 62.06 (2) de este Reglamento	-----	P*	P*	----	P*	P*
Club cívico sin fines pecuniarios de acuerdo con la Sección 62.06 (4) de este Reglamento	P*	P*	P*	----	----	----
Club cívico sin fines pecuniarios de acuerdo con la Sección 62.07 (2) de este Reglamento	P*	P*	P*	P*	P*	P*
Comercio al detal de artículos de consumo y uso corriente en el hogar de acuerdo con la Sección 62.06 (5) de este Reglamento	P*	-----	----	----	----	----
Helipuertos y cines al aire libre de acuerdo con la Sección 62.07 (1) de este Reglamento	P*	-----	----	----	----	----
Hipódromo, velódromo y otros de acuerdo con la Sección 62.07(7) de este Reglamento	P*	P*	----	----	----	----
Hospedería u hospedaje de acuerdo con la Sección 62.06 (8)	-----	P*	P*	----	P*	P*
Hospital u hospedería de animales y servicios	P*	P*	----	----	----	----

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES						
Leyenda: P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción						
VER LA SECCIÓN	(7.00)	(8.00)	(9.00)	(10.00)	(11.00)	(12.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	R-0	R-1	R-2	R-3	R-4	R-5
relacionados de acuerdo con la Sección 62.06 (9) de este Reglamento						
Hospital de medicina general de acuerdo con la Sección 62.07 (4) de este Reglamento	-----	-----	P*	P*	P*	P*
Hospital, hospital de medicina general, casa de salud, sanatorio, e institución para tratamiento de dementes de acuerdo a las Secciones 62.07 (3) de este Reglamento	P*	P*	----	----	----	----
Hotel de turismo, parador e instalaciones turístico-vacacionales en áreas rurales de acuerdo con la Sección 62.07 (5) de este Reglamento	P*	P*	----	----	----	----
Hotel y hotel de turismo de acuerdo con la Sección 62.06 (10) de este Reglamento	-----	-----	----	----	----	P*
Institución docente de nivel universitario y grados asociados de acuerdo con la Sección 62.07 (6) de este Reglamento	P*	P*	P*	----	P*	P*
Institución docente privada de nivel pre-primario, primario secundario y superior de acuerdo con la Sección 62.06 (11) de este Reglamento	P*	P*	P*	----	P*	P*
Institución filantrópica con fines no pecuniarios o caritativos de acuerdo con la Sección 62.06 (12) de este Reglamento	P*	P*	P*	----	P*	P*
Instituciones religiosas, tales como iglesias y templos de acuerdo con la Sección 62.06 (13) de este Reglamento	P*	P*	P*	P*	P*	P*
Muelles o rampas de acuerdo con la Sección 62.06 (14)	P*	P*	P*	P*	P*	P*
Proyectos para la instalación y construcción de facilidades de telecomunicaciones de acuerdo con la Sección 62.06 (20) de este Reglamento.	P*	P*	----	----	----	----
Usos agrícolas o relacionados con la agricultura de acuerdo con la Sección 62.06 (15) de este Reglamento	-----	P*	----	----	----	----
Usos comerciales de carácter local de acuerdo con la Sección 62.06 (16) de este Reglamento	-----	-----	----	----	----	P*
Usos comerciales, institucionales y de servicio de acuerdo con la Sección 62.06 (17) de este Reglamento	P*	P*	----	----	----	----

SECCIÓN 7.00 - DISTRITO R-0 - RESIDENCIAL CERO

7.01 Propósitos del Distrito R-0 - Este distrito especial de baja densidad poblacional, con solar mínimo de ocho mil (8,000) metros cuadrados, se establece para facilitar el control de la expansión o crecimiento urbano; proteger la utilidad de las vías arteriales; preservar terrenos de alta

productividad agrícola; proteger áreas que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica; y proteger el disfrute y preservación de recursos de interés público tales como rasgos topográficos, bosques, arboledas, paisajes, formaciones geológicas, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas, fuentes naturales de agua, mangles o yacimientos minerales.

- 7.02 **Usos Permitidos en Distrito R-0** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Distritos de Calificación Residencial bajo la Sección 6.00 de este Reglamento.
- 7.03 **Altura en Distrito R-0** - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales y hoteles de turismo que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: (1) el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y (2) el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.
- 7.04 **Tamaño del Solar en Distritos R-0** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados y un ancho no menor de sesenta (60) metros.
- 7.05 **Densidad Poblacional en Distrito R-0** - El número de familias a permitirse en este distrito se determinará a base del tamaño del solar, de acuerdo con lo siguiente:
1. En solares con tamaño menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados se permitirán casas de una familia.
 2. En solares con tamaño de ocho mil (8,000) metros cuadrados o más se permitirá casas de una o dos familias.
 3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.
- 7.06 **Área de Ocupación en Distrito R-0** - El área de ocupación no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.
- 7.07 **Área Bruta de Piso en Distrito R-0** - El área bruta de piso no excederá del veinte por ciento (20%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.
- 7.08 **Patio Delantero en Distrito R-0** - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

- 7.09 **Patios Laterales en Distrito R-0** - Se requerirá dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 7.10 **Patio Posterior en Distrito R-0** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 7.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-0** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 7.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-0** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.
- 7.13 **Áreas de Estacionamientos en Distrito R-0** - Para los usos permitidos en este Distrito, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 7.14 **Marquesinas en Distrito R-0** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00, 40.00 y 41.00 de este Reglamento.
- 7.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-0** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, hotel u hospital bajo las disposiciones de la Sección 61.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
- 7.16 **Torres, Verjas y Portales en Distrito R-0** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 7.17 **Rótulos en Distrito R-0** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.
- 7.18 **Estructuras Voladizas en Distrito R-0** - Las cornisas, aleros, tejados y

otros rasgos arquitectónicos podrá extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

7.19 Casos Especiales en Distrito R-0 - De acuerdo con los propósitos de este distrito se considerarán como casos especiales aquellos en terrenos o áreas, incluyendo terrenos adyacentes afectados, que presenten cualesquiera de las siguientes características:

1. Constituyan terrenos de alta producción agrícola.
2. Son esenciales para el disfrute o preservación de recursos recreativos, tales como arboledas, paisajes, formaciones geológicas o área de belleza excepcional.
3. Se tratan de sean bosques, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas u otras áreas o cuerpos de agua que ameriten protección para su preservación como acuíferos o recursos recreativos.
4. Constituyen yacimientos minerales o minas de apreciable valor económico.
5. Revisten importancia para el patrimonio histórico o cultural.
6. Requieren la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica.
7. Son áreas susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas.
8. Son áreas cuyos rasgos topográficos o su vegetación tengan un significado especial para la comunidad.
9. Son áreas de costa o playa.

En estos casos especiales, el Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, mediante la correspondiente resolución y mapa de calificación del área o terreno especial ante su consideración, podrá establecer aquellas normas, usos y requisitos particulares a aplicar en el área en cuestión respecto a usos, altura, tamaño del solar, densidad poblacional, área de ocupación, área bruta de piso, tamaño de patios, edificios y usos accesorios, área de estacionamiento, marquesinas y otros. Los requisitos que pueda establecer el Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, y conforme a las circunstancias particulares del caso especial ante su consideración, podrán ser de mayor o menor rigor a los que se disponen para este distrito en este Reglamento.

SECCIÓN 8.00 - DISTRITO R-1 - RESIDENCIAL UNO

- 8.01 **Propósitos del Distrito R-1** - Este distrito de baja densidad poblacional se establece para clasificar terrenos para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano; y para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de novecientos (900) metros cuadrados o más.
- 8.02 **Usos Permitidos en Distrito R-1** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Distritos de Calificación Residencial bajo la Sección 6.00 de este Reglamento.
- 8.03 **Altura en Distrito R-1** - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales y los hoteles de turismo que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.
- 8.04 **Tamaño del Solar en Distrito R-1** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrán un área no menor de novecientos (900) metros cuadrados y un ancho no menor de veinticinco (25) metros.
- 8.05 **Densidad Poblacional en Distrito R-1** - Se permitirá una casa de una familia en cada solar, independientemente del tamaño de éste. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para casas de una familia tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí.
- 8.06 **Área de Ocupación en Distrito R-1** - El área de ocupación no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área del solar.
- 8.07 **Área Bruta de Piso en Distrito R-1** - El área bruta de piso no excederá del noventa por ciento (90%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.
- 8.08 **Patio Delantero en Distrito R-1** - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- 8.09 **Patios Laterales en Distrito R-1** - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de cuatro (4) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para

patio delantero en este distrito.

- 8.10 **Patio Posterior en Distrito R-1** - Se requerirá un (1) patio posterior con fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.

- 8.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-1** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.

- 8.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-1** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.

- 8.13 **Áreas de Estacionamientos en Distrito R-1** - Para los usos permitidos en los Distritos R-1, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

- 8.14 **Marquesinas en Distrito R-1** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00, 40.00 y 41.00 de este Reglamento.

- 8.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-1** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel u hospital bajo las disposiciones de la Sección 62.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

- 8.16 **Torres, Verjas y Portales en Distrito R-1** - Las torres, verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.

- 8.17 **Rótulos en Distrito R-1** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.

- 8.18 **Estructuras Voladizas en Distrito R-1** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una

separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 9.00 - DISTRITO R-2 - RESIDENCIAL DOS

- 9.01 **Propósitos del Distrito R-2** - Este distrito de baja densidad poblacional se establece para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más.
- 9.02 **Usos Permitidos en Distrito R-2** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Distritos de Calificación Residencial bajo la Sección 6.00 de este Reglamento.
- 9.03 **Altura en Distrito R-2** - Ningún edificio tendrán más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.
- 9.04 **Tamaño del Solar en Distrito R-2** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.
- 9.05 **Densidad Poblacional en Distrito R-2** - El número de familias a permitirse en este distrito se determinarán a base del tamaño del solar, de acuerdo con lo siguiente:
1. En solares con tamaño menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados se permitirá casa de una (1) familia.
 2. En solares con tamaño de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.
 3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.
- 9.06 **Área de Ocupación en Distrito R-2** - El área de ocupación del edificio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- 9.07 **Área Bruta de Piso en Distrito R-2** - El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta del piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.
- 9.08 **Patio Delantero en Distrito R-2** - Se requerirá un (1) patio delantero

con un fondo no menor de cuatro (4) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere fuese mayor.

- 9.09 **Patios Laterales en Distrito R-2** - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.

- 9.10 **Patio Posterior en Distrito R-2** - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.

- 9.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-2** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.

- 9.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-2** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.

- 9.13 **Áreas de Estacionamiento en Distrito R-2** - Para los usos permitidos en los Distritos R-2, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

- 9.14 **Marquesinas en Distrito R-2** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00, 40.00 y 41.00 de este Reglamento.

- 9.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-2** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital bajo las disposiciones de la Sección 61.00 de este Reglamento será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

- 9.16 **Torres, Verjas y Portales en Distrito R-2** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.

- 9.17 **Rótulos en Distrito R-2** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.
- 9.18 **Estructuras Voladizas en Distrito R-2** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 10.00 - DISTRITO R-3 - RESIDENCIAL TRES

- 10.01 **Propósito del Distrito R-3** - Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para clasificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirá diferentes tipos de viviendas en solares de trescientos (300) metros cuadrados o más.
- 10.02 **Usos Permitidos en Distrito R-3** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Distritos de Calificación Residencial bajo la Sección 6.00 de este Reglamento.
- 10.03 **Altura en Distrito R-3** - Ningún edificio tendrán más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.
- 10.04 **Tamaño del Solar en Distrito R-3** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrán un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.
- 10.05 **Densidad Poblacional en Distrito R-3** - El número de familias a permitirse en este distrito se determinarán a base del tamaño del solar, de acuerdo con lo siguiente:
1. En solares con tamaño menor de trescientos (300) metros cuadrados se permitirá casa de una (1) familia.
 2. En solares con tamaño de trescientos (300) metros cuadrados o más se permitirá casas de una (1) o dos (2) familias.
 3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

- 10.06 **Área de Ocupación en Distrito R-3** - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- 10.07 **Área Bruta de Piso en Distrito R-3** - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta del piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.
- 10.08 **Patio Delantero en Distrito R-3** - Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En casos de manzanas con paseo público de seis (6) metros de ancho o más a lo largo del centro, el patio delantero frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros.
- 10.09 **Patios Laterales en Distrito R-3** - Se requerirá dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 10.10 **Patio Posterior en Distrito R-3** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 10.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-3** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 10.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-3** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.
- 10.13 **Áreas de Estacionamiento en Distrito R-3** - Para los usos permitidos en los Distritos R-3, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamentos los requisitos sobre áreas de estacionamientos serán los establecidos en las

Secciones 35.00, 36.00 y 37.00 de este Reglamento.

- 10.14 **Marquesinas en Distrito R-3** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00, 40.00 y 41.00 de este Reglamento.
- 10.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-3** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Sección 62.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
- 10.16 **Torres, Verjas y Portales en Distrito R-3** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 10.17 **Rótulos en Distrito R-3** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.
- 10.18 **Estructuras Voladizas en Distrito R-3** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 11.00 - DISTRITO R-4 - RESIDENCIAL CUATRO

- 11.01 **Propósito del Distrito R-4** - Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para clasificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirá diferentes tipos de viviendas en solares de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o más.
- 11.02 **Usos Permitidos en Distrito R-4** - Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Distritos de Calificación Residencial bajo la Sección 6.00 de este Reglamento.
- 11.03 **Altura en Distrito R-4** - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

- 11.04 **Tamaño del Solar en Distrito R-4** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrán un área no menor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.
- 11.05 **Densidad Poblacional en Distrito R-4** - El número de familias a permitirse en este distrito se determinará a base del tamaño del solar, de acuerdo con lo siguiente:
1. En solares con tamaño menor de ciento cuarenta (140) metros cuadrados se permitirá casa de una (1) familia.
 2. En solares con tamaño de ciento cuarenta (140) metros cuadrados o más se permitirá casas de una (1) o dos (2) familias.
 3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.
- 11.06 **Área de Ocupación en Distrito R-4** - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- 11.07 **Área Bruta de Piso en Distrito R-4** - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta del piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de ocupación permitido en el distrito.
- 11.08 **Patio Delantero en Distrito R-4** - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de un (1) metro o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- 11.09 **Patios Laterales en Distrito R-4** - Se requerirá dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 11.10 **Patio Posterior en Distrito R-4** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 11.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-4** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la

Sección 43.00 de este Reglamento.

11.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-4** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.

11.13 **Áreas de Estacionamiento en Distrito R-4** - Para los usos permitidos en los Distritos R-4, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamentos los requisitos sobre área de estacionamiento serán los establecidos en las Secciones 35.00, 36.00 y 37.00 de este Reglamento.

11.14 **Marquesinas en Distrito R-4** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00, 40.00 y 41.00 de este Reglamento.

11.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-4** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Sección 62.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

11.16 **Torres, Verjas y Portales en Distrito R-4** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.

11.17 **Rótulos en Distrito R-4** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.

11.18 **Estructuras Voladizas en Distrito R-4** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 12.00 - DISTRITO R-5 - RESIDENCIAL CINCO

12.01 **Propósito del Distrito R-5** - Este distrito de alta densidad poblacional se establece para clasificar áreas urbanas de carácter residencial próximas a centros principales de actividad comercial, propensas al desarrollo en

alta densidad poblacional; o áreas susceptibles al redesarrollo o desarrollo en alta densidad poblacional por la naturaleza del sector, accesos viales, existencia de instalaciones públicas tales como escuelas elementales, intermedias, superiores, parques y por la capacidad de los servicios de alcantarillado, agua, energía eléctrica y instalaciones de transportación.

12.02 Usos Permitidos en Distrito R-5 – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Distritos de Calificación Residencial bajo la Sección 6.00 de este Reglamento.

12.03 Altura en Distrito R-5 - La altura de los edificios se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar requeridos para el distrito.

12.04 Tamaño del Solar en Distrito R-5 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

12.05 Densidad Poblacional en Distrito R-5 - El número de unidades de vivienda a permitirse en este distrito se determinarán de acuerdo con lo siguiente:

1. Casas de una (1) familia - Se permitirá una casa de una familia en cada solar, independientemente del tamaño de éste.
2. Casas de dos (2) familias - En solares con tamaño de doscientos (200) metros cuadrados o más se permitirá casas de dos (2) familias.
3. Casas de apartamentos - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar. No obstante, en el caso de solares frente a una vía de acceso vehicular de diez (10) metros o más de ancho, se permitirá una densidad poblacional mayor a base del ancho de la superficie rodada y de las aceras, conforme se indica a continuación:

ANCHO EN METROS				DENSIDAD POBLACIONAL PERMITIDA (M.C./ UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA)
Superficie rodada	Aceras	Faja de siembra*	Total	
7	1.5	ninguna	10	70
8	1.5	ninguna	11	60
8	1.25	1.25	13	60
11	1.5	ninguna	14	55
11	1.5	2.0	15	55
14	1.5	ninguna	17	50
14	1.5	1.5	20	50

*Se entenderá que la faja de siembra forma parte de la sección de una vía conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables. Sólo aquellas áreas edificadas o urbanizadas en las cuales no se dispuso para una faja de siembra o en los casos en los cuales el Municipio o la ARPE lo exima, ésta se considerará excluida de una sección de vía.

a. **Solares con Frente a Varias Vías** – Al aplicar las anteriores disposiciones, cuando un solar dé frente a más de una vía pública y se utilicen por lo menos dos de éstas como accesos de entrada o salida, las mismas se entenderán que tienen las siguientes equivalencias:

(1) Dos (2) o más vías menores de siete (7) metros de superficie rodada y de diez (10) metros de ancho se entenderán equivalentes a una vía de ocho (8) metros de superficie rodada y once (11) metros o más de ancho.

(2) Una vía de siete (7) metros o más de superficie rodada y diez (10) metros o más y otra de menos de siete (7) metros de superficie rodada y de diez (10) metros de ancho, se entenderán equivalentes a una vía de once (11) metros o más de superficie rodada.

(3) Dos (2) o más vías de siete (7) metros o más de superficie rodada y de diez (10) metros o más de ancho, se entenderán equivalentes a una vía de catorce (14) metros o más de ancho de superficie rodada.

b. **Solares con Frente a Vías Marginales** - Al aplicar las anteriores disposiciones, cuando un solar dé frente a una vía marginal con tamaño de catorce (14) metros de superficie rodada y de veinte (20) metros o más de ancho y se utilice dicha vía marginal como acceso de entrada o salida, la misma se entenderá tiene un ancho equivalente al de la vía a la cual sirve de vía marginal.

c. **Vías Incluidas en Mapa Oficial o en Plan de Uso de Terrenos** - Al aplicar las anteriores disposiciones en casos de vías incluidas en un mapa oficial o Plan de uso de terrenos, se entenderá como ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar aquél que surge de tal un mapa oficial o Plan de uso de terrenos.

Al calcular la densidad poblacional y el área bruta de piso permisible en estos casos se tomará en consideración lo establecido en la Subsección 3.09 de este Reglamento.

d. **Vías No Incluidas en Mapa Oficial o en Plan de Uso de Terrenos** - Al aplicar las anteriores disposiciones en casos de vías existentes no incluidas en un mapa oficial o Plan de uso de

terrenos, cuyo ancho no permita una mayor densidad a base del tamaño del solar, el Administrador ARPE podrá considerar como ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar la suma del ancho de la vía existente más dos (2) veces el ancho adicional que se proponga proveer en dicho solar para el futuro ensanche de la vía. En la evaluación de tales propuestas el Administrador de ARPE considerará lo siguiente:

- (1) La aceptación del ensanche propuesto dependerá de que el mismo sea factible en la extensión de dicha vía.
 - (2) La suma del ancho de la vía existente más dos (2) veces el ancho adicional que se proponga proveer para su ensanche no excederá veinte (20) metros.
 - (3) La densidad poblacional normal para el proyecto y otros requisitos aplicables al distrito se determinarán a base del remanente del solar, luego de descontar la franja a ceder para el futuro ensanche de la vía.
 - (4) Se podrá acreditar como bonificación al proyecto una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30) metros cuadrados de área de esta franja y un área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica que tal bonificación represente en densidad, siempre que tal porción o franja de terreno se ceda libre de costo para uso público mediante el documento legal correspondiente, y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento en sus demás aspectos.
 - (5) La autorización que se expida contendrá las medidas que el Administrador de ARPE estime necesarias para asegurar el mantenimiento apropiado, sin costo alguno al erario público, de cualquier porción de tales franjas no utilizadas para la construcción de mejoras a las vías existentes a la fecha de realización del proyecto.
- e. **Mejoras Frente a Vías** - En proyecto de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o en área bruta de piso a base de la cesión de terrenos para el ensanche de la vía conforme a lo establecido en las Secciones 12.05.3c y 12.05.3d que anteceden, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente a o dentro del solar que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas o el Municipio, según sea el caso, y que constituya la vía de acceso directo vehicular al mismo.
- f. **Lotificaciones** - Si el solar considerado para un proyecto de casas

de apartamentos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el número de unidades de vivienda básica a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicado por el total de unidades de vivienda básica permitidas en éste.

- g. Conversión de Unidades de Vivienda** - En proyectos de casas de apartamentos se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades tomando en consideración el número de dormitorios por unidad y conforme a la siguiente relación:

NÚMERO DE DORMITORIOS POR UNIDAD	EQUIVALENCIA EN TÉRMINOS DE UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicional.

- 12.06 Área de Ocupación en Distrito R-5** - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En proyecto de casas de apartamentos el área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar calculado a base de la densidad poblacional permitida y del área del solar, según se indica a continuación:

DENSIDAD POBLACIONAL PERMITIDA (M. C. DE SOLAR/ UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA)	ÁREA DE OCUPACIÓN PERMITIDA (% MÁX. PERMITIDO DEL TOTAL DEL SOLAR)			
	ÁREA DEL SOLAR (M/C)			
	500 o menos	1,000	2,000	4,000 o más
90	50%	50%	45%	40%
60	50%	45%	40%	35%
50	45%	40%	35%	30%
45	40%	35%	30%	25%
40	35%	30%	25%	20%

Los por cientos anteriores pueden interpolarse para ajustarse a tamaños intermedios de solares, según las áreas indicadas en la tabla.

- 12.07 Área Bruta de Piso en Distrito R-5** - El área bruta de piso no excederá de doscientos cincuenta por ciento (250%) del área del solar. En proyectos de casas de apartamentos el área bruta de piso podrá aumentarse al por ciento máximo del área total del solar que, a base de la densidad poblacional permitida, se indica a continuación:

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

DENSIDAD POBLACIONAL (M. C. DE SOLAR/ UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA)	ÁREA BRUTA DE PISO (% MÁX. PERMITIDO DEL ÁREA TOTAL DEL SOLAR)
100	250%
70	275%
60	300%
55	325%
50	350%

En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en este distrito.

- 12.08 **Patio Delantero en Distrito R-5** - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. El fondo del patio delantero requerido no incluirá la porción o franja del solar cedida o reservada para el futuro ensanche de la vía, bajo las disposiciones sobre densidad poblacional establecidas para este distrito.
- 12.09 **Patios Laterales en Distrito R-5** - Se requerirá dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 12.10 **Patio Posterior en Distrito R-5** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero, y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 12.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-5** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 12.12 **Separación entre Edificios Principales o Áreas en el mismo Solar en Distrito R-5** - Se requerirá la siguiente separación entre edificios principales o áreas en el mismo solar:
- Entre fachadas principales, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.
 - Entre fachadas posteriores, una distancia no menor de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

- c. Entre fachadas laterales, una distancia no menor de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.
- d. Entre fachada principal y una lateral o posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.
- e. Entre una fachada lateral y una posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.
- f. Entre edificios y áreas de estacionamientos, áreas de parque, paseos, pasos peatonales, áreas de servicio, de carga y descarga y otras áreas similares en proyectos de veinte (20) o más familias, una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

12.13 Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-5 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.

12.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-5 - Para los usos permitidos en este Distrito, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

12.15 Marquesinas en Distrito R-5 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00, 40.00 y 41.00 de este Reglamento.

12.16 Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-5

- 1. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, hospital o instalaciones comerciales de carácter local bajo las disposiciones de la Sección 61.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
- 2. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, y éstas se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio.

12.17 Torres, Verjas y Portales en Distrito R-5 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este

Reglamento.

- 12.18 **Rótulos en Distrito R-5** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.
- 12.19 **Estructuras Voladizas en Distrito R-5** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 13.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN COMERCIAL

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES						
Leyenda : P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción						
VER LA SECCIÓN	(14.00)	(15.00)	(16.00)	(17.00)	(18.00)	(19.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	CO-1	CL	C-1	C-2	C-3	C-4
Cualquier actividad industrial a tono con el sector en la cual se demuestre, por medio del diseño o de la instalación propuesta, que: 1. Se protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes 2. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades vecinas 3. Se aumente el peligro de fuego 4. Se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector 5. Que no empleen más de quince (15) personas en un distrito Comercial Local (C-1); (25) personas en un distrito Comercial Central Intermedio (C-2); o (35) personas en un distrito Comercial Central (C-3)	-----	-----	P1	P1	P1	-----
Alquiler de automóviles ("Car-rental"), incluyendo como usos accesorios las siguientes actividades: a. Oficina administrativa de la empresa b. Espacio de estacionamiento para los vehículos de la empresa, los clientes y empleados de la misma. c. Lavado y engrase limitado a los vehículos de la empresa. d. Reparaciones menores a los vehículos de la empresa, tales como: frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, excluyendo específicamente trabajos de mecánica complicados que requieran el uso de equipo especializado y todo trabajo relacionado a hojalatería, pintura o tapizado de interiores.	-----	-----	-----	P1	P1	-----
Agencia de lotería	P1 -----	P1 -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES						
Leyenda : P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción						
VER LA SECCIÓN	(14.00)	(15.00)	(16.00)	(17.00)	(18.00)	(19.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	CO-1	CL	C-1	C-2	C-3	C-4
Agencia de viajes	P1 -----	P1 -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Agencia hípica	P1 -----	P1 -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Alquiler de películas en video "Video Club"	P1	P1	P1	P1	P1	P1
Armería siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial	-----	-----	-----	-----	P1	-----
Bazar para la venta de telas y efectos de costura	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Barra, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial. La distancia mínima entre barras y entre barras y escuelas comerciales o vocacionales, hospitales e instituciones docentes será de doscientos cincuenta (250) metros lineales o de ciento cincuenta (150) metros radiales lo que sea menor. Las distancias mínimas requeridas serán medidas tomando los puntos más cercanos a entre ambos solares. La distancia lineal a observarse será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares en cualquier margen de una misma vía. Las barras en hoteles u hospedarias no serán tomadas en consideración para permitir o no nuevas ubicaciones de barras en el sector	----- -----	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 P1	----- -----
Bolera	-----	-----	-----	-----	P1	P1
Cafetería y fuentes de soda siempre que el solar donde ubique el local o estructura para esos efectos no colinde con un distrito residencial	-----	P1	P1	P1	P1	P1
Casa Bancaria, Cooperativa, Financiera, Centro Hipotecario	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Casa de empeño	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	----- -----	----- -----
Centro de cuidado diurno de niños	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES						
Leyenda : P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción						
VER LA SECCIÓN	(14.00)	(15.00)	(16.00)	(17.00)	(18.00)	(19.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	CO-1	CL	C-1	C-2	C-3	C-4
Cinematógrafo, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial	----- -----	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Colmado	-----	P1	P1	P1	P1	-----
Club cívico con fines no pecuniarios	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	----- -----
Comercio al detal de artículos de consumo o de uso corriente en el hogar	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Comercio al detal de neumáticos, piezas de vehículos de motor y bicicleta	-----	-----	P1	P1	P1	-----
Desarrollos Extensos de conformidad con las Secciones 56.00, 57.00 y 58.00 de este Reglamento	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Establecimiento para la reparación de enseres de uso corriente en el hogar, siempre que en el proceso envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes	-----	-----	P1	P1	-----	-----
Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor a lo dispuesto en la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988, según enmendada, Ley de Zonas Escolares, de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	----- -----
Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en la Sección 47.00 de este Reglamento	-----	-----	P1	P1	P1	P1
Estacionamiento de vehículos livianos en solares, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 45.02 de este Reglamento	-----	P1	P1	P1	P1	P1

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES						
Leyenda : P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción						
VER LA SECCIÓN	(14.00)	(15.00)	(16.00)	(17.00)	(18.00)	(19.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	CO-1	CL	C-1	C-2	C-3	C-4
Estudio de radio o televisión. Las instalaciones inherentes a estos usos estarán de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Facilidades de fotografía y revelado	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Facilidades de radiología	-----	-----	-----	P1	P1	P1
Farmacia	-----	P1	P1	P1	P1	P1
Ferretería para venta al detal, que no incluya venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados	-----	-----	P1	P1	P1	-----
Floristería	P1 -----	P1 -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Funeraria	-----	-----	-----	P1	P1	-----
Galería de arte	----- -----	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P P2
Gimnasio	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	----- -----
Hospital para el tratamiento de animales diseñado a prueba de ruidos, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio	-----	-----	P1	P1	P1	-----
Hospital o dispensario de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	----- -----
Hotel	-----	-----	-----	P1	P1	-----
Hospedería, de acuerdo con lo siguiente:	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	----- -----
a. El dueño o administrador de la hospedería o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta						
b. El tamaño mínimo del solar no será menor de trescientos (300) metros cuadrados						
c. El número de dormitorios para huéspedes no excederá de siete (7). No obstante, el número de éstos podrá aumentarse hasta un máximo de veinticinco (25) dormitorios por pertenencia a razón de un (1) dormitorio adicional por cada						

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES						
Leyenda : P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción						
VER LA SECCIÓN	(14.00)	(15.00)	(16.00)	(17.00)	(18.00)	(19.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	CO-1	CL	C-1	C-2	C-3	C-4
cuarenta (40) metros cuadrados de área de solar en exceso del tamaño mínimo del solar requerido de trescientos (300) metros cuadrados d. La operación de barras, cafeterías, restaurantes, fuentes de soda o cafetines que se permiten en, y de acuerdo con lo establecido en los Distritos C-1, se efectuará como una actividad totalmente separada de la hospedería e. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Administración entienda sean necesarias para proteger la salud del vecindario						
Institución docente siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares	----- -----	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	----- -----
Institución religiosa siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	----- -----
Imprenta tipo "offset"	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Joyería	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Librería	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Liquor Store, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 -----	P1 P2	----- -----
Laboratorios clínicos, analíticos o dentales	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	----- -----

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES						
Leyenda : P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción						
VER LA SECCIÓN	(14.00)	(15.00)	(16.00)	(17.00)	(18.00)	(19.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	CO-1	CL	C-1	C-2	C-3	C-4
Lavandería automática operada por monedas	----- -----	----- -----	P1 ----	P1 -----	P1 P2	---- ----
Oficinas de bajo volumen de clientela	P1	-----	----	-----	-----	----
Oficina de alto volumen de clientela, tales como: oficinas de médicos, dentistas, laboratorios médicos y otros servicios médicos, de servicios a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficinas de rentas internas y otros similares	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido que no empleen más de quince (15) personas y cuyos productos se vendan al detal dentro de la pertenencia	-----	-----	P1	P1	P1	P1
Plaza de mercado	-----	-----	----	P1	P1	----
Producción y venta de artesanías manuales que no empleen más de quince (15) personas en esa actividad	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Recreación comercial, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a usarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial	----- -----	----- -----	----	----- -----	P1 P2	P1 P2
Salón de Estilismo y Barbería	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Salón, estudio o academia de baile o música	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Sastrería	----- -----	P1 -----	P1 ----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Sastrería o taller de costura que no emplee más de quince (15) personas en esa actividad	----- -----	----- -----	----	P1 P2	P1 P2	---- ----
Usos y edificios accesorios de acuerdo con las disposiciones de la Sección 44.00	P1	P1	P1	P1	P1	P1
Supermercado	----- -----	----- -----	----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Restaurante	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Venta de artículos al detal que no emplee más de quince (15) personas	-----	P1	P1	-----	-----	----

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES						
Leyenda : P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción						
VER LA SECCIÓN	(14.00)	(15.00)	(16.00)	(17.00)	(18.00)	(19.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	CO-1	CL	C-1	C-2	C-3	C-4
Venta de artículos al detal	----- -----	----- -----	----- -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Venta de mascotas ("Pet Shop") y artículos para mascotas	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2
Venta al detal de muebles, enseres y artículos del hogar	----- -----	----- -----	P1 -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2
Venta de pintura y artículos relacionados	-----	-----	P1	P1	P1	-----
Venta de autos y de maquinaria pesada	-----	-----	-----	P1	P1	-----
Venta de plantas ornamentales	-----	-----	P1	P1	P1	-----
Venta de revistas, periódicos y efectos escolares	-----	P1	P1	-----	-----	-----
Vivienda	----- -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2	P1 P2
Zapatería	----- -----	P1 -----	P1 -----	P1 P2	P1 P2	P1 P2
USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIONES						
Muelles o rampas de acuerdo a la Sección 62.06 (14) de este Reglamento	-----	P1*	P1*	P1*	P1*	P1*

SECCIÓN 14.00 - DISTRITO CO-1 - COMERCIAL DE OFICINA UNO

- 14.01 Propósito del Distrito CO-1** - Este distrito comercial se establece para clasificar áreas donde existan o puedan existir oficinas, excepto las de alto volumen de clientela, principalmente como transición entre otros distritos comerciales y áreas residenciales.
- 14.02 Usos Permitidos en Distrito CO-1** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Comercial bajo la Sección 13.00 de este Reglamento.
- 14.03 Altura en Distrito CO-1** - Ningún edificio excederá tres (3) metros de altura. Se permitirá una altura máxima de nueve (9) metros o dos (2) plantas, siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan

con lo establecido para este distrito en este Reglamento.

- 14.04 **Tamaño del Solar en Distrito CO-1** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.
- 14.05 **Densidad Poblacional en Distrito CO-1** - Se permitirá una (1) unidad de vivienda básica por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del solar. El número de unidades de vivienda podrá convertirse en un número mayor o menor de unidades de acuerdo al número de dormitorios por unidad y la siguiente relación:

# DE DORMITORIOS/UNIDAD	EQUIVALENCIA EN UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará razón de 0.2 unidades de vivienda básica extra.

- 14.06 **Área de Ocupación en Distrito CO-1** - El área de ocupación del edificio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- 14.07 **Área Bruta de Piso en Distrito CO-1** - El área bruta de piso no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- 14.08 **Patio Delantero en Distrito CO-1** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros. En solares existentes se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En casos de manzanas que tengan un paseo público de seis (6) metros de ancho o más en el lado opuesto a la vía, el patio delantero con frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- 14.09 **Patios Laterales en Distrito CO-1** - No se requerirá patios laterales para las primeras dos (2) plantas del edificio, excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público donde el ancho del patio lateral para dichas dos (2) plantas no serán menor de dos (2) metros independientemente de la altura del edificio.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

- 14.10 **Patio Posterior en Distrito CO-1** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- 14.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito CO-1** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 14.12 **Áreas de Estacionamiento en Distrito CO-1** - Para los usos permitidos en los Distritos CO-1 se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 14.13 **Torres y Verjas en Distrito CO-1** - Las torres y las verjas se3ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 14.14 **Rótulos y Anuncios en Distrito CO-1** - En los distritos CO-1 no se permitirán anuncios, excepto aquellos indicados en la Sección 52.00 de este Reglamento.
- Los rótulos se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 50.00 y 52.00 de este Reglamento.
- 14.15 **Estructuras Voladizas en Distrito CO-1** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá además, balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 15.00 - DISTRITO C-L - COMERCIAL LIVIANO

- 15.01 **Propósitos del Distrito C-L** - Este distrito comercial liviano se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas comerciales cuya operación resulta de baja intensidad y tolerable para el vecindario.
- 15.02 **Usos Permitidos en Distrito C-L** - Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Comercial bajo la Sección 13.00 de este Reglamento.

15.03 **Altura en Distrito C-L** - Los edificios podrán tener una altura máxima de nueve (9) metros o dos (2) plantas. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento. El uso comercial permitido podrá ubicarse solamente en las primeras dos plantas. Cualquier planta adicional se utilizará exclusivamente para uso residencial.

15.04 **Tamaño del Solar en Distrito C-L** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

15.05 **Densidad Poblacional en Distrito C-L** - Se permitirá una (1) unidad de vivienda básica por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitidas en un número mayor o menor de unidades tomando como base el número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

# DE DORMITORIOS/UNIDAD	EQUIVALENCIA EN UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales. En ningún caso el número de unidades de vivienda básica excederá el número de unidades de vivienda permitidas en el solar.

15.06 **Área de Ocupación en Distrito C-L** - El área de ocupación del edificio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

15.07 **Área Bruta de Piso en Distrito C-L** - El área bruta de piso no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá del por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

15.08 **Patio Delantero en Distrito C-L** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un patio delantero con un fondo no menor de seis (6) metros. En solares existentes se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En caso de manzanas que tengan un paseo público de seis (6) metros de ancho

o más en el lado opuesto a la vía, el patio delantero frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros. Todo patio tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor.

- 15.09 **Patios Laterales en Distrito C-L** - No se requerirá patios laterales para las primeras dos (2) plantas del edificio, excepto, en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público donde el ancho del patio lateral para dichas dos (2) plantas no será menor de dos (2) metros independientemente de la altura del edificio.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho, se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

- 15.10 **Patio Posterior en Distrito C-L** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

- 15.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-L** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.

- 15.12 **Áreas de Estacionamiento en Distrito C-L** - Para los usos permitidos en los distritos CL se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

- 15.13 **Torres y Verjas en Distrito C-L** - Las torres, las verjas y se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.

- 15.14 **Rótulos y Anuncios en Distrito C-L** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 52.00 de este Reglamento.

- 15.15 **Estructuras Voladizas en Distrito C-L** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá además, balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindantes lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 16.00 - DISTRITO C-1 - COMERCIAL LOCAL

- 16.01 **Propósito del Distrito C-1** - Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades diarias de las personas que residen en el vecindario.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en Zonas Escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 13 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones establecidas por las referidas zonas.

- 16.02 **Usos Permitidos en Distrito C-1** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Comercial bajo la Sección 13.00 de este Reglamento.

- 16.03 **Altura en Distrito C-1** - Ningún edificio tendrá más de tres (3) plantas ni excederá diez (10) metros de altura, excepto que la tercera planta únicamente podrá ocuparse o usarse para fines residenciales, institucionales o de hospital de medicina general. Se permitirá una altura mayor de tres (3) plantas cuando se proponga ocupar o usar cualquier planta adicional para los usos permitidos para la tercera planta; excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.16 de este Reglamento que aplican a los edificios circundantes a las plazas de recreo o bajo el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5), y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio requerido cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor al treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

- 16.04 **Tamaño del Solar en Distrito C-1** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de veinticinco (25) metros.

- 16.05 **Densidad Poblacional en Distrito C-1** - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básicas permitidas en un número mayor o menor de unidades a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

# DE DORMITORIOS/UNIDAD	EQUIVALENCIA EN UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o “Efficiency”)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales. En ningún caso el número de unidades de vivienda básica excederá el número de unidades de vivienda permitidas en el solar.

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independientemente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto el espacio de estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

16.06 Área de Ocupación en Distrito C-1 - El área de ocupación no excederá del setenta por ciento (70%) del área del solar.

16.07 Área Bruta de Piso en Distrito C-1 - El área bruta de piso no excederá el doscientos diez por ciento (210%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera planta excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.

16.08 Patio Delantero en Distrito C-1 - No se requerirá patio delantero para las dos (2) primeras plantas de los edificios, excepto cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar quede frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros se requerirá un patio delantero con fondo igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.
2. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y quede frente al mismo lado de una vía con solares incluidos en un distrito residencial, se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la segunda se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Sección, cual fuere mayor.

En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse para las plantas

permitidas sobre las dos (2) primeras plantas de un edificio será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

- 16.09 **Patios Laterales en Distrito C-1** - Se requerirá dos (2) patios laterales, cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante a lo anterior, se podrá permitir que las dos (2) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público donde el ancho del patio lateral para dichas dos (2) primeras plantas no será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 16.10 **Patio Posterior en Distrito C-1** - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 16.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-1** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 16.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-1** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.
- 16.13 **Áreas de Estacionamiento en Distrito C-1** - Para los usos permitidos en los distritos C-1, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 16.14 **Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-1** - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para efectos del área de ocupación permitida en el Distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 38.00, 39.00 y 40.00 de este Reglamento.
- 16.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito C-1** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos u hospitales será provisto de un espacio para carga

y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

16.16 Torres y Verjas en Distrito C-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.

16.17 Rótulos y Anuncios en Distrito C-1 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 52.00 de este Reglamento.

16.18 Estructuras Voladizas en Distrito C-1 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando no se requiera patio delantero las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro del ancho de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

Cuando se requiera un patio delantero con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro del ancho de la acera existente hasta una distancia igual a la diferencia entre un (1) metro y el fondo del patio delantero a proveerse. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

SECCIÓN 17.00 - DISTRITO C-2 - COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO

17.01 Propósito del Distrito C-2 - Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en Zonas Escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 13 - Zonas Escolares de

este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

17.02 Usos Permitidos en Distrito C-2 – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Comercial bajo la Sección 13.00 de este Reglamento.

17.03 Altura en Distrito C-2 - Ningún edificio tendrá más de cinco (5) plantas ni excederá en altura la suma de dos (2) veces el ancho de la vía hacia la cual da frente. Se permitirá una altura mayor, excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.16 de este Reglamento que aplican a los edificios circundantes a las plazas de recreo o bajo el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5), y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumpla con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor al treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

Cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinarán a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía.

17.04 Tamaño del Solar en Distrito C-2 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrán un área no menor de quinientos (500) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

17.05 Densidad Poblacional en Distrito C-2 - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada setenta (70) metros cuadrados del área del solar. En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitida en un número mayor o menor de unidades a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo a la siguiente relación:

# DE DORMITORIOS/UNIDAD	EQUIVALENCIA EN UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o “Efficiency”)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de

vivienda básica adicionales. En ningún caso el número de unidades de vivienda básica excederá el número de unidades de vivienda permitidas en el solar.

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios estén de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto el espacio de estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

- 17.06 **Área de Ocupación en Distrito C-2** - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

TIPO DE SOLAR	ÁREA DE OCUPACIÓN/% MÁXIMO
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

- 17.07 **Área Bruta de Piso en Distritos C-2** - El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

TIPO DE SOLAR	ÁREA BRUTA DE PISO /% MÁXIMO
Solar interior	375
Solar de una esquina	425
Solar de dos o tres esquinas	475
Solar de toda una manzana	500

Cada uno de los anteriores por cientos permitidos podrá ser aumentado en un diez por ciento (10%) adicional en aquellos casos donde el área bruta de piso de toda planta sobre la segunda planta no sea mayor del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito para cada tipo de solar.

- 17.08 **Patio Delantero en Distrito C-2** - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios, excepto cuando ocurran las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar quede frente a una acera con ancho menor de dos (2)

metros se requerirá un patio delantero con fondo igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.

2. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y quede frente al mismo lado de una vía con solares incluidos en un distrito residencial, se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera planta se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Sección, cual fuere mayor. En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las tres (3) primeras plantas de un edificio será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

- 17.09 **Patios Laterales en Distrito C-2** - Se requerirá dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público en que el ancho del patio lateral para dichas tres (3) primeras plantas no será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 17.10 **Patio Posterior en Distrito C-2** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. En los casos de solares de dos o tres esquinas, únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público.
- 17.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-2** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 17.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-2** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.
- 17.13 **Áreas de Estacionamiento en Distrito C-2** - Para los usos permitidos en los distritos C-2 se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

- 17.14 **Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-2** - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 38.00, 39.00 y 40.00 de este Reglamento.
- 17.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito C-2** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
- 17.16 **Torres y Verjas en Distrito C-2** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 17.17 **Rótulos y Anuncios en Distrito C-2** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 50.00 y 52.00 de este Reglamento.
- 17.18 **Estructuras Voladizas en Distrito C-2** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.
- Quando no se requiera patio delantero, las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro del ancho de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.
- Quando se requiera un patio delantero, con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro del ancho de la acera existente hasta una distancia igual a la diferencia entre un (1) metro y el fondo del patio delantero a proveerse. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una

separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

SECCIÓN 18.00 - DISTRITO C-3 - COMERCIAL CENTRAL

18.01 Propósito del Distrito C-3 - Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes de carácter central.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en Zonas Escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 13 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

18.02 Usos Permitidos en Distrito C-3 – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Comercial bajo la Sección 13.00 de este Reglamento.

18.03 Altura en Distrito C-3 - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá en altura la suma de dos (2) veces el ancho de la vía hacia la cual da frente. Se permitirá una altura mayor, excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.16 de este Reglamento que aplican a los edificios circundantes a las plazas de recreo o bajo el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5), y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

Cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía más ancha.

Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

18.04 Tamaño del Solar en Distrito C-3 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de quinientos (500) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

18.05 Densidad Poblacional en Distrito C-3 - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada sesenta (60) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitida en un

número mayor o menor de unidades a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo a la siguiente relación:

# DE DORMITORIOS/UNIDAD	EQUIVALENCIA EN UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o “Efficiency”)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda cada dormitorio adicional se computarán a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales. En ningún caso el número de unidades de viviendas básicas excederá el número de unidades de vivienda permitidas en el solar.

Cualquier uso residencial que se proponga deberán proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios estén de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto el espacio de estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

- 18.06 **Área de Ocupación en Distrito C-3** - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

TIPO DE SOLAR	ÁREA DE OCUPACIÓN/% MÁXIMO
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

- 18.07 **Área Bruta de Piso en Distrito C-3** - El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

TIPO DE SOLAR	ÁREA BRUTA DE PISO/% MÁXIMO
Solar interior	450
Solar de una esquina	510
Solar de dos o tres esquinas	570
Solar de toda una manzana	600

Cada uno de los anteriores por cientos permitidos podrá ser aumentado en un diez por ciento (10%) adicional en aquellos casos donde el área bruta de piso de toda planta sobre la segunda planta no sea mayor del cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito para cada tipo de solar.

18.08 Patio Delantero en Distrito C-3 - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios, excepto cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar quede frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros se requerirá un patio delantero con fondo igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.
2. Cuando el solar está situado en la misma manzana y quede frente al mismo lado de una vía con solares incluidos en un distrito residencial se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera planta se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Sección, cual fuere mayor. En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las tres (3) primeras plantas de un edificio será menor a una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

Cuando los edificios ubiquen en Sitios o Zonas Históricas los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

18.09 Patios Laterales en Distrito C-3 - Se requerirá dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrán permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público en que el ancho del patio lateral para dichas tres (3) primeras plantas no será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.

Cuando los edificios ubiquen en Sitios o Zonas Históricas los patios laterales cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación, Núm. 5).

18.10 Patio Posterior en Distrito C-3 - Se requerirá un (1) patio posterior no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor En solares de esquina que forman parte de

una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente del área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) por cinco (5) metros. En los casos de solares de dos o tres esquinas únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

- 18.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-3** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 18.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-3** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.
- 18.13 **Áreas de Estacionamientos en Distrito C-3** - Para los usos permitidos en los Distritos C-3, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 18.14 **Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-3** - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en la Secciones 38.00, 39.00 y 40.00 de este Reglamento.
- 18.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito C-3** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, almacenaje, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
- 18.16 **Torres y Verjas en Distrito C-3** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 18.17 **Rótulos y Anuncios en Distrito C-3** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 52.00 de este Reglamento.

- 18.18 Estructuras Voladizas en Distrito C-3** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando no se requiera patio delantero las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

Cuando se requiera un patio delantero con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro de la acera existente hasta una distancia igual a la diferencia entre un (1) metro y el fondo del patio delantero a proveerse. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio

SECCIÓN 19.00 - DISTRITO C-4 - CENTROS DE MERCADEO

- 19.01 Propósito del Distrito C-4** - Este distrito se establece para clasificar centros de mercadeo desarrollados conforme a las disposiciones de las Secciones 56.00 y 58.00 de este Reglamento.

Cuando el edificio o pertenencia ubique en Zonas Escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 13 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas para las referidas zonas.

- 19.02 Usos Permitidos en Distrito C-4** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Comercial bajo la Sección 13.00 de este Reglamento.

- 19.03 Altura en Distrito C-4** - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura. Se permitirá mayor altura siempre que el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito.

Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

19.04 Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distrito C-4 - El área del solar no será menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados.

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar. En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitidas en un número mayor o menor de unidades a base del número de dormitorios por tipo de unidad y de acuerdo a la siguiente relación:

# DE DORMITORIOS/UNIDAD	EQUIVALENCIA EN UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales. En ningún caso el número de unidades de vivienda básica excederá el número de unidades de vivienda permitidas en el solar.

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios estén de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto el espacio de estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

19.05 Área de Ocupación en Distrito C-4 - El área de ocupación no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o del treinta por ciento (30%) del área del solar si no se hubiere establecido.

19.06 Área Bruta de Piso en Distrito C-4 - El área bruta de piso no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un sesenta por ciento (60%) del área del solar. No obstante se permitirá un aumento en área bruta de piso equivalente al cuarenta por ciento (40%) del área del solar, siempre que se utilice dicha área bruta de piso adicional, para fines residenciales y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento en sus demás aspectos. En ningún caso el área bruta de piso

de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

- 19.07 **Patios en Distrito C-4** - Se requerirá patios con fondo o ancho no menor de quince (15) metros. Cualquier patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 19.08 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-4** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.
- Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.
- 19.09 **Área de Estacionamiento en Distrito C-4** - Para los usos permitidos en los Distritos C-4, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 19.10 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito C-4** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para los fines permitidos en un centro de mercadeo será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.
- 19.11 **Torres y Verjas en Distrito C-4** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 19.12 **Rótulos y Anuncios en Distrito C-4** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 52.00 de este Reglamento.
- 19.13 **Estructuras Voladizas en Distrito C-4** - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.

SECCIÓN 20.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO INDUSTRIAL				
Leyenda : P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción				
VER LA SECCIÓN	(21.0)	(22.0)	(23.0)	(24.0)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	I-1	IL-1	I-2	IL-2
Actividades industriales que no requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo y emisiones particuladas o gaseosas. No se permitirá en este distrito los usos establecidos en las Secciones 22.00 y 24.00.	----	-----	P	-----
Agregados	----	-----	P	P
Almacenaje o depósito en general de productos terminados	P	-----	P	-----
Almacenamiento y refinería de petróleo y sus productos	----	-----	----	P
Almacenamiento y producción de explosivos	----	-----	----	P
Armería	----	-----	P	P
Astillero	----	-----	----	P
Bolera	P	-----	----	-----
Cantera o procesamiento de cualquier material extraído de la corteza terrestre	----	-----	P	-----
Centrales eléctricas o termoeléctricas	----	-----	----	P
Colmados hasta un máximo de 10,000 pies cuadrados	P	P	----	-----
Confección de productos textiles	----	P	----	-----
Confección alimentos para animales	----	P	----	-----
Confección de cortinas, toldos y mamparas ("screens")	P	P	----	-----
Corte y empaque de carnes	----	P	P	-----
Cremación de cadáveres o desperdicios biomédicos hasta un máximo de 250 toneladas.	P	P	----	-----
Cremación o almacenaje de cadáveres o desperdicios biomédicos que exceda las 250 toneladas	----	-----	P	P
Desmantelamiento o destrucción de vehículos, depósito o empaquetamiento de hierro viejo, lata, harapos y cualquier otro material viejo o descartado, incluyendo chatarra.	----	-----	P	-----
Desarrollos extensos	P	P	P	P
Dosificadora de hormigón o asfalto	----	-----	P	-----
Ebanistería y laminación de madera	P	P	----	-----
Elaboración de abono, a base de mezclado	----	P	----	P
Elaboración de aceites, productos lubricantes, desengrasadores detergentes, jabón, limpiadores desinfectantes, fragancias, champú y otros productos relacionados mediante procesos de mezclado donde no se descarguen efluentes.	----	P	----	P

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO INDUSTRIAL				
Leyenda : P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción				
VER LA SECCIÓN	(21.0)	(22.0)	(23.0)	(24.0)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	I-1	IL-1	I-2	IL-2
Elaboración de embutidos, hamburguesas, empanadillas, pasteles, tacos, tortillas, pastelillos, pizzas y otros productos alimentarios relacionados	P	P	----	-----
Elaboración de cigarrillos y productos de tabaco	P	P	----	-----
Elaboración de perfumes, cosméticos y productos relacionados que no conlleve descarga de efluentes	----	P	----	-----
Elaboración de productos de yeso o cerámica en donde no se descarguen desperdicios líquidos y no conlleven procesos de pintado por aspersión.	P	-----	P	P
Elaboración de soda	----	P	P	-----
Elaboración de productos químicos o tóxicos o uso de sustancias químicas como: ácido, amoníaco, potasa (hidróxido de potasio)	----	-----	P	P
Elaboración de ron	----	P	----	P
Empacadora de productos agrícolas	P	P	P	-----
Estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas, en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que cumpla con la Sección 45.02 de este Reglamento	P	P	P	P
Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 46.00 y 48.00 de este Reglamento	P	P	P	-----
Estudio de radio o televisión. Las instalaciones inherentes a estos usos estarán de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento	P	-----	----	-----
Fábrica de alfombras	----	P	----	-----
Fábrica de artículos de cuero	----	P	----	-----
Fábrica de ataúdes de metal o madera	----	P	----	-----
Fábrica de bloques hormigón	----	-----	P	P
Fábrica de cajas o envases de cartón y bolsas	----	P	----	-----
Fábrica de calderas o tanques metálicos	----	-----	P	P
Fábrica de casas prefabricadas	----	-----	P	P
Fábrica de carteras, maletines, gorras o sombreros Fábrica de ropa en general, fajas, sostenes, ropa interior y productos relacionados; de zapatos	P	P	----	-----
Fábrica de instrumentos científicos, equipos médicos o quirúrgicos y componentes electrónicos, de equipo y efectos fotográficos	P	P	----	-----
Fábrica y almacén de fósforo y fuegos artificiales	----	-----	P	-----
Fábrica de lija	----	P	P	-----
Fábrica de losetas	----	P	P	-----
Fábrica de productos de cristal a presión o soplado	----	P	P	-----
Fábrica de pinturas	----	P	P	-----

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO INDUSTRIAL				
Leyenda : P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción				
VER LA SECCIÓN	(21.0)	(22.0)	(23.0)	(24.0)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	I-1	IL-1	I-2	IL-2
Fábrica de ventanas, puertas y productos análogos en donde no se lleven a cabo procesos de anodizado, pintura, tratamiento de calor o con productos químicos.	----	P	P	-----
Fábrica de papel	----	-----	P	P
Fábrica o ensamblaje de muebles, “mattress” y colchones de muelles	P	P	----	-----
Ferretería, incluyendo venta de materiales de construcción	P	P	----	-----
Fraguado, fundición, galvanización, elaboración y/o forjado base de metales	----	-----	P	P
Funeraria	P	P	----	-----
Hospital para el tratamiento de animales	P	P	----	-----
Imprenta, editorial y grabado	P	P	P	-----
Incinerador con capacidad de carga igual o mayor de 250 toneladas	----	P	P	P
Facilidades para la recuperación de metales, papel, cartón y vidrio limitada a actividades de recibo, pesaje y embalaje del material	----	-----	P	P
Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento	P	P	P	P
Lavandería comercial o industrial	----	-----	P	P
Manufactura de artículos de papel que no incluya la producción de papel	P	P	----	-----
Manufactura de conductos de metal para sistema de aire acondicionado	P	P	----	-----
Manufactura de envases de cristal o plástico	----	-----	P	P
Manufactura de joyería, relojes y equipo accesorio	P	P	----	-----
Manufactura de juguetes y equipo deportivo	P	P	----	-----
Manufactura de lentes, espejuelos e instrumentos ópticos	P	P	----	-----
Manufactura de piezas, componentes y equipo electromecánico o electrónico incluyendo el ensamblaje de productos electrónicos que no conlleven procesos de electro deposición y que no generen desperdicios tóxicos o peligrosos.	P	P	----	-----
Manufactura y venta de hielo	P	P	----	-----
Manufactura de válvulas, uniones y juntas metálicas y plásticas	P	P	----	-----
Matadero	----	-----	P	-----
Moldeado por inyección para la manufactura de productos plásticos y de metal (zinc)	P	P	----	-----
Molino de harina, granos, pulpa "kraft", acero o hierro	----	-----	P	P
Oficina	P	-----	----	-----
Otras actividades industriales livianas, cuando se demuestre que por medio del diseño, la construcción y la operación, se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a ocuparse o usarse y de las propiedades limítrofes; que no se menoscabe el	P	P	----	-----

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO INDUSTRIAL				
Leyenda : P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción				
VER LA SECCIÓN	(21.0)	(22.0)	(23.0)	(24.0)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	I-1	IL-1	I-2	IL-2
suministro de luz y aire al edificio a ocuparse o usarse o a las propiedades vecinas; que no se aumente el peligro de fuego; ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas y que se asegurará la debida protección al interés público. No se permitirá la operación en este distrito de los usos establecidos en las Secciones 23.00 y 24.00 de este Reglamento.				
Panadería y repostería al por mayor o detal	P	P	P	-----
Piroxilina y sus productos	----	-----	----	P
Planta de composta	----	P	----	-----
Planta embotelladora de agua o refrescos	----	P	P	-----
Planta farmacéutica	----	-----	P	P
Planta farmacéutica que no conlleve procesos químicos de síntesis	----	P	----	-----
Planta para conversión de combustibles	----	-----	----	P
Planta para procesar fibras de vidrio	----	-----	----	P
Planta pasteurizadora de leche y elaboración de productos derivados	P	P	P	-----
Planta de recauchamiento	----	-----	P	P
Procesamiento de arena u otro material extraído de la corteza terrestre	----	-----	P	P
Procesamiento de carne que no incluya curtido	----	P	----	-----
Producción de películas, documentales y otros trabajos filmicos	P	-----	----	-----
Servicio de fumigación comercial	P	P	----	-----
Taller de electromecánica	P	P	----	-----
Taller de hojalatería y pintura	P	P	----	-----
Taller de mecánica de vehículos de motor	P	P	----	-----
Taller de refrigeración	P	P	----	-----
Taller de rejas	P	P	----	-----
Taller de reparación de equipos	P	P	P	-----
Taller de alta costura y bordado de trajes	P	P	----	-----
Taller de rótulos o anuncios	P	P	----	-----
Tapicería	P	P	----	-----
Venta y alquiler de automóviles, vehículos o de maquinaria pesada; venta de piezas y accesorios de vehículos de motor	P	P	----	-----
Venta de pintura	P	P	----	-----
Venta y almacenaje de producto de consumo, muebles y enseres del hogar al detal y al por mayor	P	-----	P	-----
Vertedero	----	-----	P	P

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO INDUSTRIAL				
Leyenda : P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción				
VER LA SECCIÓN	(21.0)	(22.0)	(23.0)	(24.0)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	I-1	IL-1	I-2	IL-2
USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIÓN				
Muelles o rampas, según se dispone en la Sección 62.06 (14)	P*	P*	P*	P*
Usos comerciales, institucionales y de servicios en Distritos I-1 e IL-1 conforme a la Sección 62.06 (18) de este Reglamento	P*	P*	----	-----

SECCIÓN 21.00 - DISTRITO I-1 - INDUSTRIAL LIVIANO

21.01 Propósito del Distrito I-1 - Este distrito se establece para clasificar áreas para el establecimiento de industrias livianas. Se persigue que los terrenos para industrias livianas que se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos el uso residencial y ciertos usos comerciales.

21.02 Usos Permitidos en Distrito I-1 – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Industrial bajo la Sección 20.00 de este Reglamento.

21.03 Altura en Distrito I-1 - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá en altura la suma de dos (2) veces el ancho de la vía hacia la cual da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento. Cuando un solar quede frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinarán a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía más ancha.

Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

21.04 Tamaño del Solar en Distrito I-1- Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ochocientos (800) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

21.05 Área de Ocupación en Distrito I-1 - El área de ocupación no excederá del setenta y cinco por ciento (75%) del área del solar.

21.06 Área Bruta de Piso en Distrito I-1- El área bruta de piso no excederá de cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

21.07 Patio Delantero en Distrito I-1 - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar quede frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros.

Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.

2. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y quede frente al mismo lado de una vía con solares incluidos en un distrito residencial. Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Sección, cual fuere mayor. En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las tres (3) primeras plantas de un edificio será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

21.08 Patios Laterales en Distrito I-1 - Se requerirá dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrán permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto, en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público en que el ancho del patio lateral para dichas tres (3) primeras plantas no será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

21.09 Patio Posterior en Distrito I-1 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

21.10 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito I-1 - Todo patio

interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.

- 21.11 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito I-1** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.
- 21.12 **Área de Estacionamiento en Distrito I-1** - Para los usos permitidos en los Distritos I-1, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 21.13 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito I-1** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales, almacenaje, exhibición de artículos o para comercio y hospital será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.
- 21.14 **Torres y Verjas en Distrito I-1** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 21.15 **Rótulos y Anuncios en Distrito I-1** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 53.00 de este Reglamento.
- 21.16 **Estructuras Voladizas en Distrito I-1** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando no se requiera patio delantero, las cornisas, los aleros, los tejados, los balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro del ancho de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

Cuando se requiera un patio delantero con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro del ancho de la acera existente hasta una distancia igual a la diferencia entre un (1)

metro y el fondo del patio delantero a proveerse. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

SECCIÓN 22.00 - DISTRITO IL-1 - INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO

22.01 Propósito del Distrito IL-1 - Este distrito se establece para clasificar áreas para el establecimiento de industrias livianas. En este distrito se limita la altura de los edificios y se requiere retiros de los edificios de los límites del solar. Se persigue que los terrenos para industrias livianas se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos el uso residencial y ciertos usos comerciales.

22.02 Usos Permitidos en Distrito IL-1 – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Industrial bajo la Sección 20.00 de este Reglamento.

22.03 Altura en Distrito IL-1 - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

22.04 Tamaño del Solar en Distrito IL-1 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ochocientos (800) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

22.05 Área de Ocupación en Distrito IL-1 - El área de ocupación no excederá del sesenta por ciento (60%) del área del solar.

22.06 Área Bruta de Piso en Distrito IL-1 - El área bruta de piso no excederá del ciento veinte por ciento (120%) del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en el distrito.

22.07 Patio Delantero en Distrito IL-1 - Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

En solares situados en la misma manzana y que den frente al mismo lado

de una vía con solares incluidos en un distrito residencial, el fondo del patio delantero no será menor al requerido para el distrito residencial ni menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

- 22.08 **Patios Laterales en Distrito IL-1** - Se requerirá dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de cuatro (4) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 22.09 **Patio Posterior en Distrito IL-1** - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 22.10 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito IL-1** - Todo patio interior o semi-interior cumplirán con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 22.11 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito IL-1** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.
- 22.12 **Área de Estacionamiento en Distrito IL-1** - Para los usos permitidos en un Distrito IL-1, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 22.13 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito IL-1** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales, almacenaje, exhibición de artículos o para comercio u hospital, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.
- 22.14 **Torres y Verjas en Distrito IL-1** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 22.15 **Rótulos y Anuncios en Distrito IL-1** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 53.00 de este Reglamento.
- 22.16 **Estructuras Voladizas en Distrito IL-1** - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán

extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 23.00 - DISTRITO I-2 - INDUSTRIAL PESADO

23.01 Propósitos del Distrito I-2 - Este distrito se establece para clasificar áreas industriales pesadas. La determinación de la extensión de terrenos para industrias pesadas estará basada en las potencialidades del área para el desarrollo de industrias pesadas, la dirección de los vientos, efectos detrimentales de las industrias pesadas sobre el aire, agua y otros factores tales como olores, ruidos, vibraciones y reflejos de luces; de las implicaciones del tránsito generado por estas industrias en el sistema de transportación; y de la mejor organización del uso de los terrenos. Como objetivo se persigue que los terrenos a clasificarse para industrias pesadas se dediquen a tales fines, excluyendo en este distrito los usos residenciales, comerciales e industrias livianas.

23.02 Usos Permitidos en Distrito I-2 – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Industrial bajo la Sección 20.00 de este Reglamento.

23.03 Altura en Distrito I-2 - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá de veinticuatro (24) metros de altura.

Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

23.04 Tamaño del Solar en Distrito I-2 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatro mil (4,000) metros cuadrados y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.

23.05 Área de Ocupación en Distrito I-2 - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

23.06 Área Bruta de Piso en Distrito I-2 - El área bruta de piso no excederá del trescientos por ciento (300%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

23.07 Patio Delantero en Distrito I-2 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En solares situados en la

misma manzana y den frente al mismo lado de una vía con solares incluidos en un distrito residencial, el fondo del patio delantero no será menor de tres (3) metros ni menor del tamaño requerido para el distrito residencial, cual fuere mayor.

- 23.08 **Patios Laterales en Distrito I-2** - Se requerirá dos (2) patios laterales con un ancho no menor de cinco (5) metros cada uno. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 23.09 **Patio Posterior en Distrito I-2** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 23.10 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito I-2** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 43.00 de este Reglamento.
- 23.11 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito I-2** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.
- 23.12 **Área de Estacionamiento en Distrito I-2** - Para los usos permitidos en los Distritos I-2, se proveerán áreas de estacionamientos, según se establece en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 23.13 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito I-2** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales o almacenaje, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.
- 23.14 **Torres y Verjas en Distrito I-2** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 23.15 **Rótulos y Anuncios en Distritos I-2** - Los rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 53.00 de este Reglamento.
- 23.16 **Estructuras Voladizas en Distritos I-2** - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de

cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 24.00 - DISTRITO IL-2 - INDUSTRIAL PESADO LIMITADO

- 24.01 **Propósito del Distrito IL-2** - Este distrito se establece para clasificar áreas industriales de carácter pesado desarrolladas o a desarrollarse por proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren de una ubicación especial de acuerdo a lo establecido en la Sección 58.00 de este Reglamento. La Sección 18.03 (1-b) del Reglamento Núm. 24, “Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades” establece que la Junta de Planificación y la ARPE, se reservan la facultad de otorgar consultas de ubicación para proyectos de esta naturaleza.
- 24.02 **Usos Permitidos en Distrito IL-2** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Industrial bajo la Sección 20.00 de este Reglamento.
- 24.03 **Altura en Distrito IL-2** - En los Distritos IL-2 la altura de las estructuras será establecida en consideración a la naturaleza de la industria específica a operarse en la pertenencia.
- 24.04 **Tamaño del Solar en Distrito IL-2** - El área del solar será determinada por la agencia concerniente previa justificación de las necesidades por el proponente. En ningún caso se considerarán áreas menores de ocho mil (8,000) metros cuadrados.
- 24.05 **Área de Ocupación, Área bruta de Piso y Tamaño de los Patios en Distrito IL-2** - El área de ocupación, el área bruta de piso y el tamaño de los patios serán determinados por la Junta de Planificación, o en la agencia u organismo en la cual delegue la facultad, en función a la naturaleza de la industria específica a operarse.
- 24.06 **Edificios y Usos Accesorio en Distrito IL-2** - Se permitirán edificios y usos accesorios para el funcionamiento adecuado de los usos permitidos mediante autorización de la Junta de Planificación.
- 24.07 **Área de Estacionamientos en Distrito IL-2** - Para los usos permitidos en los Distritos IL-2, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 24.08 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito IL-2** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales o almacenaje será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de

doscientos (200) metros cuadrados.

- 24.09 **Torres y Verjas en Distrito IL-2** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento.
- 24.10 **Rótulos y Anuncios en Distrito IL-2** - Los rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 53.00 de este Reglamento.
- 24.11 **Estructuras Voladizas en Distrito IL-2** - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 25.00 - DISTRITO M - A MEJORARSE

- 25.01 **Propósito del Distrito M** - Este distrito se establece para clasificar áreas en las cuales existe una excesiva aglomeración de personas y edificios en solares demasiado pequeños en las cuales están ausentes los servicios públicos indispensables; y en terrenos con topografía accidentada y otras condiciones desfavorables perjudiciales a la salud o al bienestar general. Estas condiciones requieren para corregirse medidas amplias o de acción conjunta por parte de los propietarios afectados o el esfuerzo de la comunidad en general.
- 25.02 **Establecimiento de Distrito M** - Para establecer un distrito M será necesario que en el área bajo consideración existan varias o todas las condiciones antes mencionadas que convierten al distrito en inadecuado para la vivienda hasta tanto se modifiquen éstas.
- 25.03 **Nueva Construcción, Ampliación y Reconstrucción en Distrito M** - En los distritos M la nueva construcción, ampliación y reconstrucción de estructuras se registrarán por lo dispuesto en la Sección 3.13 de este Reglamento.
- 25.04 **Usos en Distritos M** - En los distritos M los cambios de uso se registrarán conforme a Consulta Especial presentada ante la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio, según se indica en la Sección 3.14 de este Reglamento.
- 25.05 **Recalificación de Distrito M** - Cualquier agencia municipal o estatal o cualquier propietario en un distrito M, podrán solicitar, de acuerdo con lo establecido en la Sección 4.06 de este Reglamento, la recalificación total o parcial de tal Distrito M a uno de otro tipo cuando hayan variado las condiciones del distrito y se justifique su recalificación.

SECCIÓN 26.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE CONSERVACIÓN

USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS DE CONSERVACIÓN		
Leyenda : P1 = Se permitirá los siguientes usos, siempre que la densidad poblacional o la intensidad del desarrollo sea tan baja que no aumente significativamente la erosión y la escorrentía. P2 = Se permitirá los siguientes usos, siempre y cuando se desarrollen y construyan sin agravar los riesgos de deslizamiento y estabilicen el terreno. P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción		
VER LA SECCIÓN		(27.0) (28.0)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS DE CONSERVACIÓN		CR-3 CR-5
Uso agrícola, siguiendo las normas de cultivo apropiadas para evitar erosión.	P1	P2
Uso recreativo pasivo en solares mayores de diez (10) cuerdas.	-----	P2
Uso residencial en casas de una o dos familias siempre que reúna las siguientes condiciones: a. Preferiblemente que sea inmediato a una comunidad existente. b. Cuento con infraestructura adecuada al desarrollo propuesto. c. No sean terrenos susceptibles a deslizamiento o inundaciones d. La cabida de los solares a formarse guarden proporción en tamaño con lo establecido en la tabla que relaciona la pendiente y tamaño del solar.	P1	P2
Usos comerciales livianos en solares menores de 2,000 metros cuadrados.	-----	P2
Usos turísticos en solares mayores de cinco (5) cuerdas.		P2
USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIÓN		
Comercio y servicios típicos de un distrito CL conforme a la Sección 62.06 (6) de este Reglamento	P*	-----
Muelle o rampas conforme a la Sección 62.06 (14) de este Reglamento	P*	P*

SECCIÓN 27.00 - DISTRITO CR-3 - CONSERVACIÓN DE CUENCAS

- 27.01 Propósito del Distrito CR-3** - Este distrito de conservación se establece para identificar terrenos en las cuencas de cuerpos de agua, lagos y embalses sobre los cuales se debe ejercer gran cuidado respecto al tipo de desarrollo que se autorice para evitar la sedimentación de cuerpos de agua, lagos y embalses, así como obras de canalización.
- 27.02 Usos Permitidos en Distrito CR-3** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Conservación bajo la Sección 26.00 de este Reglamento.
- 27.03 Lotificaciones en Distrito CR-3** - Toda finca a segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de esta Sección y de las Secciones 61.00 y 62.00 de este Reglamento.

- 27.04 **Construcciones en Distrito CR-3** - Durante las obras de urbanización de terrenos y construcción de edificios se tomarán todas las medidas que sean necesarias para reducir a un mínimo las escorrentías, deforestación y la erosión del terreno que puedan causar la sedimentación y la contaminación de cuerpos de agua, lagos y embalses. Toda obra a realizarse conllevará la reforestación y cualquier otra medida dirigida a proteger y conservar los cuerpos de agua, embalses y lagos, requiriéndose como mínimo que se muestre evidencia de que luego del desarrollo del terreno, no se aumentarán las escorrentías que se generen ni se que afectará significativamente su calidad.
- 27.05 **Área de Ocupación en Distrito CR-3** - El área de ocupación no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.
- 27.06 **Área Bruta de Piso en Distrito CR-3** - El área bruta de piso no excederá el veinte por ciento (20%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de ocupación permitido en este distrito.
- 27.07 **Patio Delantero en Distrito CR-3** - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.
- 27.08 **Patios Laterales en Distrito CR-3** - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 27.09 **Patio Posterior en Distrito CR-3** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 27.10 **Áreas de Estacionamientos en Distrito CR-3** - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 27.11 **Rótulos en Distrito CR-3** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.
- 27.12 **Marquesinas en Distrito CR-3** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00, 40.00 y 41.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 28.00 - DISTRITO CR-5 - CONSERVACIÓN DE TERRENOS SUSCEPTIBLES A DESLIZAMIENTO

- 28.01 Propósito del Distrito CR-5** - Este distrito de conservación se establece para identificar y designar áreas donde se encuentren terrenos propensos a deslizamientos. Así se establecerán normas de conservación y utilización mientras se vela por la seguridad pública.
- 28.02 Usos Permitidos en Distrito CR-5** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Conservación bajo la Sección 26.00 de este Reglamento.
- 28.03 Lotificaciones en Distrito CR-5** - En los distritos CR-5 no se permitirá la lotificación de terrenos excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección y en las Secciones 61.00 y 62.00 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de fincas o solares en un Distrito CR-5, excepto cuando se traspasen los terrenos a un organismo competente mediante escritura pública. Sólo se permitirá usos públicos en este traspaso.

El tamaño de los solares a ser formados dependerá de la pendiente del terreno en su estado natural o evaluación mediante una Consulta Especial ante la Oficina de Ordenación Territorial de las obras de urbanización que se propongan. Como regla general, la pendiente promedio del terreno determinarán el tamaño mínimo de solar a formarse, según la siguiente relación:

RELACIÓN ENTRE PENDIENTE Y TAMAÑO DEL SOLAR

% PENDIENTE (ORIGINAL)	TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR
Menos de 20%	2,000 m ² o lo que se requiera a base de las pruebas de percolación
20% a 25%	2.0 cuerdas
25% a 30%	5.0 cuerdas
30% a 35%	10.0 cuerdas
Más de 35%	25.0 cuerdas

- 28.04 Patios en el Distrito CR-5** - Los patios en el Distrito CR-5 serán de al menos 5 metros.
- 28.05 Relación entre la Extensión del Área de Ocupación y la Pendiente** - La pendiente promedio original del terreno determinará el área que deberá permanecer en su estado natural sin alteraciones en la topografía o cortes en la cubierta vegetal existente, según se indica a continuación:

RELACIÓN ENTRE ÁREA DE OCUPACIÓN Y PENDIENTE

% PENDIENTE	% MÍNIMO EN ESTADO NATURAL
Menos de 20%	50%
20% a 25%	70%
25% a 30%	80%
30% a 35%	90%
más de 35%	99%

28.06 **Áreas de Estacionamientos en Distrito CR-5** - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos, según establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

28.07 **Rótulos y Anuncios en Distrito CR-5** - En los Distritos CR-5 no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos de conformidad con las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 29.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DOTACIONAL

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO DOTACIONAL			
Leyenda: P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción			
VER LA SECCIÓN	(30.0)	(31.0)	(32.0)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	D-1	D-2	D-3
Canchas, parques de pelota, pistas y demás instalaciones deportivas	P	P	P
Centro de cuido de niños	----	P	P
Centro de envejecientes	----	P	P
Cementerio público	P	----	-----
Cementerio privado	----	----	P
Estacionamiento privado	----	----	P
Estacionamiento público	P	P	-----
Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo al Tópico 15 de este Reglamento	P	P	P
Facilidades hospitalarias	----	P	P
Infraestructura vial estratégica y espacio público	P	----	-----
Instituciones docentes privadas	----	----	P
Instituciones docentes públicas	----	P	-----
Instituciones religiosas	----	----	P
Oficinas administrativas para el mantenimiento del uso principal permitido	P	P	P
Otros usos privados compatibles con los existentes en las inmediaciones y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar de la comunidad	----	P	P
Teatros, museos, centros de convenciones, salas de reunión y otros análogos	----	P	P
Usos comerciales para el expendio de comidas y bebidas no alcohólicas o para la venta de efectos relacionados e inherentes al uso principal permitido	P	P	P
Usos de oficinas privadas en propiedades gubernamentales	----	P	-----
Usos gubernamentales y de seguridad pública	----	P	-----
Usos de recreación pasiva o activa, tales como: parques, plazas de recreo, esparcimiento o tertulias informales, senderos para caminatas, red vial, o canchas para la práctica de deportes por el público en general con o sin gradas de poca altura, con techo o sin techo	P	P	-----
Usos privados, según se dispone en la Sección 3.12 de este Reglamento	P	----	-----
USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIÓN			
Muelles o rampas, según se dispone en la Sección 62.06 (14) de este Reglamento	P*	P*	P*

SECCIÓN 30.00 - DISTRITO D-1 - DOTACIONAL UNO

- 30.01 **Propósitos del Distrito D-1** - Este distrito identifica y designa terrenos públicos donde existen o se propone proveer usos dotacionales en espacios abiertos.
- 30.02 **Usos Permitidos en Distrito D-1** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distrito de Dotacional bajo la Sección 29.00 de este Reglamento.
- 30.03 **Altura en el Distrito D-1** - Ningún edificio tendrá más de una (1) planta, ni excederá seis (6) metros de altura.
- 30.04 **Tamaño del Solar en el Distrito D-1** - El tamaño del solar corresponderá a aquél que se indique en la Resolución autorizando su segregación.
- 30.05 **Densidad Poblacional en el Distrito D-1** - No se permitirá residencias nuevas, excepto en terrenos privados. En estos casos se procederá con las disposiciones de la Sección 3.00 de este Reglamento.
- 30.06 **Área de Ocupación en el Distrito D-1** - La suma del área de ocupación de toda edificación en cada solar del Distrito D-1 no excederá del veinte por ciento (20%) del área del solar. Las aceras, áreas deportivas pavimentadas y áreas de estacionamientos no se contarán dentro del área de ocupación, pero sí se contabilizarán todas las otras estructuras, como edificios de administración, servicios sanitarios, comercios, casetas de control de entrada, graderías, glorietas cubiertas y demás estructuras.
- 30.07 **Área Bruta de Piso en el Distrito D-1** - El área bruta de piso de cada solar en el Distrito D-1 no excederá el treinta por ciento (30%) del área del solar.
- 30.08 **Patio Delantero en el Distrito D-1** - Se requerirá que toda estructura tenga un patio delantero con un mínimo de dos (2) metros libres de toda construcción.
- 30.09 **Patio Lateral en el Distrito D-1** - No se requerirá que las estructuras observen patios laterales excepto cuando colinden con residencias. En estos casos los patios tendrán la misma extensión que las estructuras residenciales existentes.
- 30.10 **Patio Posterior en el Distrito D-1** - Se requerirá que toda estructura tenga un patio posterior con un mínimo de dos (2) metros libres de toda construcción.
- 30.11 **Áreas de Estacionamiento en Distrito D-1** - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos, según lo

establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

- 30.12 **Rótulos y Anuncios en Distrito D-1** - En los Distritos D-1 no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos de conformidad con la Sección 54.00 de este Reglamento.
- 30.13 **Verjas Distrito D-1** - Las verjas que se erijan en el patio delantero y en los patios que colinden con calles o áreas de estacionamientos serán de hierro ornamental y/o de bloques y hormigón. No se permitirá el uso de alambre eslabonado en nuevas construcciones.

SECCIÓN 31.00 - DISTRITO D-2 - DOTACIONAL DOS

- 31.01 **Propósitos del Distrito D-2** - Este distrito identifica y designa terrenos donde existen o se proveerán usos dotacionales en edificios y conjuntos de edificios públicos.
- 31.02 **Usos Permitidos en Distrito D-2** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distrito Dotacional bajo la Sección 29.00 de este Reglamento.
- 31.03 **Altura en el Distrito D-2** - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni se excederá en altura la suma de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde está su fachada principal. Se permitirá una altura mayor en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.16 de este Reglamento. Las excepciones aplican a los edificios cerca de las plazas de recreo y/o usos regidos bajo el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5). Estos aplicarán siempre que el área bruta del piso y el ancho del patio cumplan con lo establecido por este Reglamento.

Quando un solar quede frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha, considerando una distancia horizontal máxima de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de la vía más ancha.

Los entresuelos no contarán como una planta cuando su área de piso sea menor del treinta y tres por ciento (33%) del área total, siempre y cuando sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal de dicha planta.

- 31.04 **Tamaño del Solar en el Distrito D-2** - El tamaño del solar corresponderá a la Resolución autorizando su segregación.
- 31.05 **Densidad Poblacional en el Distrito D-2** - No se permitirá la ubicación de usos residenciales nuevos, excepto en terrenos privados. En estos casos se procederá con las disposiciones de la Sección 3.00 de este Reglamento.

- 31.06 **Área de Ocupación en el Distrito D-2** - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

ÁREA DE OCUPACIÓN USO DOTACIONAL D-2

TIPO DE SOLAR	% MÁX. DE OCUPACIÓN
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

Cuando se provea estacionamiento bajo el nivel del terreno en la fachada delantera del edificio, el área de estacionamiento podrá ocupar la totalidad de los terrenos bajo el nivel del encintado.

- 31.07 **Área Bruta de Piso en Distrito D-2** - El área bruta del piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

ÁREA BRUTA DE PISO EN USO DOTACIONAL D-2

TIPO DE SOLAR	% ÁREA BRUTA DE PISO/MÁX. PERMITIDO
Solar interior	450
Solar de una esquina	510
Solar de dos o tres esquinas	570
Solar de toda una manzana	600

En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido para cada tipo de solar.

- 31.08 **Patio Delantero en el Distrito D-2** - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar quede frente a una acera con un ancho menor de dos (2) metros se requerirá un patio delantero. El fondo del patio debe ser igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.
2. Cuando el solar está situado en la misma manzana y mire hacia solares

residenciales, se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera planta se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Sección, cual fuere mayor. En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

Cuando los edificios se ubiquen en sitios o zonas históricas y/o queden frente a una plaza de recreo, los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

- 31.09 **Patio Lateral en el Distrito D-2** - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante, se podrán permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto al colindar con un solar de uso residencial o uso público. En este caso el ancho del patio será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio o porción lateral que colinde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño del mismo.

Cuando los edificios se ubiquen en sitios o zonas históricas y/o queden frente a una plaza de recreo, los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

- 31.10 **Patio Posterior en el Distrito D-2** - Se requerirá un (1) patio posterior no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente del área. Sin embargo, en estos casos ningún patio será menor de quince metros cuadrados (15 m²). En los casos de solares de dos o tres esquinas únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o de uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que colinde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para los mismos.

- 31.11 **Áreas de Estacionamiento en Distrito D-2** - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

- 31.12 **Rótulos y Anuncios en Distrito D-2** - En los Distritos D-2 no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos en conformidad con la Sección 54.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 32.00 – DISTRITO D-3 - DOTACIONAL TRES

32.01 Propósitos del Distrito D-3 - Este distrito identifica y designa terrenos donde existen o se proveerán usos dotacionales privados en edificios y conjuntos de edificios.

32.02 Usos Permitidos en Distrito D-3 – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distrito Dotacional bajo la Sección 29.00 de este Reglamento.

32.03 Altura en el Distrito D-3 - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni se excederá en altura la suma de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde está su fachada principal. Se permitirá una altura mayor en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.16 de este Reglamento. Las excepciones aplican a los edificios cerca de las plazas de recreo y/o usos regidos bajo el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5). Estas aplicarán siempre que el área bruta del piso y el ancho del patio cumplan con lo establecido por este Reglamento.

Cuando un solar quede frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinarán a base de la vía más ancha, considerando una distancia horizontal máxima de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de la vía más ancha.

Los entresuelos no contarán como una planta cuando su área de piso sea menor del treinta y tres por ciento (33%) del área total, siempre y cuando sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal de dicha planta.

32.04 Tamaño del Solar en el Distrito D-3 - El tamaño del solar corresponderá a la Resolución autorizando su segregación.

32.05 Densidad Poblacional en el Distrito D-3 - No se permitirá la ubicación de usos residenciales nuevos, excepto si se probase que el terreno es propiedad privada. En estos casos se procederá con las disposiciones de la Sección 3.00 de este Reglamento.

32.06 Área de Ocupación en el Distrito D-3 - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

ÁREA DE OCUPACIÓN EN USO DOTACIONAL D-3

TIPO DE SOLAR	% MÁX. DE OCUPACIÓN
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

Cuando se provea estacionamiento bajo el nivel del terreno en la fachada delantera del edificio, el área de estacionamiento podrá ocupar la totalidad de los terrenos bajo el nivel del encintado.

- 32.07 Área Bruta de Piso en Distrito D-3** - El área bruta del piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

ÁREA BRUTA DE PISO USO DOTACIONAL D-3

TIPO DE SOLAR	% ÁREA BRUTA DE PISO/MÁX. PERMITIDO
Solar interior	375
Solar de una esquina	425
Solar de dos o tres esquinas	475
Solar de toda una manzana	500

En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido para cada tipo de solar.

- 32.08 Patio Delantero en el Distrito D-3** - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar quede frente a una acera con un ancho menor de dos (2) metros se requerirá un patio delantero. El fondo del patio debe ser igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.
2. Cuando el solar está situado en la misma manzana y mire hacia solares residenciales, se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.
3. Cuando el solar no provea un área para dejar y recoger los usuarios de la institución se requerirá un patio no menor de cinco metros para acomodar un carril de automóviles entre la acera y el edificio.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera planta se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Sección, cual fuere mayor. En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

Cuando los edificios se ubiquen en sitios o zonas históricas y/o den frente a una plaza de recreo, los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5)

- 32.09 Patio Lateral en el Distrito D-3** - Se requerirán dos (2) patios laterales

cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante, se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto al colindar con un solar de uso residencial o uso público. En este caso el ancho del patio será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio o porción lateral que colinde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño del mismo.

Cuando los edificios se ubiquen en sitios o zonas históricas y/o queden frente a una plaza de recreo, los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

No se permitirá techar ni utilizar los patios laterales para uso alguno.

- 32.10 **Patio Posterior en el Distrito D-3** - Se requerirá un (1) patio posterior no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente del área. Sin embargo, en estos casos ningún patio será menor de quince metros cuadrados (15 m²). En los casos de solares de dos o tres esquinas únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o de uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que colinde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para los mismos.
- 32.11 **Áreas de Estacionamientos en Distrito D-3** - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- 32.12 **Rótulos y Anuncios en Distrito D-3** - En los Distritos D-3 no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos de conformidad con la Sección 54.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 33.00 – DISTRITO U - USOS URBANOS POR CONSULTA

- 33.01 **Propósitos del Distrito U** - Los propósitos del Distrito U, o de usos urbanos por consulta son: identificar los terrenos urbanizables, prevenir su desarrollo prematuro con usos incompatibles con el carácter deseado, propiciar el desarrollo ordenado de los terrenos y manejar adecuadamente la transformación de los usos existentes. Esto sólo podrá aplicarse a suelos urbanizables programados.
- 33.02 **Usos en Distritos U** - Los nuevos usos en los Distritos U serán aquellos que se autoricen como parte de una Consulta Especial presentada ante la

Oficina de Ordenación Territorial del Municipio y de acuerdo al Plan de Ensanche correspondiente.

Se permitirá la continuación de los usos legalmente existentes a la fecha de entrada en vigor de este distrito para cada área.

Mientras se procede con las obras de construcciones y se inicia con la preparación del Plan de Ensanche, se permitirá la construcción de una (1) vivienda para una (1) familia en cada solar existente a la fecha en que el distrito entró en vigor.

Se permitirá la construcción de edificios complementarios para usos legalmente autorizados a la fecha de vigencia de este distrito.

33.03 Lotificaciones en Distrito U - Toda propiedad a segregarse con posterioridad a la vigencia del distrito será urbanizada conforme a los requisitos establecidos en el Plan de Ensanche correspondiente o evaluación mediante consulta especial ante la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio.

33.04 Construcciones en Distrito U - Sólo se permitirá la construcción de los usos autorizados conforme a la Sección 33.02.

33.05 Áreas de Estacionamientos en el Distrito U - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento y en el Plan de Ensanche aplicable.

33.06 Rótulos en Distritos U - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Sección 50.00 del Reglamento.

SECCIÓN 34.00 - DISTRITO AD - ÁREAS DESARROLLADAS

34.01 Propósito del Distrito AD - Se establece este distrito general para identificar las áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana que han sido pobladas o desarrolladas con el propósito de diferenciarlas de los demás distritos de calificación que establece este Reglamento.

34.02 Usos Permitidos en Distrito AD - Los usos permitidos serán conformes a los designados por la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio mediante consulta especial, o de acuerdo a los trámites de segregación o desarrollo preliminar aprobados por la Junta de Planificación, la ARPE o el Municipio, según corresponda, para la comunidad rural, urbanización aislada o desarrollo industrial. En poblados desarrollados sin la aprobación de un desarrollo preliminar en el que se designen los usos de terrenos, no se permitirá el cambio de usos, excepto cuando estén en conformidad con el carácter de la vecindad donde radican y sujeto a la evaluación de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio. Se permitirá la continuación de los usos existentes y la

formación de nuevos solares siempre que cumplan con lo dispuesto en la Sección 34.03 de este Reglamento.

Los usos propuestos podrán ser de carácter residencial, institucional, comercial o industrial, siempre que tales usos armonicen con las características predominantes en el vecindario inmediato. Los nuevos usos industriales serán de tipo liviano y se permitirá únicamente en solares o pertenencias que colinden lateralmente, al menos por uno de los lados, con usos similares y siempre que cumplan con la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, enmendada, conocida como “Ley sobre Política Pública Ambiental”.

34.03 Lotificaciones en Distrito AD - En los distritos AD sólo se permitirá la lotificación de terrenos para viabilizar los usos permitidos por esta Sección. Los solares para uso residencial tendrán cabida mínima de seiscientos (600) metros cuadrados o la cabida que se determine a base de las pruebas de percolación, la que resulte mayor. En caso de existir alcantarillado sanitario, la cabida de los solares se podrán reducir hasta trescientos (300) metros cuadrados.

34.04 Construcciones en Distrito AD - En los distritos AD se permitirá construcciones de acuerdo a la evaluación de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio mediante consulta especial a estos fines.

34.05 Disposiciones sobre Densidad en Distrito AD - El número de familias se determinarán a base del tamaño del solar, de acuerdo a lo siguiente:

1. En solares con tamaño menor de seiscientos (600) metros cuadrados se permitirá casas de una (1) familia.
2. En solares con tamaño de seiscientos (600) metros o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.

Para cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento.

34.06 Área de Estacionamiento en Distrito AD - Para los usos permitidos en este distrito, se diseñarán y proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

34.07 Rótulos en Distrito AD - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 55.00 de este Reglamento.

34.08 Marquesinas en Distrito AD - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00, 40.00 y 41.00 de este Reglamento.

TÓPICO 6

CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

SECCIÓN 35.00 - CASAS EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIALES, EXCEPTO EN DISTRITOS R-0 y R-5

- 35.01 Disposición General para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - El Municipio, la Junta de Planificación y/o la ARPE, según corresponda, considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican basados en las disposiciones del Convenio.
- 35.02 Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Un edificio para casas en hilera no contendrá más de seis (6) unidades de vivienda con fachadas iguales en un mismo plano y a un mismo nivel, pudiendo llegar a un máximo de diez (10) unidades cuando se construya con fachadas distintas y a desnivel.
- 35.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Ningún edificio excederá nueve (9) metros de altura.
- 35.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la siguiente tabla:

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (M/C)
R-1	450
R-2	228
R-3	165
R-4	125

Para cada unidad de vivienda en casas en hilera en solares interiores se requerirá un ancho o frente mínimo de solar conforme a lo siguiente:

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	ANCHO/FRENTE MÍNIMO DEL SOLAR (M/C)
R-1	9
R-2	7
R-3	6
R-4	5.5

Para unidades de vivienda que constituyan los extremos de casas en hilera, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar conforme a lo siguiente:

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	ANCHO/FRENTE MÍNIMO DEL SOLAR (M/C)
R-1	14
R-2	10
R-3	9
R-4	8

35.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5 - Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

35.06 Área de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5 - El área de ocupación para casas en hilera no excederá del cuarenta y cinco por ciento (45%) en R-1, y cincuenta por ciento (50%) del solar en los demás distritos.

35.07 Área Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5 - El área bruta de piso no excederá el noventa por ciento (90%) en R-1, y cien por ciento (100%) del solar en los demás distritos.

En ningún caso el área de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

35.08 Patio Delantero de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5 - Cuando la casa en hilera provea espacios para estacionar vehículos en el interior del solar, o cuando se provea un área de estacionamiento común, se requerirá un (1) patio delantero con un (1) fondo no menor de tres (3) metros para distritos R-2, R-3 y R-4.

En los Distritos R-1, R-2, R-3 y R-4, cuando no se provean espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o en un área de estacionamiento común, el fondo del patio delantero no será menor de seis (6) metros.

35.09 Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5:

- 1. Patios Laterales** - En los edificios para casas en hilera se requerirá patios laterales en sus dos (2) extremos. Cada patio requerido para las casas en hilera tendrá un ancho no menor de cinco (5) metros en Distritos R-1; no menor de cuatro (4) metros en Distritos R-2; no

menor de tres (3) metros en Distritos R-3, y no menor de dos y medio (2.5) metros en Distritos R-4.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerará como patio delantero y observará los requisitos de dicho patio.

2. **Patio Posterior** - Para casas en hilera se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros para distritos R-1; no menor de cuatro (4) metros para Distritos R-2; y no menor de tres (3) metros para Distritos R-3 y R-4. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerará como patio delantero y observará los requisitos de dicho patio.

- 35.10 **Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el mismo Solar en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Se requerirá la siguiente separación mínima entre edificios para casas en hilera en el mismo solar principal:

DISTRITO	DISTANCIA (M/C)			
	R-1	R-2	R-3	R-4
Entre fachadas principales	18	15	12	12
Entre fachadas posteriores	10	8	6	6
Entre fachadas laterales	10	6	6	5
Entre una fachada principal y una lateral o posterior	14	12	9	9
Entre una fachada lateral y una posterior	14	12	9	9

También se observará una separación no menor de tres (3) metros entre edificios y áreas de estacionamientos, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares.

- 35.11 **Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento. Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios.

- 35.12 **Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamientos común, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 45.00 de este Reglamento.

- 35.13 **Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera en Distritos**

Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00, 40.00 y 41.00 de este Reglamento.

- 35.14 **Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.
- 35.15 **Rótulos en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.
- 35.16 **Estructuras Voladizas en proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.
- 35.17 **Otros Aspectos relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

SECCIÓN 36.00 - CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES, EXCEPTO EN DISTRITOS R-0 Y R-5

- 36.01 **Disposición General para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - El Municipio, la Junta de Planificación y/o la ARPE, según corresponda, considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican basados en las disposiciones del Convenio.
- 36.02 **Altura de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Ningún edificio excederá nueve (9) metros de altura.
- 36.03 **Tamaño del Solar para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Todo solar formado con posterioridad

a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la siguiente tabla:

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	TAMAÑO MÍNIMO (M/C)
R-1	900
R-2	450
R-3	300
R-4	250

36.04 Densidad Poblacional para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5 - Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

36.05 Área de Ocupación para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5 - El área de ocupación para casas patio no excederá del cuarenta y cinco por ciento (45%) en R-1, y cincuenta por ciento (50%) del solar principal en los demás distritos.

36.06 Área Bruta de Piso de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5 - El área bruta de piso no excederá el noventa por ciento (90%) en R-1, y cien por ciento (100%) del solar principal en los demás distritos.

En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

36.07 Patio Delantero de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5 - Cuando la casa patio provea espacios para estacionar vehículos en el interior del solar, o cuando se provea un área de estacionamiento común, se requerirá un (1) patio delantero con un (1) fondo, según se indica a continuación:

1. No menor de cinco (5) metros en Distritos R-1.
2. No menor de tres (3) metros para Distritos R-2, R-3 y R-4.

En los Distritos R-1, R-2, R-3 y R-4, cuando no se provean espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o en un área de estacionamiento común, el fondo del patio delantero no será menor de seis (6) metros.

36.08 Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5:

1. **Patio Lateral** - En las casas patio se requerirá un (1) patio lateral con un ancho no menor de cinco (5) metros en distritos R-1; no menor de cuatro (4) metros en distritos R-2; no menor de tres (3) metros en

Distritos R-3, y no menor de dos y medio (2.5) metros en Distritos R-4.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerará como patio delantero y observará los requisitos de dicho patio.

2. **Patio Posterior** - Para casas patio se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros para Distritos R-1; no menor de cuatro (4) metros para Distritos R-2; y no menor de tres (3) metros para Distritos R-3 y R-4. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerará como patio delantero y observará los requisitos de dicho patio.

36.09 **Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.

36.10 **Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 45.00 de este Reglamento.

En Distritos R-1 no se permitirá estacionamiento en el patio delantero y se limitará su visibilidad desde la acera.

36.11 **Marquesinas en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38.00, 39.00 y 40.00 de este Reglamento.

36.12 **Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

36.13 **Rótulos en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.

36.14 **Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** -

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

- 36.15 Otros Aspectos relacionados con Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-5** - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

SECCIÓN 37.00 - CASAS DE APARTAMENTOS EN DISTRITOS R-3 Y R-4

- 37.01 Disposición General** - El Municipio, la Junta de Planificación y/o la ARPE, según corresponda, considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican basados en las disposiciones del Convenio.
- 37.02 Altura para Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4** - La altura de los edificios en los Distritos R-3 y R-4 se determinarán a base del área bruta de piso permitida y del tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar establecidos en esta Sección.
- 37.03 Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4** - El número de unidades de vivienda básica a permitirse se determinarán a base del área total del solar y de acuerdo con lo siguiente:

TAMAÑO DEL SOLAR (M/C)	DENSIDAD POR UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA (M/C)	
	R-3	R-4
Menor o igual a 2,000	150	125
Mayor de 2,000	125	100
Mayor de 3,000	100	95
Mayor de 5,400	95	90

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.

En proyectos de casas de apartamentos en Distritos R-3 y R-4, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE SUELOS
(Reglamento de Ordenación Núm. 3)

# DE DORMITORIOS POR UNIDAD	EQUIVALENCIA/ UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.

Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamentos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el número de unidades de vivienda básica a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicado por el total de unidades de vivienda básica permitidas en éste.

- 37.04 Área de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4** - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar de acuerdo a lo siguiente:

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	% MÁXIMO DE ÁREA DE OCUPACIÓN
R-3	50%
R-4	40%

- 37.05 Área Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4** - El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del área total del solar, según se indica más adelante. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	% MÁXIMO DE ÁREA BRUTA DE PISO/TAMAÑO DEL SOLAR (METROS)			
	Menor o igual a 2,000	Mayor de 2,000	Mayor de 3,800	Mayor de 5,400
R-3	100%	120%	140%	150%
R-4	100%	120%	140%	150%

- 37.06 Patio Delantero para Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4** - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros en Distritos R-3 y R-4.

- 37.07 Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4** - Los patios laterales y posteriores tendrán un ancho o fondo no menor de tres (3) metros ni de

una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor, en Distritos R-3 y R-4. Cualquier patio lateral o posterior que linde con una vía, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros del distrito donde ubiquen.

37.08 Separación entre Casas de Apartamentos en el mismo Solar en Distritos R-3 y R-4 - En los Distritos R-3 y R-4 se requerirá una separación entre casas de apartamentos en un mismo solar no menor de quince (15) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

37.09 Separación entre Casas de Apartamentos y otras Áreas en el mismo Solar en Distritos R-3 y R-4 - Se requerirá una separación no menor de tres (3) metros entre casas de apartamentos y áreas de estacionamiento o de servicios, áreas de parques, paseos peatonales y otras áreas similares que ubiquen fuera de los edificios.

37.10 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4 - Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa o recogido de basura se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 44.00 de este Reglamento.

37.11 Áreas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4 - Se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 45.00 de este Reglamento.

37.12 Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 38, 39 y 40 de este Reglamento.

37.13 Espacio para Carga y Descarga en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un (1) espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas de carga y descarga se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

37.14 Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 42.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

- 37.15 **Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 51.00 de este Reglamento.
- 37.16 **Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos R-3 y R-4** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separación entre edificios o áreas en un mismo solar establecidos en esta sección hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 38.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

- 38.01 **Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo** - El ancho mínimo del espacio para el estacionamiento del vehículo en una marquesina no será menor de ocho pies tres pulgadas (8'-3").
- 38.02 **Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo** - La longitud mínima del espacio para el estacionamiento del vehículo no será menor de veinte (20) pies, excluyendo los aleros cuando éstos se proyecten dentro de un patio delantero o posterior requerido.
- 38.03 **Cierre de la Parte Delantera de una Marquesina** - Se permitirá únicamente la instalación de portones de rejas o alambre eslabonado en la parte delantera de una marquesina.
- 38.04 **Cierre de la Parte Lateral de una Marquesina** - La parte lateral de una marquesina en su lado opuesto al edificio principal podrá ser cerrada. La instalación de ventanas en esta parte no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia lateral del solar.
- 38.05 **Cierre de la Parte Posterior de una Marquesina** - La parte posterior de una marquesina podrá cerrarse: con portones de rejas o alambre eslabonado o con un paño de bloques ornamentales; o con un ventanal; o con una jardinera, un "closet" o un muro de hormigón; se proveerá una salida o abertura de dimensiones no menor de cuarenta (40) pulgadas de ancho por ochenta (80) pulgadas de alto, que permita el libre acceso a la parte posterior del solar, en la cual podrá instalarse un portón de rejas o alambre, o una puerta. Las jardineras, los "closets" y los muros de hormigón que se permite, no excederá de cinco (5) pies de altura con una

sección superior hasta completar la altura al nivel inferior de la viga o de la losa de techo consistente en un espacio abierto, o un enrejado metálico, o un paño de bloques ornamentales, o un ventanal. En ningún caso se permitirá la instalación de ventanas en esta parte de la marquesina a una separación menor de veinte (20) pulgadas de la línea de la colindancia lateral del solar.

38.06 Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina -

En el caso de una segunda planta ocupada o usada para fines residenciales, se permitirá el uso parcial del techo de la marquesina por los residentes de la vivienda, como una terraza descubierta, siempre que se construya un muro de hormigón y bloques, de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de alto a lo largo de la losa de techo de la marquesina y a una separación no menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia del solar.

38.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica

- Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCIÓN 39.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

39.01 Disposición General - En los distritos residenciales se permitirá una marquesina para el estacionamiento de automóviles, incluyendo instalaciones de terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor como parte integrante de la misma, unida al edificio principal de uno de los patios laterales requeridos, cuando ésta cumpla con las disposiciones de la Sección 38.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

39.02 Altura para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

39.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

39.04 Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un distrito residencial - La longitud de la losa de techo podrá ser igual pero no mayor del largo total del edificio incluyendo los aleros. No se permitirá que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

- 39.05 Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y otros Usos Permitidos en las Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial** - Cuando se opte por o sea necesario separar el área de estacionamiento del área de la terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor, permitidas como parte integrante de la marquesina, la pared medianera a construirse cumplirá con los requisitos para el cierre de la pared posterior de la marquesina establecidos en la Sección 38.05 de este Reglamento, siempre que no se afecte la ventilación de las dependencias existentes en el edificio. En estos casos la pared opuesta al edificio principal de la dependencia a habilitarse será cerrada totalmente cuando se trate de un dormitorio, un baño, una cocina o un comedor. Los dormitorios o cocinas tendrán dimensiones no menores de las requeridas por la reglamentación vigente.
- 39.06 Instalación de Áreas de Almacenaje ("Closets") al Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial** - Se permitirá proveer instalaciones para áreas de almacenaje ("closets") en el lado de la marquesina opuesto al edificio principal. El ancho máximo a permitirse para estos "closets" no excederá de cuarenta (40) pulgadas y los mismos no podrán extenderse dentro del ancho mínimo del espacio requerido para el estacionamiento del vehículo.
- 39.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica** - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCIÓN 40.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 40.01 Disposición General** - En los casos en que la ubicación del edificio principal haga posible la construcción de una marquesina adicional para el estacionamiento de un vehículo, unida a dicho edificio principal dentro del otro patio lateral requerido en un distrito residencial, ésta estará permitida siempre que la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 38.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta sección.
- 40.02 Altura para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial** - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.
- 40.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial** - El ancho máximo de cualquier

marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

- 40.04 **Longitud para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial** - La longitud de la losa de techo no excederá de treinta (30) pies incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.
- 40.05 **Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica** - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCIÓN 41.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 41.01 **Disposición General** - En un solar de esquina en un distrito residencial se permitirá la ubicación de una marquesina para el estacionamiento de un vehículo, unida al edificio principal y dentro del patio posterior requerido cuando la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 38.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.
- 41.02 **Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial** - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio posterior requerido en un solar de esquina será mayor de una planta ni excederá de trece (13) pies de altura.
- 41.03 **Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial** - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro del patio posterior requerido en un solar de esquina no excederá de trece (13) pies.
- 41.04 **Longitud para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial** - La longitud de la losa de techo no será mayor del ancho total del edificio incluyendo los aleros, ni de treinta (30) pies, cual fuere menor.

TÓPICO 7

DISPOSICIONES ESPECIALES

SECCIÓN 42.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES

42.01 **Torres** - Los capiteles de las iglesias, campanarios, antenas receptoras de televisión y torres y antenas de transmisión radial de onda corta para uso doméstico, torres diseñadas con propósitos puramente ornamentales, chimeneas, tanques elevados, calentadores solares, cajas de escalera y estructuras para ascensores, no serán considerados al aplicarse las disposiciones sobre altura en este Reglamento, siempre que la suma total de sus respectivas áreas, tomadas en sección horizontal, a media altura, no sea mayor del veinte por ciento (20%) del área total del techo.

Cuando se permitan estas estructuras, en ningún caso podrán sobrepasar las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las zonas de aeropuerto.

42.02 **Verjas** - Se permitirá la construcción de verjas de acuerdo con lo siguiente:

1. **Distritos Residenciales** - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro. Cuando el patio delantero requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que la verja tenga dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de un veinticinco por ciento (25%) de su área.

Las verjas en patios laterales o posteriores requeridas podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

2. **Distritos Comerciales e Industriales** - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos en los casos de solares que colinden con solares incluidos en un distrito residencial, o que están situados en la misma manzana dando frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de un (1) metro en sus tramos correspondientes al fondo requerido para patio delantero en tal distrito residencial.

En estos casos cuando el patio requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que estos tramos de verja tengan dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un (1) metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de veinticinco por ciento (25%) de su área.

Las verjas a construirse en los patios laterales o posterior requeridos en los casos cuando la línea lateral o posterior del solar es común a un solar incluido en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

3. **Verjas para el Control de Ruido** - Las verjas requeridas para el control de ruido podrán tener una altura mayor a lo indicado en los Incisos (1) y (2) de esta Sección. En estos casos la altura requerida será determinada por el Municipio o la ARPE, según corresponda, a base de los resultados de un estudio de ruido para el solar donde se construirá la verja.
 4. La altura de las verjas permitidas en esta sección será medida a partir del resanteo original del solar o predio.
- 42.03 **Portales** - En los distritos residenciales se permitirá un (1) portal de carácter ornamental o como detalle arquitectónico en cada patio entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina. Su altura, medida desde el nivel del terreno, no será mayor de tres (3) metros y éste deberá ser provisto de una entrada o abertura no menor de un (1) metro de ancho ni menor de dos (2) metros de alto. Se permitirá instalar en esta entrada o abertura un portón de rejas o enrejado metálico cuya parte sólida no exceda el veinticinco por ciento (25%) de la misma. No será necesario proveer tal entrada o abertura cuando la altura del portal, sobre el nivel del terreno sea de un (1) metro o menos.

SECCIÓN 43.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

- 43.01 **Patios Interiores** - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas que esté circundado por un edificio o por un edificio y una línea lateral del solar, será considerado como un patio interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor. El área de todo patio interior no será menor, en cualquier nivel, de diez (10) metros cuadrados por cada planta que tenga el edificio sobre este patio.
- 43.02 **Patios Semi-Interiores** - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, parecido a un patio interior, excepto que uno de sus lados da frente y abre hacia una vía y otro espacio abierto dentro del mismo solar, será considerado como un patio semi-interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior, y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor.

SECCIÓN 44.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

44.01 Disposiciones Generales – Se podrán proveer usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubique una pertenencia de acuerdo con lo establecido en esta sección.

1. Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental y corrientemente relacionado con el fin principal al que habrá de servir.
2. Todo uso accesorio deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal servido.
3. Todo uso accesorio deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, pero nunca antes.
4. La discontinuación del fin principal implicará la discontinuación de los usos accesorios, excepto cuando se trate de las unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los distritos residenciales.

44.02 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Residencial Principal Establecido conforme al Distrito en que ubica - Los usos y edificios accesorios a un uso residencial principal establecido conforme al distrito en que ubica, cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. **Oficinas Profesionales o Estudios de un Residente** - Cuando se provea espacio para estos propósitos en la pertenencia como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:
 - a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para estos propósitos no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio para estos propósitos, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponde a dichos edificios accesorios.
 - b. En conexión con estas actividades sólo podrá utilizarse por miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda, excepto en la práctica de una profesión cuando se podría emplear una persona particular. En todo caso, los servicios a prestarse serán los que produzca el residente responsable del estudio o de la oficina profesional.
 - c. Se mantendrán las características residenciales del distrito evitando dar la impresión o hacer referencia a que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se

permita para este uso accesorio por autorización de este Reglamento.

2. **Ocupaciones Domiciliarias** - Cuando se provea espacio para una ocupación domiciliaria como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

- a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual ésta será accesorio. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la ocupación domiciliaria será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.
- b. En conexión con la operación de esta ocupación domiciliaria sólo podrá utilizarse por miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda y aquel equipo mecánico de uso corriente en el hogar para propósitos puramente domésticos.
- c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzcan los miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda. No se proveerá o mantendrá un sitio o espacio para la venta de comidas o bebidas.
- d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia a que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por autorización de este Reglamento.

3. **Barberías o Salones de Belleza como Usos Accesorios** - Cuando se provea espacio para una barbería o salón de belleza como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

- a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para barbería o salón de belleza no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la barbería o el salón de belleza será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento de área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.
- b. En conexión con la operación de estos usos sólo podrá utilizarse un (1) sillón y el operario deberá residir en la unidad de vivienda a la cual serán accesorios.

- c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzca el operario que habita en la unidad de vivienda.
 - d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia a que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para estos usos accesorios por autorización de este Reglamento.
4. **Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios** - La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios, excepto en Distritos R-1, será permitida como un uso accesorio cuando existan unidades de vivienda en el edificio principal, siempre que la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme con lo establecido para el distrito y el número de unidades de vivienda en el edificio accesorio no sea mayor dos (2).
5. **Altura para los Edificios Accesorios** - Ningún edificio accesorio a un uso residencial principal tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal al que sirve, a excepción de los edificios para usos agrícolas que se permitan en los distritos cuyas alturas serán determinadas a base de las condiciones particulares del uso a dársele.
6. **Área de Ocupación para los Edificios Accesorios** - El área de ocupación de los edificios estará conforme a lo dispuesto a continuación:
- a. El área total de ocupación del edificio principal y el edificio accesorio no excederá de la permitida en el distrito.
 - b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que resulte menor.
7. **Área Bruta de Piso para los Edificios Accesorios** - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.
- a. Se podrá ocupar o usar la segunda planta de un edificio accesorio exclusivamente para unidades de vivienda, conforme a lo establecido anteriormente en esta Sección, siempre que el número de dormitorios no sea mayor de tres (3) y el tamaño de cada uno de éstos no sea mayor de doce (12) pies por doce (12) pies, y las dependencias adicionales sólo incluyan sala, comedor, cocina, servicio sanitario y un balcón por cada unidad de vivienda permisible.
8. **Ubicación de Usos y Edificios Accesorios** - Excepto cuando se

indique lo contrario en este Reglamento, los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

- a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de calificación en que ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de calificación considerado; éste deberá observar las distancias de los patios requeridos para el distrito de calificación en que radica la pertenencia.
- b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de calificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de calificación considerado.

Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de calificación en que radica la pertenencia.

44.03 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Comercial Principal establecido conforme al Distrito en que ubica - Los usos y edificios accesorios a un uso comercial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirá con las siguientes disposiciones adicionales:

1. **Almacenaje como Uso Accesorio** - Cuando se provea espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para el fin principal. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado para

almacenaje será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

2. **Motores, Subestaciones de Energía Eléctrica y Compresores o Unidades de Refrigeración** - Los motores, subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se podrá permitir la ubicación de esta maquinaria o equipo en estructuras separadas, siempre que se observe una separación no menor de diez (10) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.
3. **Altura para Edificios Accesorios** - Ningún edificio accesorio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal al que sirve. La altura para los edificios accesorios en los proyectos de recreación comercial extensa la determinarán el Municipio o la ARPE, según corresponda, a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.
4. **Área de Ocupación para los Edificios Accesorios** - El área de ocupación de los edificios accesorios estará conforme a lo dispuesto a continuación:
 - a. El área total de ocupación del edificio principal y del edificio accesorio no excederá la permitida en el distrito.
 - b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá del veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que fuere menor.

El área de ocupación de los edificios accesorios en proyectos de recreación comercial extensa la determinarán el Municipio o la ARPE, según corresponda, a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.
5. **Área Bruta de Piso para los Edificios Accesorios** - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.
6. **Ubicación de Usos y Edificios Accesorios** - En los comercios desarrollados conforme al Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), los espacios para usos accesorios se ubicarán como parte integrante del edificio principal. En los proyectos de recreación comercial extensa la ubicación de tales espacios la determinará el Municipio o la ARPE, según corresponda, a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público. Excepto los casos señalados

anteriormente y/o cuando se indique lo contrario en este Reglamento, los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

- a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de calificación donde éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de calificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de calificación en que radica la pertenencia.
- b. Los edificios accesorios en solares de esquina que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de calificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de calificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de calificación en que radica la pertenencia.

44.04 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Centro de Mercadeo establecido conforme a un Distrito C-4 - Los usos y edificios accesorios relacionados a un Centro de Mercadeo, establecidos conforme a un Distrito C-4, cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. **Usos en Edificios Accesorios** - Los edificios accesorios podrá dedicarse únicamente para los fines expuestos a continuación:
 - a. Alquiler de películas de video (“Video Club”)
 - b. Casa bancaria, financiera o hipotecaria
 - c. Cinematógrafo
 - d. Restaurante, cafetería, fuente de soda o barra
 - e. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor.
2. **Número de Edificios Accesorios** - El número de edificios accesorios se determinará a base de un (1) edificio por cada cuarenta y cinco mil (45,000) pies cuadrados de área neta de piso del edificio principal hasta un máximo de seis (6), en adición al edificio principal.
3. **Altura Para Edificios Accesorios** - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta ni excederá cinco (5) metros de altura.
4. **Área de Ocupación y Área bruta de Piso para los Edificios Accesorios** - El área de ocupación y el área bruta de piso de los edificios accesorios estará conforme a lo que se dispone a continuación:
 - a. El área de ocupación y el área bruta de piso de cada edificio accesorio no excederá de seis mil (6,000) pies cuadrados.
 - b. El área total de ocupación y el área bruta de piso de los edificios accesorios combinadas con las del edificio principal no excederá la permitida en el distrito donde ubique.
5. **Ubicación de Edificios Accesorios** - Los edificios accesorios podrán ubicarse en cualquiera de los patios requeridos para el Centro de Mercadeo, conforme a lo siguiente:
 - a. Los edificios accesorios observarán patios mínimos de quince (15) metros de cualquier colindancia. Los mismos se ubicarán observando un retiro no menor de treinta (30) metros del edificio principal, así como de cualquier otro edificio accesorio.
6. **Estacionamiento para los Usos Accesorios** - Para los usos accesorios se deberá proveer el estacionamiento requerido independiente del provisto para el edificio principal.
7. **Rótulos** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 50.00 y 52.00 de este Reglamento.
8. **Diseño** - Para mantener el mismo vocabulario arquitectónico, todo

edificio accesorio deberá conformarse con la arquitectura general del edificio principal del centro de mercadeo. No se permitirá la construcción de edificios genéricos o que representen simbólicamente o visualmente una franquicia. Solo se permitirá el uso limitado de rasgos de identidad corporativa mediante la rotulación a establecerse conforme a las disposiciones de las Secciones 50.00 y 52.00 de este Reglamento.

44.05 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Industrial Principal establecido conforme al Distrito en que ubica - Los usos accesorios a un uso industrial principal, establecido conforme al distrito en que ubica, cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. **Almacenaje como Uso Accesorio** - Cuando se provea espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán autorizar un espacio mayor de almacenaje cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.
2. **Instalaciones para un Vigilante o Guardián como Uso Accesorio** - Se permitirá proveer, como uso accesorio, instalaciones para un vigilante o guardián empleado en la pertenencia cuando se opere en ésta un uso industrial permitido en este distrito.
3. **Altura para los Edificios Accesorios** - Ningún edificio accesorio excederá la altura máxima permitida en el distrito para el edificio principal. El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán autorizar una altura mayor cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.
4. **Área de Ocupación y Área bruta de Piso para los Edificios Accesorios** - El área de ocupación y el área bruta de piso combinadas, respectivamente, con las del edificio principal no excederán el por ciento máximo establecido de área de ocupación y área bruta de piso para el distrito en que ubique la pertenencia.
5. **Ubicación de Usos y Edificios Accesorios** - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:
 - a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito, se permitirá un retiro igual al

por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito.

- b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituye el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito.

44.06 Usos y Edificios Accesorios relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que ubica - Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por el Municipio o la ARPE, según corresponda, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos residenciales en la Sección 44.02 de este Reglamento.

TÓPICO 8

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

SECCIÓN 45.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

45.01 Disposiciones Generales

1. Las áreas de estacionamientos de vehículos requeridas serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal. Mientras no se establezca lo contrario en un distrito específico, se podrá utilizar un patio requerido para tales propósitos, siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamientos.

En los casos en que, aún utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de calificación en que ubique la pertenencia, no se pueda proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre que la misma no es factible con relación al proyecto, el Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán autorizar se provea tal área de estacionamiento en otro predio localizado a una distancia de fácil recorrido a pie de no más de cien (100) metros del solar, siempre que se haga la dedicación de la totalidad de dicho predio para área de estacionamiento mediante el documento legal correspondiente.

2. En los distritos residenciales y en distritos M o D se podrán permitir el establecimiento de áreas de estacionamientos como negocio o para servir a un uso comercial, para vehículos de capacidad clasificada de no más de una y media (1.5) toneladas, en solares o predios abiertos, contiguos a un Distrito C-L, CO-1 o C-1, y en solares o predios abiertos que estén a una distancia no mayor de cien (100) metros de un Distrito C-2, C-3, I-1, IL-1, I-2 o IL-2, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 45.02 de este Reglamento. En los distritos residenciales, los estacionamientos sólo podrán operar entre las 7:00 a.m. y 6:00 p.m. y estarán pavimentados de hormigón, asfalto u otro material similar que no levante polvo ni ocasione ruido.

Los accesos desde y hacia las vías públicas para las áreas de estacionamientos en distritos residenciales, se proveerán a través de los predios comerciales colindantes, en la medida en que sea posible, evitando la circulación de vehículos por calles que queden frente a

distritos residenciales. Cuando no sea posible evitar la circulación de vehículos a través de calles en distritos residenciales, se celebrará vista pública conforme a las disposiciones de este Reglamento para considerar la forma de mitigar los efectos.

3. En casos en los que se haya autorizado un permiso para un uso en particular y se haya provisto un área de estacionamiento para éste, es necesario obtener un nuevo permiso de uso para todo nuevo uso propuesto, aún siendo un uso permitido en el distrito. No se expedirá el nuevo permiso de uso hasta tanto se provea el área de estacionamiento adicional si ésta fuera requerida para el nuevo uso.
4. En los casos de ampliaciones a edificios, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos existentes y los propuestos para la ampliación del edificio.
5. En los casos de usos permitidos, combinados a cualquier uso principal, tales como: espacio de almacenaje, oficinas, cafeterías, puestos de exhibición o de ventas y otros, se calculará separadamente el estacionamiento requerido para tales fines y se le sumará el espacio requerido para el uso principal.
6. En el caso de haberse provisto un área general de estacionamiento para el distrito donde ubique un solar, se acreditará a cada pertenencia solamente el número de espacios de estacionamiento que corresponda a una proporción entre el área del solar donde ubicará la construcción y el área total neta de los solares servidos por tal área de estacionamiento, proveyéndose por el proponente dentro de la pertenencia cualquier deficiencia que resulte.
7. Quedan exentas de la aplicación de las disposiciones de esta Sección, aquellos casos considerados bajo las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5) y aquellos casos considerados bajo las disposiciones del Distrito D-2 de este Reglamento.

45.02 **Diseño**

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán de forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados ni sea obligado a entrar en el tránsito en retroceso, a menos que ello se disponga así en este Reglamento. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y vehículos y contarán con áreas de siembra. No se permitirá

que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:

- a. **Pavimentación** - Todas las áreas de estacionamiento tienen que nivelarse y pavimentarse con hormigón, hormigón asfáltico y/u otro material permanente similar, adecuado a todos los climas y no absorbente de suciedad ("all weather dustless material").
- b. **Marcas** - Cada uno de los espacios de estacionamiento será designado marcando el pavimento del área de estacionamiento con pintura u otro material indeleble.
- c. **Accesos** - Se proveerán accesos seguros y eficientes desde las vías públicas a las áreas de estacionamientos y desde los espacios de estacionamiento hacia las vías internas que conducen a las vías públicas.
- d. **Barreras de Detención** - En los bordes de las áreas pavimentadas (excepto en las entradas y salidas) se construirán barreras de detención ("wheel stops") de mampostería, acero u hormigón con una altura mínima de seis (6) pulgadas, a fin de impedir que los vehículos irruman en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.
- e. **Áreas de Siembra** - Cuando un solar cuente con ocho (8) o más espacios de estacionamiento al aire libre, se aplicarán las siguientes formas de tratamiento paisajista al área o sub-área en la que se encuentren repartidos dichos espacios de estacionamiento :
 - (1) Se sembrarán árboles ornamentales que provean sombra, tales como palo de pollo, roble, úcar, caoba, maga y otros similares, los cuales deberán tener una altura mínima de uno y medio (1.5) metros al momento de sembrarse. Se sembrará un árbol por cada cuatro (4) espacios de estacionamiento que se provean de conformidad con el Reglamento de Siembra, Corte y Reforestación para Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 25).
 - (2) A fin de proteger y propiciar un rápido crecimiento de los árboles, todo espacio dentro de un radio de un metro y cuarto (1.25) alrededor de cada árbol quedará libre de material impermeable, de modo que haya infiltración de agua y aire al terreno.

Se recomienda que los árboles sean sembrados a profundidad de aproximadamente un (1) metro bajo el nivel del terreno con el fin de evitar que las raíces deterioren el pavimento.

- (3) Cuando se provean más de ciento cincuenta (150) espacios de estacionamiento, éstos serán repartidos en dos (2) o más sub-áreas de estacionamientos, ninguna de las cuales podrá tener, a su vez, más de setecientos cincuenta (750) espacios de estacionamiento. Cada sub-área se separará de cualquier otra sub-área de estacionamiento por medio de una franja de siembra que reciba tratamiento paisajista y cuyo ancho mínimo sea de tres (3) metros. En dicha franja se sembrarán árboles similares a los antes descritos a no más de quince (15) metros entre árboles.
 - (4) Cualquier parte de un área de estacionamiento que no se utilice con propósitos de estacionamiento o circulación, recibirá tratamiento paisajista.
 - f. **Iluminación** - Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes. En edificios de estacionamiento que colinden con un distrito residencial se proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia las propiedades residenciales adyacentes.
 - g. **Verjas** - En los distritos residenciales se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la primera planta de los solares colindantes y desde la acera. Se proveerán verjas ornamentales con setos vivos y vegetación apropiada en las colindancias y a lo largo de la línea de la vía.
2. Se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros, excluyendo el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamientos.

No obstante, se permitirá que una tercera (1/3) parte de los espacios de estacionamiento requeridos ocupen un área menor a la anteriormente establecida a base de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts.) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 mts.).

Para casas de apartamentos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda, según las disposiciones de la Sección 45.03, se podrá permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro, de dos metros cincuenta centímetros (2.50 metros) por once (11.00) metros. El número de espacios a permitirse de ese tamaño será igual al número de apartamentos que requieren dos (2) estacionamientos por unidad.

3. La pendiente máxima de las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento no excederá de un quince por ciento (15%). Cuando la pendiente de la rampa exceda de un doce por ciento (12%) ésta se suavizará con una transición de no menos de dos (2) metros de largo entre la pendiente y la superficie horizontal.

45.03 **Espacios de Estacionamiento de Vehículos** - Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse se determinarán según se indica a continuación:

1. **Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios** - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a almacenaje. De no indicarse el área de almacenaje, ésta se estimará equivalente a una tercera (1/3) parte del área total del comercio o servicio.
2. **Oficinas, excepto las que se detallan más adelante en este Inciso** - Un (1) espacio por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.
3. **Oficinas de alto volumen de clientela, tales como oficinas de médicos, de servicio a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficina de rentas internas y otros similares** - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicado a tales fines.
4. **Usos industriales** - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines, o un (1) espacio por cada dos (2) empleados en el turno de mayor empleo, la que resulte mayor.
5. **Almacenes** - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.
6. **Iglesia y escuela elemental e intermedia** - Por lo menos un (1) espacio por cada seis (6) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios.
7. **Escuela Elemental e Intermedia** - Por lo menos uno (1) por cada diez (10) asientos, que se provean en tales edificios.
8. **Escuelas Superiores** - Por lo menos un (1) espacio por cada ocho (8) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios o estructuras.

9. **Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, canódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias, o cualquier otro sitio similar de reunión pública** - Por lo menos un (1) espacio por cada cinco (5) asientos, o parte de éstos, que se provea para tales fines.
10. **Motocines ("drive-in-theater")** - Un (1) espacio para un (1) vehículo en espera por cada veinte (20) espacios para vehículos provistos para espectadores y, además, un acceso privado con capacidad para un (1) vehículo en turno hacia la taquilla para cada veinte (20) espacios de capacidad del motocine ("drive-in-theater").
11. **Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público** - Por lo menos un (1) espacio por cada cama en cuartos privados o semi-privados y dos (2) espacios por cada tres (3) camas en salones de más de dos (2) camas.
12. **Clubes públicos o privados y salones de baile** - Por lo menos (1) espacio por cada tres (3) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a la reunión de personas.
13. **Restaurantes, cafeterías, barras, fuentes de soda** - No menos de un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada dos (2) empleados o parte de éstos. En caso de prestarse servicios a los vehículos (servi-carro) en combinación con servicios de mesas o barras, el área de estacionamiento para servir a los vehículos estará aparte y será adicional al espacio dedicado al servicio en los carros.
14. **Plazas de mercado** - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a estos fines.
15. **Viviendas** - Dos (2) espacios por cada unidad de vivienda en casas de una o dos familias. Para casas de apartamentos se proveerán áreas de estacionamientos a base del tamaño y del número de dormitorios de la unidad de vivienda, según se indica a continuación:

NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA			
Número de dormitorios por unidad de vivienda	1.00	1.25	1.50
0	Sin importar el tamaño	----	----
1	Sin importar el tamaño	----	----
2	Hasta 1,200	1,200 o más	----
3 o más	Hasta 1,200	Hasta 1,600	1,600 o más

En casas de apartamentos para envejecientes se proveerá un sesenta por ciento (60%) del total de estacionamientos que resulte de la tabla anterior. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 45.02 de este Reglamento.

16. **Hospederías ("Guest Houses")** - Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más un (1) espacio adicional por cada dos (2) habitaciones.
17. **Terminales de Ferrocarril y Guaguas** - Se requerirá un área de estacionamiento, según lo determine el Municipio, la Junta de Planificación o ARPE, según corresponda.
18. **Centros de Mercadeo** - Por lo menos un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a ventas al detal o a la prestación de servicios.
19. En los casos de los Distritos Comerciales C-1, C-2 y C-3, en los que no sea factible proveer el área de estacionamiento en otro solar, el Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán autorizar la utilización de un área de estacionamiento común para servir a más de un proyecto o uso del terreno, aún cuando los usuarios deban pagar por el servicio, siempre que el área de estacionamiento tenga capacidad suficiente para servir a todos, conforme a los requisitos de este Reglamento.

Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinará el Municipio y/o la ARPE, según corresponda.

TÓPICO 9

ESTACIONES DE GASOLINA

SECCIÓN 46.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

46.01 **Ejecución** - El Municipio o la ARPE, según corresponda, entenderá, sujeto a lo establecido en esta Sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina en los distritos permitidos por este Reglamento.

No se permitirá la ubicación de estaciones de gasolina en un distrito residencial por vía del mecanismo de variación.

46.02 **Iniciativa** - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación de una existente, deberá ser acompañada de una certificación donde conste que han sido notificados de la intención de establecer dicha estación de gasolina todos los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina que radiquen dentro del perímetro establecido más adelante a propósito del estudio de viabilidad. Dicha certificación incluirá el nombre y la dirección de las personas notificadas.

46.03 **Estudio de Viabilidad** - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina deberá ser acompañada de un estudio de viabilidad que demuestre la necesidad y conveniencia del establecimiento de la misma. Dicho estudio deberá considerar, con respecto al sector dentro del perímetro de mil seiscientos (1,600) metros radiales, los siguientes aspectos:

1. La concentración poblacional.
2. La concentración del tránsito vehicular.
3. Intensidad de los usos comerciales, industriales e institucionales.
4. Negocios similares existentes dentro del Sector.
5. Impacto anticipado del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar existentes dentro de dicho perímetro.
6. La forma de operación de la nueva estación, esto es, si es de tipo convencional o de autoservicio.
7. Cualesquiera otros factores relevantes que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina.

46.04 **Vistas Públicas** - En todos los casos, el Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán aprobar el establecimiento de nuevas estaciones de gasolina, previa celebración de vistas públicas y previa recomendación del Departamento de Comercio, al Departamento de Asuntos al Consumidor,

al Departamento de Justicia, a los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de las estaciones de gasolina comprendidas dentro del perímetro antes establecido a propósito del estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dichas estaciones de gasolina, las asociaciones existentes de detallistas de gasolina, y a cualquier otra parte afectada o interesada, según surja de los expedientes correspondientes.

46.05 Separación entre Estaciones de Gasolina - La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada se determinará, de acuerdo con lo que se establece más adelante:

1. En caso de distritos comerciales e industriales, que no lindan por ninguno de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito R-0 para la protección de una vía arterial, la separación mínima entre estaciones de gasolina será de ochocientos (800) metros lineales cuando dichas estaciones estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá por vía arterial cualquier vía a la que se le haya asignado un número de ruta por el Departamento de Transportación y Obras Públicas y aquellas así designadas mediante resolución por la Junta de Planificación, la ARPE, según corresponda, o el Municipio, según corresponda.

2. En casos de distritos comerciales e industriales, que lindan por cualquiera de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito R-0 para la protección de una vía arterial (según definida en el Inciso 1 de esta Sección), la separación mínima entre estaciones de gasolina será de mil seiscientos (1,600) metros lineales, cuando dichas estaciones de gasolina estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.
3. En los casos de estaciones de gasolina en Distritos AD y R-0 se observarán las disposiciones sobre separaciones mínimas establecidas en la Sección 49.00 de este Reglamento.
4. En los casos de vías de tránsito en una misma dirección, de tres (3) o más carriles, las disposiciones sobre distancias radiales dispuestas en los Incisos 1, 2 y 3 de esta Sección aplicarán por separado para cada margen de la vía; y las disposiciones sobre distancias lineales se aplicarán sólo cuando las estaciones de gasolina estén localizadas en el mismo margen de una vía.

5. En casos de estaciones de gasolina en vías con sección mayor de dieciocho (18) metros, provistas de líneas de control de viraje o fajas de separación entre carriles para vehículos en movimiento con tránsito opuesto o isleta central de seguridad, las disposiciones sobre distancias radiales y lineales dispuestas en los Incisos 1, 2 y 3 de esta Sección aplicarán independientemente para cada margen de la vía.

En estos casos cuando ocurra una interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad, se permitirá ubicar una sola estación de gasolina en uno de los solares de los que formen esquinas o que queden directamente opuestos entre sí, en el lugar donde ocurra tal interrupción, siempre que ésta guarde la separación radial y lineal requerida de otras estaciones de gasolina en su mismo margen de vía.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá que la interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad en este tipo de vía, ocurra ocasionada por las siguientes circunstancias:

- a. La vía se encuentra interceptada en ambas márgenes por otra vía formando cuatro (4) esquinas.
 - b. La vía se encuentra interceptada en una de sus márgenes por otra vía formando dos (2) esquinas.
 - c. La línea de control de viraje o la faja o isleta central de seguridad se encuentra interrumpida, sin que la vía se encuentre interceptada en sus márgenes por otra vía.
6. Aquellas estaciones de gasolina existentes, cuyas bombas de abasto de gasolina estén localizadas en las aceras públicas no serán tomadas en consideración al aplicar las disposiciones establecidas en esta Sección.

Tampoco serán tomadas en consideración aquellas estaciones de gasolina que no cuenten dentro de los límites de su solar con espacio disponible para servir dos (2) automóviles por cada bomba utilizada para el expendio de gasolina y para ello sea necesario el uso de la vía pública.

- 46.06 **Separación con respecto a otros Usos** - Cualquier solar en que se proyecte construir o ampliar una estación de gasolina deberá mantener una separación mínima de setenta y cinco (75) metros radiales de cualquier otro solar en que exista o se proyecte la construcción de una escuela, colegio, centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria.

La separación a observarse en zonas escolares será de 200 metros. En el caso de escuelas públicas o privadas o institución educativa post-secundaria la separación será un radio de 1,000 pies, según dispuesto en la Ley Núm. 169 de 26 de julio de 2003.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición, se considerará como "proyectado" toda escuela, colegio, centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria para lo cual el Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, haya aprobado su consulta de ubicación, cuando se trate de proyectos sometidos por algún organismo gubernamental; o para lo cual el Municipio o la ARPE, según corresponda, haya aprobado los planos de construcción, cuando se trate de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

46.07 Medida de las Separaciones Requeridas - La separación mínima requerida entre estaciones de gasolina con respecto a otros usos será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

46.08 Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina - Para estaciones de gasolina no podrán utilizarse predios que colinden lateralmente y posteriormente con solares o predios incluidos dentro de un distrito residencial. En los casos de solares de esquina que colinden en uno de sus lados con un distrito residencial podrá obviarse esta restricción, si se construye una verja de hormigón armado o de hormigón armado y bloque de hormigón de dos (2) metros de alto, a lo largo de dicha línea de colindancia; excepto que la sección de la verja a construirse en la línea lateral del solar que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial adyacente, tendrá una altura máxima de un (1) metro.

En los casos en que el solar propuesto colinde en su parte posterior con un distrito residencial se construirá una verja de hormigón armado y bloques de hormigón de dos (2) metros de alto a lo largo de dicha línea de colindancia.

46.09 Área a utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Calificación - La suma de las áreas de los solares ocupados o usados para estaciones de gasolina no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área total de todos los solares comprendidos dentro del distrito considerado.

En distritos divididos por vías públicas con sección mayor de dieciocho (18) metros el veinticinco por ciento (25%) anteriormente señalado se calculará separadamente para cada porción del distrito así dividido.

46.10 Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina - La distancia mínima

entre la servidumbre de paso de una vía y la isleta que contiene las bombas de abasto de gasolina será de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) lineales cuando dicha isleta esté localizada paralela a la vía. Cuando la isleta está a un ángulo con la línea de servidumbre de paso de la vía, la distancia mínima entre la isleta y la servidumbre de paso será de seis (6) metros.

- 46.11 **Seguridad contra Incendios en Estaciones de Gasolina** - Las estaciones de gasolina reunirán las condiciones de seguridad que requiera el Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
- 46.12 **Acceso para Estaciones de Gasolina** - Se requerirá la aprobación del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Junta de Planificación o del Municipio para los accesos de las estaciones de gasolina a vías, según sea el caso.
- 46.13 **Protección contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina** - Se permitirá la construcción o erección de estructuras de materiales incombustibles sobre las isletas que contienen las bombas de abasto de gasolina con el único propósito de proteger las mismas, al encargado del servicio o al motorista, de los efectos de la intemperie, siempre que dicha estructura sea diseñada en voladizo y que la misma cumpla con las siguientes disposiciones:
1. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial adyacente, la proyección hacia la parte delantera del solar de esta estructura no excederá de un (1) metro de la medida que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial.
 2. Cuando no haya solares clasificados como residenciales, situados en la misma manzana, dando frente al mismo lado de la vía que el solar considerado, dicha estructura podrá extenderse hasta, pero no proyectarse fuera de los límites de la propiedad.
- 46.14 **Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.
- 46.15 **Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina** - Los cambios en uso en la pertenencia o parte de la pertenencia ocupada o usada como estación de gasolina serán conformes a las disposiciones sobre usos para estaciones de gasolina establecidas por este Reglamento para el distrito específico en que ésta ubique.
- 46.16 **Prerrogativas del Municipio y/o la ARPE** – El Municipio y/o la ARPE, según corresponda, podrán modificar las disposiciones establecidas en este Reglamento sobre estaciones de gasolina cuando ocurra cualquiera

de las siguientes condiciones:

1. Cuando un estudio de viabilidad que refleje un incremento en la densidad poblacional y en el tránsito vehicular en determinado sector justifique la ubicación de una estación de gasolina, para servir dicho sector, a una distancia de otras estaciones de gasolina menor que las distancias radiales y lineales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en las Secciones 46.05 y 49.03 de este Reglamento. En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolina existentes o previamente autorizadas o sometidas a la consideración de la ARPE.
2. Cuando un estudio de viabilidad refleje que debido a la intensidad de los usos, a la alta densidad poblacional, al tránsito vehicular intenso y al alto valor de los terrenos se justifica la ubicación exclusivamente de bombas de abasto de gasolina para operarse, conjuntamente con otro uso principal; o en un solar cuyo tamaño es menor del mínimo requerido para estaciones de gasolina, o en un solar radicado a una separación menor de las distancias lineales y radiales respecto a otras estaciones de gasolina que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en las Secciones 46.05 y 55.03 de este Reglamento.

En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolina existentes o previamente autorizadas o sometidas a la consideración del Municipio o la ARPE.

3. Cuando se haya desarrollado en su totalidad un proyecto residencial autorizado por el Municipio y/o la ARPE, cuya alta densidad poblacional con el consiguiente incremento en el tránsito vehicular que éste genere, justifique en bien del interés público, la ubicación de una estación de gasolina para servir al sector a una distancia menor que las distancias radiales y lineales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en la Sección 46.05 de este Reglamento. Para estos casos no se requerirá un estudio de viabilidad.

SECCIÓN 47.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1, C-2, C-3 Y C-4

- 47.01 **Disposición General** - En los Distritos C-1, C-2, C-3 y C-4 se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina o ampliaciones cuando las mismas cumplan con la Sección 46.00 de este Reglamento y con lo requisitos establecidos en esta Sección.
- 47.02 **Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3 y C-4** - Como parte de la operación de una estación de gasolina se permitirá, exclusivamente, lo siguiente en el edificio principal:

1. Venta de combustibles y lubricantes
 2. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación
 3. Lavado y engrase, excepto en los Distritos C-4
 4. Reparaciones menores, tales como: de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos
 5. Venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, efectos para excursiones y pasadías, papelería, comidas ligeras, refrescos, cigarrillos, dulces, leche e hielo, excluyendo bebidas alcohólicas selladas, limitada tal actividad a un espacio no mayor de treinta (30) metros cuadrados de área bruta de piso; y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.
 6. Estaciones de inspección.
 7. Cualquier otro uso permitido vía legislación y/o reglamentación.
- 47.03 **Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3 y C-4** - Ningún edificio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.
- 47.04 **Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3 y C-4** - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinte (20) metros.
- 47.05 **Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3 y C-4** - El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.
- 47.06 **Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3 y C-4** - El fondo o ancho de cualquier patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.
- 47.07 **Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3 y C-4** - Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:
1. **Usos Accesorios** - Se permitirá un (1) edificio accesorio, el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas, accesorios y otros artículos cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores, tales como de frenos,

bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.

2. **Altura** - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.
3. **Área de Ocupación** - Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) del área del solar.
4. **Localización** - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

47.08 **Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos C-1, C-2, C-3 y C-4 ocupadas o usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-conformidad Legal en la Pertenencia** - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.
2. Las facilidades de lavado, engrase y otras existentes estén ubicadas a no menos de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.
3. Las facilidades de lavado, engrase y otras propuestas, o existentes que no cumplan con lo anteriormente establecido, se localicen a no menos de seis (6) metros de cualquier línea de colindancia del solar.
4. Las bombas para el expendio de gasolina, propuestas o existentes, observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.
5. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones establecidas por este Reglamento para permitir la operación de estaciones de gasolina en estos distritos.
6. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
7. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

8. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por el Municipio y/o por ARPE, según corresponda, vendrá obligada a cumplir con las disposiciones de una nueva estación.

47.09 **Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3 y C-4** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 50.00 y 52.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 48.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS I-1, IL-1 E I-2

48.01 Disposición General - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2, se permitirá el establecimiento de Estaciones de Gasolina cuando las mismas cumplan con la Sección 46.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

48.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1, e I-2 - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2, se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas o usadas para estaciones de gasolina:

1. Venta de combustibles y lubricantes
2. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.
3. Lavado y engrase
4. Reparaciones menores, tales como: frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, enjuague de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.
5. Servicios al motorista como venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, efectos para excursiones y pasadías, papelería, comidas ligeras, refrescos, cigarrillos, dulces, leche e hielo, excluyendo bebidas alcohólicas selladas, limitada tal actividad a un espacio no mayor de quince (15) metros cuadrados de área bruta de piso; y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.
6. Estaciones de inspección.
7. Cualquier otro uso permitido vía legislación y/o reglamentación.

48.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - La altura se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios requeridos para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

48.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

48.05 Área de Ocupación, Área Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - Los

requisitos sobre área de ocupación, área bruta de piso y tamaño de los patios serán aquellos que se establecen en este Reglamento para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

48.06 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 44.00 de este Reglamento.

48.07 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos I-1, IL-1 e I-2 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se muestre la no-conformidad legal, y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.
2. Las facilidades de lavado, engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.
3. Las bombas para el expendio de gasolina propuestas, o existentes, observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.
4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.
5. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.
7. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por el Municipio y/o por ARPE, según corresponda, vendrá obligada a cumplir con las disposiciones de una nueva estación.

48.08 Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las 50.00 y 53.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 49.00 -ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS AD y R-0

49.01 Disposición General - En los Distritos AD y R-0 se permitirá, vía excepción el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con la Sección 46.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

49.02 Criterios de Ubicación para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0 - Frente a vías comprendidas en estos distritos se podrán establecer estaciones de gasolina Estaciones de Gasolina, de acuerdo al número de viviendas existentes en asentamientos poblacionales, dentro de un radio de 1,600 metros, medidos desde la propuesta ubicación, y a la demanda de consumo generado por la intensidad del tránsito vehicular, siempre y cuando se reúna la combinación de los siguientes parámetros o su equivalente, según se relaciona a continuación:

1. Número de unidades (viviendas) o de viajes, o combinación de ambos, que deben darse para establecer una estación de gasolina frente a vías públicas en Distritos AD y R-0.

# UNIDADES (VIVIENDAS) EN ASENTAMIENTOS	1,500	900	360	0
Número de viajes diarios en vías no arteriales	0	500	1,000	1,500

2. Frente a vías arteriales se permitirá la ubicación de una estación de gasolina siempre y cuando cumpla con los demás criterios establecidos en esta Sección y se genere un número mínimo de 1,200 viajes por cada estación.

49.03 Separación entre Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0 - La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada deberá ser no menor de mil seiscientos (1,600) metros lineales cuando están localizadas en cualquier margen de una misma vía ni menor de ochocientos (800) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se tomarán en consideración los casos o circunstancias dispuestas en los Incisos 3, 4, 5 y 6 de la Sección 46.05 de este Reglamento.

49.04 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0- En estos distritos se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas usadas para estaciones de gasolina:

1. Venta de combustibles y lubricantes

2. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.
 3. Lavado y engrase
 4. Reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, enjuague de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.
 5. Servicios al motorista como venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, efectos para excursiones y pasadías, papelería, comidas ligeras, refrescos, cigarrillos, dulces, leche e hielo, excluyendo bebidas alcohólicas selladas, limitada tal actividad a un espacio no mayor de quince (15) metros cuadrados de área bruta de piso; y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.
 6. Estaciones de inspección.
 7. Cualquier otro uso permitido vía legislación y/o reglamentación.
- 49.05 **Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0** - Ningún edificio tendrá más de una (1) planta ni excederá cinco (5) metros de altura.
- 49.06 **Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0** - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.
- 49.07 **Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0** - El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.
- 49.08 **Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0** - El fondo o ancho de cualquier patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.
- 49.09 **Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0** - Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:
1. **Usos Accesorios** - Se permitirá un (1) edificio accesorio, el cual podrán utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas, accesorios y otros artículos, cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores, tales

como de frenos, bujías, platinos, condensadores lámparas, bocinas y neumáticos, que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.

2. **Altura** - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.
3. **Área de Ocupación** -Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) del área del solar.
4. **Localización** - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

49.10 **Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos AD y R-0 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia** - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.
2. Las instalaciones de lavado, engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.
3. Las bombas para el expendio de gasolina propuestas o existentes observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.
4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.
5. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.
7. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por el Municipio y/o por ARPE, según corresponda, vendrá obligada a cumplir con las disposiciones de una nueva estación.

- 49.11 **Rótulos para Estaciones de Gasolina en Distritos AD y R-0** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones de las 51.00 y 55.00 de este Reglamento.

TÓPICO 10

RÓTULOS Y ANUNCIOS

SECCIÓN 50.00 - NORMAS SOBRE RÓTULOS Y ANUNCIOS

50.01 Propósitos

Las normas sobre rótulos y anuncios que se establecen en este Reglamento están encaminadas a armonizar los diferentes intereses envueltos, tanto públicos como privados, de instalar rótulos y anuncios para identificar y dar a conocer lugares, actividades económicas y sociales, servicios, mensajes o instrucciones e ideas y el legítimo interés del Municipio de promover la seguridad pública, mantener ambientes agradables y realzar la calidad de vida de los residentes en el país. En armonía con lo anterior, las normas que se establecen en este Reglamento fueron diseñadas teniendo como guía los siguientes objetivos:

1. Proteger la belleza natural del Municipio y realzar la calidad de vida de los residentes y visitantes por igual;
2. Preservar las características distintivas de los diferentes distritos y vecindades, especialmente de aquellos con carácter histórico o de importancia pública;
3. Proteger el carácter tradicional, la estética y el ambiente agradable de las plazas públicas, instalaciones de recreación pasiva, edificios y vías del Municipio;
4. Salvaguardar el valor de las propiedades;
5. Reducir riesgos a la vida y a la propiedad de nuestros residentes y visitantes cuando ocurra un huracán, tormenta, terremoto u otros desastres naturales;
6. Permitir el uso efectivo y razonable del rótulo o anuncio como medio de comunicación para propagar ideas de índole comercial y no comercial; y
7. Evitar al máximo posible que la instalación de rótulos y anuncios pueda aumentar el riesgo de accidentes de tránsito.

50.02 Alcance

Las normas contenidas en este Reglamento aplicarán a todo rótulo o anuncio instalado con el propósito de ser visto desde una servidumbre de paso pública. Las disposiciones de este Tópico no aplicarán a los siguientes rótulos o anuncios:

1. Banderas, emblemas o insignias representativas de cualquier nación,

gobierno o subdivisión política.

2. Placas conmemorativas instaladas por entidades o agencias en lugares históricos reconocidos.
3. Rótulos que identifican las vías públicas, dirección, normas o cualquier otro dispositivo para el control de tránsito que establezcan el Departamento de Transportación y Obras Públicas o el Municipio.
4. Rótulos o anuncios en máquinas de distribución o venta de productos, (máquinas de refrescos, periódicos), siempre y cuando éstos identifiquen o anuncien exclusivamente el producto que se distribuye o vende.
5. Rótulos y anuncios en marcador o pizarrón de anotaciones en canchas o en parques atléticos.
6. Emblemas o calcomanías en ventanas o puertas para informar al público sobre horario de operación de un negocio o servicios que se ofrecen tales como aceptar tarjetas de crédito.
7. Avisos públicos oficiales del gobierno central o municipal, o avisos colocados por funcionarios gubernamentales en el desempeño de sus funciones.
8. Rótulos o anuncios en distritos especiales para los cuales el Municipio o la ARPE o Junta de Planificación, según corresponda, mediante resolución estudie y adopte normas especiales para la instalación, renovación, remodelación o remoción de rótulos o anuncios.

50.03 Rótulos o Anuncios Prohibidos

1. Los siguientes tipos de rótulos o anuncios están prohibidos en cualquier distrito de calificación:
 - a. Rótulos o anuncios abandonados.
 - b. Rótulos o anuncios giratorios o de movimientos, excepto en centros de mercadeo o centros de recreación comercial extensa, según se dispone en la Sección 52.05 de este Reglamento.
 - c. Rótulos o anuncios sobre los techos en forma de globos, excepto los permitidos conforme a la Sección 50.04 (6) de este Reglamento.
 - d. Rótulos o anuncios en árboles, postes telefónicos o de alumbrado público o en servidumbre de vías públicas, excepto los rótulos o anuncios permitidos conforme a las Secciones 50.04 y 54.04, en la servidumbre de vías públicas.
 - e. Rótulos o anuncios en remolques o vehículos estacionados permanentemente fuera de la vía pública con el sólo propósito de

anunciarse. Esta disposición no incluye a los autobuses, taxis y otros vehículos de transportación pública y a vehículos usados por negocios, empresas o compañías privadas durante el transcurso normal de sus operaciones.

2. No se permitirá aquel rótulo o anuncio que, por circunstancias no previstas en este Reglamento, y aún reuniendo los requisitos establecidos en éste, pueda por su ubicación o localización desviar la atención, u obstaculizar la visibilidad de las personas que conducen vehículos de motor por la vía pública o constituir una amenaza a los peatones, impedidos, en las aceras, caminos o veredas o a la seguridad pública. Entre los rótulos y anuncios prohibidos se incluyen, sin limitación, los que se enumeran a continuación:
 - a. Rótulos o anuncios cuya ubicación o localización obstruya la visibilidad de los conductores de vehículos de motor.
 - b. Rótulos o anuncios que tengan reflectores, luces o aditamentos que despidan rayos o iluminación que puedan deslumbrar o afectar a los conductores de vehículos de motor.
 - c. Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados a la ribera de un río o arroyo y que puedan ser arrastrados por las corrientes, propiciando se obstruya el libre paso de agua por puentes y alcantarillas.
 - d. Rótulos o anuncios que por razón de la forma a ser ubicados puedan proyectar sombras sobre las vías que se conviertan en una amenaza a la seguridad del tránsito.
 - e. Rótulos o anuncios que exhiban la forma y diseño de una flecha, semáforo o cualquier otro rótulo o señal contenida en el "Manual de Dispositivos Uniformes para el Control del Tránsito en las Vías Públicas de Puerto Rico" del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
 - f. Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados en laderas o terrenos a un nivel más alto que el de la vía y puedan desprenderse o ser arrastrados por los vientos o la lluvia hacia la vía.
 - g. Rótulos o anuncios que contengan material escrito que no pueda leerse al viajar a la velocidad permitida a los vehículos de motor.
 - h. Rótulos y anuncios que no cumplen con el "Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico" del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

50.04 **Rótulos y Anuncios que no requieren Permisos**

Los siguientes tipos de rótulos o anuncios podrán ser instalados sin que se requiera la obtención de un permiso sujeto al cumplimiento de las normas que se establecen en este Reglamento y en las de esta Sección:

1. Rótulos indicando peligro en cualquier distrito de calificación - Se mantendrán erguidos y conservados hasta que cese la condición de peligro.
2. Rótulos y anuncios temporeros por un período no mayor de sesenta (60) días con el propósito de llamar la atención hacia una actividad, campaña, idea o mensaje gubernamental, cívica, política, religiosa, caritativa, artística, deportiva o de índole similar en cualquier distrito de calificación, de acuerdo con lo siguiente:
 - a. La obtención de autorización del Departamento de Transportación y Obras Públicas o del Municipio, según sea el caso, cuando se propongan ubicar en vías públicas en forma paralela o perpendicular a la misma.
 - b. Autorización del dueño de la propiedad en terrenos privados o públicos.
 - c. La altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no será mayor de veinte (20) pies.
 - d. Su tamaño no será mayor de cien (100) pies cuadrados.
 - e. Podrán tener iluminación no intermitente.
 - f. Una vez finalizada la actividad o campaña el rótulo o anuncio deberá ser removido de inmediato o al vencimiento del término de tiempo permitido.
 - g. El Municipio o la ARPE, según corresponda, deberá ser notificada de la fecha de instalación del rótulo o anuncio temporero mediante el formulario que se provea para tales propósitos y requerirá el pago de una fianza para garantizar su oportuna remoción luego de transcurrido el período de sesenta (60) días.
3. Cruza calles en cualquier distrito de calificación, de acuerdo con lo siguiente:
 - a. La obtención de autorización del Departamento de Transportación y Obras Públicas o del Municipio, según sea el caso, cuando se propongan ubicar en vías públicas en forma paralela o perpendicular a la misma.
 - b. Autorización del dueño de la propiedad en terrenos privados o públicos.

- c. Los cruza calles podrán ser ubicados o localizados en las paredes de los edificios, sobre el terreno o cruzando vías públicas, limitados a un (1) cruza calles por lugar, edificio o solar. Se prohíbe su instalación en postes del alumbrado público que sostengan líneas de alto voltaje o posean transformadores o en postes de semáforos.
 - d. Su instalación estará limitada a un período no mayor de treinta (30) días al cabo del cual deberá ser removido por su dueño, dueño del local donde se instale, anunciante, fabricante o instalador.
 - e. El Municipio o la ARPE, según corresponda, deberá ser notificada de la fecha de instalación del cruza calle mediante el formulario que se provea para tales propósitos y requerirá una fianza para garantizar su oportuna remoción luego de transcurrido el período de treinta (30) días.
 - f. Cuando el cruza calle se suspenda sobre una vía vehicular, su altura mínima desde el nivel de la superficie de rodaje hasta su parte más baja, será de catorce pies seis pulgadas (14'-6"). Cuando el cruza calle se suspenda sobre otro tipo de vía pública se observará una luz libre no menor de ocho (8) pies.
 - g. Su tamaño no será mayor de cien (100) pies cuadrados.
 - h. Todo cruza calle construido en tela u otro material combustible deberá ser provisto de amarres que le provean un sostén seguro.
 - i. Los cruza calles no podrán localizarse a una distancia menor de cien (100) pies de un semáforo de tránsito.
4. Rótulos de obras en construcción y de proyectos o desarrollos de inmuebles residenciales, comerciales, industriales, institucionales o gubernamentales o de otro tipo en el período original de su promoción, venta o alquiler en cualquier distrito de calificación, de acuerdo con lo siguiente:
- a. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos separados o unidos no será mayor de cien (100) pies cuadrados en área.
 - b. Iluminación - Los rótulos podrán tener iluminación no intermitente.
 - c. Contenido - Ningún rótulo podrá contener anuncio o propaganda comercial de clase alguna.
 - d. Ubicación y Localización - Los rótulos serán ubicados o localizados sobre el terreno, en los edificios temporeros utilizados para oficina o almacenaje, en las verjas provisionales de los proyectos de construcción, en la oficina de ventas o en las casas o unidades modelo. Los rótulos a ubicarse sobre el terreno podrán localizarse

paralelos o perpendiculares a la vía, y su altura medida desde el nivel del terreno hasta la parte más alta del rótulo, no será mayor de veinte (20) pies. Los rótulos a ubicarse en los edificios temporeros, oficina de ventas, casas o unidades modelo y en las verjas provisionales serán colocados adosados de forma paralela o perpendicular a la vía pública, en aquella pared o tramo de verja que dé frente a la vía, pero en ningún caso podrán proyectarse en la servidumbre de paso de la vía pública.

- e. Términos de la Instalación - Los rótulos podrán ser instalados dentro de un término no mayor de seis (6) meses con antelación al comienzo de la obra y podrán permanecer instalados durante todo el tiempo en que la obra se encuentre en real y efectivo proceso de construcción o de promoción, venta o alquiler del inmueble. Una vez terminados estos procesos, los rótulos deberán ser removidos.
 - f. El Municipio o la ARPE, según corresponda, deberá ser notificada de la fecha de instalación del rótulo de obra de construcción o de promoción, venta o alquiler mediante el formulario que se provea para tales propósitos.
5. Rótulos en ventanas o vitrinas de edificios en distritos comerciales e industriales que no excedan en tamaño del treinta (30%) por ciento del área total de ventanas o vitrinas en la pared que constituye el frente del edificio.
6. Rótulos y anuncios en forma de globos con el propósito de llamar la atención hacia una actividad, campaña, idea o mensaje gubernamental, cívico, político, comercial, religioso, caritativo, artístico, deportivo, o de índole similar en centros de mercadeo y centros de recreación comercial extensa, de acuerdo con lo siguiente:
- a. Autorización del dueño de la propiedad en terrenos privados o públicos.
 - b. Su instalación estará limitada a un período no mayor de sesenta (60) días al cabo del cual deberá ser removido por su dueño, dueño del local donde se instale, anunciante, fabricante o instalador.
 - c. El Municipio o la ARPE, según corresponda, deberá ser notificada de la fecha de instalación del globo mediante el formulario que se provea para tales propósitos.
 - d. Todo globo deberá ser provisto de amarres que le provean sostén seguro.
 - e. Se permitirá la instalación de un sólo globo por centro de mercadeo o de recreación.
7. Banderas representativas de empresas comerciales o entidades con

fines no pecuniarios localizadas en el predio donde éstas ubican, limitadas a una bandera por solar a un tamaño máximo de ochenta (80) pies cuadrados.

La altura máxima del asta, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá treinta (30) pies. El asta deberá ubicarse en el patio delantero del solar y observar un retiro no menor de cinco (5) pies medidos desde la vía pública.

8. El cambio de lámina, texto o pintura de un rótulo o un anuncio no requerirá la obtención de un nuevo permiso de instalación siempre y cuando no se altere el tamaño o la estructura del armazón del rótulo o anuncio ni se transforme un rótulo en un anuncio.

50.05 **Tamaño de Rótulos o Anuncios**

1. El área a permitirse para un rótulo o anuncio a instalarse en la fachada de un edificio será aquél por ciento que se indique más adelante y que corresponde al monto del área comprendida dentro del contorno de la fachada del edificio o local en que será instalado (Véase: Figuras 1 y 2 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas). En casos de edificios o estructuras de más de treinta (30) pies de altura, se trazará una línea en la fachada en cuestión, al nivel de treinta (30) pies desde el nivel de piso, y se calculará para efectos del área de fachada el área comprendida dentro del contorno de la fachada usando como límite superior la línea a nivel de los treinta (30) pies (Véase: Figura 3 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas). El tamaño del rótulo o anuncio de panel o la combinación de ambos se determinará a base del área total del panel incluyendo el marco si alguno. El tamaño del rótulo o anuncio de letra individual o la combinación de ambos se calculará a base del área que ocupan las letras o figuras individuales más el área visible del armazón que las sostiene (Véase: Figura 4 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).
2. El tamaño del rótulo o anuncio o la combinación de ambos a instalarse sobre el terreno se determinará a base del área comprendida dentro del perímetro exterior del texto del rótulo o anuncio incluyendo cualquier letra, aditamento de iluminación u otra clase de figuras utilizadas para enmarcar las letras que forman parte del mismo y no a base del área que ocupa la totalidad de las letras, aditamentos o figuras individuales. (Véase: Figura 5 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).
3. En rótulos o anuncios que posean dos (2) o más caras o frentes sólo se contabilizará la cara o frente de mayor tamaño al computar el área a permitirse para el rótulo o anuncio.

50.06 **Ubicación y Localización de Rótulos o Anuncios**

1. Los rótulos o anuncios deberán ser ubicados o localizados en forma tal que no obstruyan un medio de salida requerido, o en forma tal que no interfieran con la ventilación o iluminación requerida para el edificio.
2. Los rótulos o anuncios no podrán extenderse total o parcialmente fuera de la periferia del contorno de la fachada donde ubican (Véase: Figuras 6, 7, 8 y 9 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).
3. Los rótulos o anuncios o la combinación de ambos instalados en una fachada no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de la vía pública por más de doce (12) pulgadas. En aquellos casos en que este Reglamento permita la invasión de la vía pública por un elemento cobertizo que se extienda de la fachada del edificio, se permitirá la ubicación de un rótulo bajo cobertizo ("canopy sign") por el ancho de dicho cobertizo y un peralto no mayor de doce (12) pulgadas. En ambos casos podrán instalarse paralelo o perpendicular a la vía pública y observar una luz libre no menor de ocho (8) pies bajo el mismo (Véase: Figura 10 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).
4. Los rótulos o anuncios no serán instalados en una propiedad sin el consentimiento por escrito del dueño de la propiedad, arrendatario o su poseedor o representante autorizado.
5. Los rótulos o anuncios a instalarse sobre el terreno en una propiedad, ya sean paralelos o perpendiculares a una vía pública, no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de la vía pública. El rótulo o anuncio quedará ubicado totalmente dentro de los límites del solar.
6. Se permitirá la instalación de anuncios en cualquiera de las fachadas de los edificios únicamente en los Distritos C-1, C-2 y C-3, en los distrito industriales y en la fachada lateral de edificios localizados en solares de esquina en los demás distritos comerciales. En aquellos casos donde el edificio colinde lateral o posteriormente con un uso o distrito residencial, se requerirá un retiro de la colindancia de veinte (20) pies para la instalación del rótulo o anuncio (Véase: Figuras 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 20, 29 y 30 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).
7. En los casos de rótulos o anuncios o la combinación de ambos que se instalen dentro del contorno de fachada, pero no adosado totalmente a la misma, se permitirá solamente los de letra individual, prohibiéndose los de panel (Véase: Figuras 21, 22 y 23 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).

50.07 Diseño de Rótulos y Anuncios - Todo rótulo o anuncio deberá ser diseñado de acuerdo con las mejores prácticas de ingeniería, según se especifica en el Código Uniforme de Construcción (“Uniform Building Code”). Toda solicitud para permiso de instalación de rótulo o anuncio en la que se proponga la construcción de un almacén deberá acompañarse con una certificación suscrita por un ingeniero o arquitecto colegiado acreditativa de que el diseño del mismo cumple con la reglamentación vigente.

Toda solicitud para permiso de instalación de rótulos o anuncios deberá acompañarse con la certificación del rotulista o diseñador del rótulo o anuncio de que el mismo cumple con las disposiciones de este Reglamento.

50.08 Mantenimiento de Rótulos y Anuncios - Todo rótulo o anuncio y sus accesorios deberá recibir un mantenimiento adecuado. Será responsabilidad del dueño del rótulo el mantener los alrededores inmediatos de los rótulos o anuncios en buenas condiciones de salubridad y ornato.

50.09 Rótulos y Anuncios en Sitios y Zonas Históricas - Los rótulos en sitios y zonas históricas cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5) y con esta reglamentación.

50.10 Rótulos y Anuncios en la Zona Costanera y de Accesos a Costas del Municipio - Los rótulos y anuncios en la zona costanera cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17) y con esta reglamentación.

50.11 Rótulo o Anuncio No-Conforme y No-Conforme Legal

1. Únicamente se considerarán un rótulo o un anuncio no-conforme legal cuando se ha instalado cumpliendo con la reglamentación vigente a la fecha de su instalación y para el cual se haya expedido el permiso correspondiente y dicho rótulo o anuncio no esté conforme con lo dispuesto en este Reglamento.
2. Todo rótulo o anuncio no-conforme legal que exista para la fecha de vigencia de este Reglamento y que no reúna los requisitos establecidos en el mismo deberá ser borrado, suprimido, eliminado o conformado a la reglamentación vigente previa obtención de un permiso de instalación. Se concede un término de tres (3) años a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento para obtener el permiso de instalación conforme a esta reglamentación o remover el mismo.
3. Los rótulos o anuncios no-conforme legal no podrán, en ningún momento, ser variados, agrandados, mejorados, o en forma alguna

alterados, a menos que se trate de conformarlos a la reglamentación vigente. Lo anterior no exime de dar mantenimiento al rótulo o anuncio según dispuesto.

4. Todo rótulo o anuncio no-conforme legal que fuera destruido parcial o totalmente, bien sea por fuego explosión, terremoto, huracán o cualquier acción de la naturaleza, o por otras causas, no podrá ser reconstruido o reparado sin dar cumplimiento a esta Sección previa obtención del permiso de instalación correspondiente.
5. La ausencia del permiso de instalación del rótulo o anuncio será evidencia prima facie de que la instalación del rótulo o anuncio carece de autorización legal.
6. Todo rótulo o anuncio no-conforme legal ubicado a lo largo de autopistas y expresos; en distritos residenciales; o instalado sobre el techo que no cumpla con la Sección 50.06 (2) deberá ser eliminado en un término de noventa (90) días. Cualquier otro rótulo o anuncio no-conforme, deberá ser conformado o eliminado en un período de tres (3) años a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento. Durante este período de tiempo se permitirá dar mantenimiento al rótulo o anuncio no-conforme para evitar que se convierta en un estorbo público.

El Municipio o ARPE, según corresponda y mediante resolución, podrá establecer períodos de tiempo más cortos para la remoción de los rótulos o anuncios no-conforme en aquellos casos que así lo estime necesario.

7. Cuando una parte interesada entienda que el período de tiempo concedido en esta sección no es razonable para conformar un rótulo o anuncio no-conforme legal podrán solicitar ante la ARPE o ante el Municipio, un término adicional, que no excederá de un (1) año, para obtener el permiso de instalación conforme a esta reglamentación o eliminar el mismo. La petición deberá presentarse con 30 días de antelación a la fecha de vencimiento del término de tres (3) años y deberá incluir las razones que fundamenten su solicitud.

El Municipio o la ARPE, según corresponda, evaluará dicha solicitud tomando en consideración el interés público general y conforme a las normas establecidas en este Reglamento. En el término adicional que discrecionalmente pueda ser concedido, la parte interesada deberá obtener el permiso de instalación del rótulo o anuncio conforme a esta reglamentación o eliminar el mismo.

8. Todo rótulo o anuncio que no cumpla con los requisitos sobre seguridad establecidos en este Reglamento deberá ser eliminado de inmediato.

50.12 Otros Rótulos y Anuncios

1. Pizarras de mensajes electrónicos
 - a. El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán considerar la instalación de pizarras de mensajes electrónicos sobre el terreno en centros de actividades culturales y de recreación activa intensa con capacidad para dos mil (2,000) personas o más. Los requisitos sobre tamaño, altura y localización serán determinados por el Municipio o la ARPE, según corresponda, tomando en consideración el tamaño del predio donde se ubicará la pizarra, la intensidad del uso principal existente o propuesto y las características del sector o distrito comercial, industrial o público donde ubica incluyendo cercanía a áreas residenciales. El uso de anuncios en las pizarras estará limitado a aquellos que puedan divulgarse a través del mensaje electrónico.
 - b. El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán considerar la instalación de pizarras de mensajes electrónicos que informen sobre hora y temperatura adosados a la pared de un edificio en distritos comerciales, industriales y de uso público. Estos rótulos se considerarán como centros de mensajes de servicio público y no podrán divulgarse anuncios comerciales.
2. El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán autorizar la instalación de rótulos o anuncios giratorios o de movimientos en centros de mercadeo o en centros de recreación comercial extensa, así como de otros rótulos y anuncios no específicamente cubiertos por este Reglamento, siempre que su tamaño, localización, iluminación y contenido estén en armonía con los propósitos de estas normas.

SECCIÓN 51.00 - RÓTULOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES Y DE CONSERVACIÓN

51.01 Disposiciones Generales

1. Los rótulos que se permiten en esta Sección estarán sujetos al cumplimiento de las normas de rótulos que se establecen en la Sección 50.00 de este Reglamento y con las de esta Sección.
2. No se permitirán anuncios en este distrito, excepto los indicados en la Sección 50.04 de este Reglamento.
3. Se permitirá la instalación de un (1) sólo rótulo por edificio o local y uno (1) sobre el terreno donde éste se permita y en ambas ubicaciones se instalarán paralelos a la vía pública.

51.02 Rótulos a Permitirse - En los distritos residenciales y de conservación se permitirá la instalación de los siguientes rótulos:

1. Rótulos identificando oficinas profesionales u ocupaciones domiciliarias, barberías o salones de belleza permitidos como usos accesorios cuyo tamaño no excedan cuatro (4) pies cuadrados, sin iluminación, adosados a la pared que constituye el frente del edificio, paralelo a la vía pública.
2. Rótulos identificando los usos permitidos en distritos residenciales y de conservación bajo las disposiciones de la Sección 61.00, excepto hoteles, hoteles de turismo, actividades comerciales permitidas en Distritos R-5 y actividades comerciales, institucionales y de servicios en Distritos R-0, R-1, R-4, CR-3 y CR-5 en áreas rurales, cuyo tamaño no excedan veinte (20) pies cuadrados, con iluminación no intermitente fijados a la fachada delantera del edificio paralelo a la vía pública. En aquellos casos donde el edificio o estructura quede apartado de la vía pública y el rótulo adosado no sea efectivo para la identificación de la actividad, se permitirá su ubicación sobre el terreno a una altura no mayor de diez (10) pies paralelo a la vía pública. El rótulo sobre el terreno observará un retiro no menor de cinco (5) pies medidos desde la vía pública.
3. Rótulos sobre venta o alquiler de bienes raíces, excluyendo los permitidos en la Sección 50.04, en la pared delantera del edificio, cuyo tamaño no exceda veinte (20) pies cuadrados, sin iluminación. Se permitirá un rótulo por pertenencia a ser vendida o alquilada y deberá ser colocado adosado a la pared del edificio en forma paralela a la vía. En un solar o predio vacante podrán instalarse un rótulo sobre el terreno, dentro de la propiedad y éste tendrá una altura, tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no mayor de diez (10) pies y un área no mayor de veinte (20) pies cuadrados y paralelo a la vía.
4. Rótulos de identificación para hoteles y hoteles de turismo cuyo tamaño no excedan el veinticinco por ciento (25%) del área de la fachada según determinado en la Sección 50.05 con o sin iluminación intermitente, adosados al edificio paralelos a la vía. Podrá ubicar otro rótulo de un tamaño máximo de ciento sesenta (160) pies cuadrados sobre el terreno, paralelo o perpendicular a la vía pública, que identifique el hotel y sus actividades. Este tendrá una altura no mayor de treinta (30) pies tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta.
5. Rótulo identificando actividades comerciales permitidas en Distritos R-5 conforme a la Sección 61.00 cuyo tamaño no excedan el veinticinco

por ciento (25%) del área de la fachada del local que ha de identificar incluyendo puertas, ventanas y vitrinas. Podrán tener iluminación no intermitente y será adosado al edificio en forma paralela a la vía.

6. Rótulo de identificación para desarrollos residenciales o casas de apartamentos cuyo tamaño no exceda de veinte (20) pies cuadrados, sin iluminación, adosados a la pared que constituye al frente del edificio o sobre el terreno. El rótulo sobre el terreno tendrá una altura no mayor de diez (10) pies.
7. Rótulos identificando actividades comerciales, institucionales y de servicios permitidos en Distritos R-0, R-1, CR-3 y CR-5 en áreas rurales conforme a la Sección 61.00 cuyo tamaño no excedan el veinticinco por ciento (25%) del área de la fachada, según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Sección 50.05, Inciso 1 de este Reglamento. El rótulo podrá tener iluminación no intermitente y quedará fijado a la fachada delantera del edificio paralelo a la vía pública. En aquellos casos donde el edificio o estructura quede apartado de la vía pública y el rótulo fijado a la fachada no sea efectivo para la identificación de la actividad, se permitirá su ubicación sobre el terreno a una altura no mayor de diez (10) pies paralelo a la vía pública.

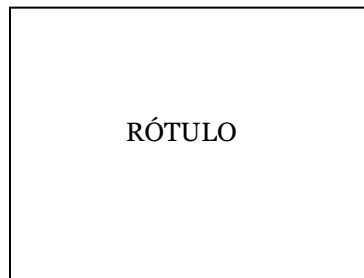
El rótulo sobre el terreno observará un retiro no menor de cinco (5) pies medidos desde la vía pública.

SECCIÓN 52.00 - RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES

52.01 Disposiciones Generales

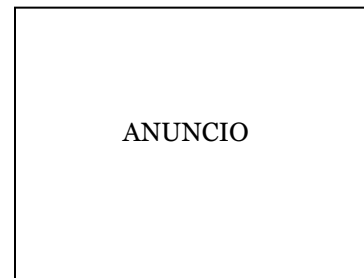
- 1 En los distritos comerciales se permitirá la instalación de rótulos y anuncios siempre que los mismos cumplan con la Sección 50.00 de este Reglamento y con las de esta Sección.
2. Se permitirá la instalación de uno o más rótulos o anuncios individuales o la combinación de ambos en la proporción y número que se desee, siempre que no exceda el tamaño máximo permitido en el distrito. Entiéndase lo anterior de la manera siguiente:

Alternativa 1



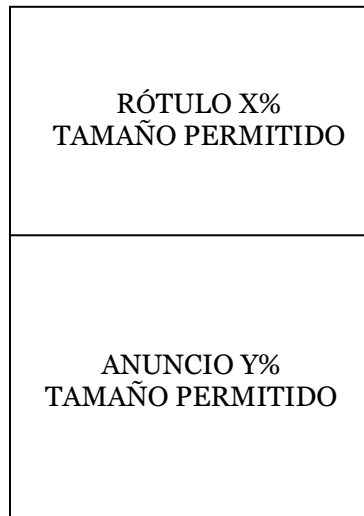
100% Tamaño permitido
por Reglamento

Alternativa 2



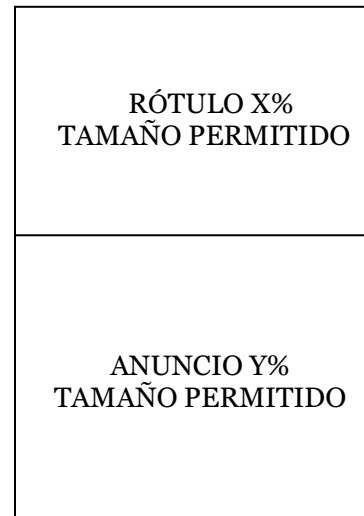
100% Tamaño permitido
por Reglamento

Alternativa 3



$X\% + Y\% = 100\%$
Tamaño permitido por
Reglamento

Alternativa 4



$X\% + Y\% = 100\%$
Tamaño permitido por
Reglamento

En el resto de esta sección, cuando se hace referencia a rótulos y anuncios, entiéndase que incluye la combinación de ambos, según establecido anteriormente.

3. Se permitirá la instalación de rótulos o anuncios según establecido anteriormente por cada solar, edificio o local con un uso principal y éstos podrán instalarse paralelos o perpendiculares a la vía pública.

En edificios multipisos donde existan varios usos se permitirá la instalación de un (1) rótulo o anuncio por cada uso existente en la primera planta. Para los usos existentes en las demás plantas se permitirá la instalación de un (1) sólo rótulo tipo directorio para identificar todos los usos existentes. El rótulo tipo directorio podrán ubicarse adosado a la pared o sobre el terreno, según sea permitido.

52.02 **Rótulos y Anuncios en Fachadas, de acuerdo con lo siguiente:**

1. **Tamaño** - La suma de los tamaños de los rótulos y anuncios, para cada negocio, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos comerciales no será mayor del veinticinco por ciento (25%) en los Distritos CO-1, C-L, C-1, y del treinta por ciento (30%) en los Distritos C-2, C-3 y C-4 del área, según la Sección 50.05 (1) de este Reglamento.
2. **Iluminación** - Los rótulos y/o anuncios podrán tener iluminación no intermitente en los Distritos CO-1, C-L, C-1, C-2, C-4, e iluminación intermitente en Distritos C-3.
3. **Ubicación y Localización**
 - a. Los rótulos serán fijados a la estructura de cualquier fachada del edificio en terrenos propios. Los anuncios se fijaran a la fachada delantera del edificio excepto en Distritos C-1, C-2 y C-3 en los cuales se permitirá en cualquier fachada y en edificios localizados en solares de esquina en los demás distritos comerciales. En aquellos casos donde el edificio colinde lateralmente con un distrito residencial, se requerirá un retiro de la colindancia de veinte (20) pies para la instalación del rótulo o anuncio.
 - b. Se permitirá la ubicación de rótulos y anuncios fijados al cuerpo general de una marquesina ("marquee") paralelos a la vía pública y no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo.

52.03 **Rótulos y Anuncios sobre el Terreno, de acuerdo con lo siguiente:**

1. Además del rótulo o anuncio o la combinación de ambos permitido en

el edificio o local conforme a la Sección 52.02 de este Reglamento, en solares o predios donde exista una estructura o en solares vacantes se permitirá un (1) rótulo o anuncio o la combinación de ambos sobre el terreno en forma paralela o perpendicular a la vía pública de acuerdo a lo siguiente:

- a. En solares con un frente a la vía pública menor de treinta y cinco (35) pies de ancho no se permitirá rótulos o anuncios sobre el terreno. (Véase: Figura 24 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).
- b. En solares con un frente a la vía pública entre treinta y cinco (35) pies hasta cuarenta y cinco (45) pies de ancho, se permitirá un rótulo o anuncio o la combinación de ambos, con un tamaño máximo de treinta y dos (32) pies cuadrados y una altura máxima de veinte (20) pies en su nivel superior. Si existe una estructura o edificio en el solar, se podrá instalar un rótulo o un anuncio sobre el terreno si existiera un retiro mínimo de ocho (8) pies medidos desde la estructura hasta la colindancia con la vía pública en por lo menos diez (10) pies del frente del solar o cuando la estructura guarde un patio lateral mínimo de diez (10) pies (Véase: Figuras 25 y 26 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).
- c. En solares con un frente a la vía pública entre cuarenta y cinco (45) y hasta de cincuenta y cinco (55) pies, se permitirá un rótulo o anuncio o la combinación de ambos con un tamaño máximo de setenta y dos (72) pies cuadrados y con una altura máxima de veinticinco (25) pies en su nivel superior. Si existe una estructura o edificio en el solar se podrá instalar un rótulo o anuncio sobre el terreno si existiera un retiro mínimo de doce (12) pies medidos desde la estructura hasta la colindancia con la vía pública en por lo menos diez (10) pies del frente del solar o cuando la estructura guarde un patio lateral mínimo de diez (10) pies (Véase: Figura 26 y 27 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).
- d. En solares con un frente a la vía pública de cincuenta y cinco (55) pies o más que tengan un patio delantero de dieciséis (16) pies de fondo mínimo en por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del frente del solar y cuya vía pública tenga el ancho indicado más adelante se podrá instalar un rótulo o un anuncio o la combinación de ambos sobre el terreno de acuerdo a lo siguiente: (Véase: Figura 28 bajo la Sección Leyenda de Figuras Ilustradas).

- (1) En solares ubicados frente a vías públicas con un ancho menor de treinta y seis (36.00) metros el rótulo o el anuncio o la

combinación de ambos tendrá un tamaño máximo de cien (100) pies cuadrados y una altura máxima en la parte superior del rótulo o el anuncio de treinta (30) pies.

(2) En solares ubicados frente a vías públicas de un ancho de treinta y seis (36.00) metros o más, el rótulo o el anuncio o la combinación de ambos tendrá un tamaño máximo de ciento sesenta (160) pies cuadrados y una altura máxima en su nivel superior de treinta y cinco (35) pies.

e. Los tamaños de rótulos o anuncios o la combinación de ambos a instalarse sobre el terreno no se considerarán dentro del porcentaje permitido conforme a la Sección 52.02 (1), de este Reglamento.

f. En solares de esquina podrán ubicarse un rótulo o anuncio o la combinación de ambos dando frente a cada una de las vías públicas.

g. En solares donde exista más de una estructura o edificio separados donde se opere un uso permitido por la calificación, podrá instalarse un rótulo o anuncio o la combinación de ambos frente a cada uno de los edificios. El tamaño y altura de los rótulos o anuncios o combinación de ambos permitidos se establecerá conforme a lo dispuesto en esta sección.

2. Iluminación - El rótulo podrán tener iluminación no intermitente.

52.04 Rótulo sobre el Terreno para la identificación de Estaciones de Gasolina y Negocios de Servicios a Motoristas (Servi-carro) - Además del rótulo o anuncio permitido en el edificio o local conforme a la Sección 52.02 de este Reglamento, solo se permitirá un (1) rótulo de identificación del negocio sobre el terreno, y paralelo o perpendicular a la vía pública de acuerdo a lo siguiente:

1. Tamaño y altura - El tamaño del rótulo a instalarse no excederá de cien (100) pies cuadrados en solares frente a vías con un ancho menor de treinta y seis (36.00) metros y tendrá una altura máxima en su parte superior de treinta (30) pies. En solares ubicados frente a vías públicas de treinta y seis (36.00) metros o más, el rótulo a instalarse podrá tener un tamaño máximo de ciento sesenta (160) pies cuadrados y una altura máxima en su parte superior de treinta y cinco (35) pies. Los rótulos direccionales, de seguridad, de precios de la gasolina y aceite diesel, el panel del menú o servicios y cualquier otro rótulo requerido por reglamentación federal o local no se incluirán en el cómputo del tamaño de rótulo a permitirse.

2. Iluminación - El rótulo podrá tener iluminación no intermitente.

3. Ubicación y Localización

- a. El rótulo no proyectará fuera de los límites de la propiedad.
 - b. El rótulo observará un retiro de la colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial.
 - c. En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías en forma paralela o perpendicular a la misma.
4. En solares donde exista más de una estructura o edificio separados donde se opere una estación de gasolina u otros negocios de servicios a motoristas (servi-carro) podrán instalarse un rótulo frente a cada uno de los edificios. El tamaño y altura de los rótulos permitidos se establecerá conforme a lo dispuesto en esta sección.

52.05 Rótulos sobre el Terreno para la identificación de Centros Comerciales y Centros de Recreación Comercial Extensa - Además del rótulo o anuncio en el edificio permitido conforme a la Sección 52.02 de este Reglamento, se permitirá la identificación de centros comerciales y centros de recreación comercial mediante un (1) rótulo sobre el terreno de acuerdo con lo siguiente:

1. Tamaño - El tamaño del rótulo a instalarse en centros de mercadeo en Distritos C-4 no excederá de doscientos setenta (270) pies cuadrados y de ciento sesenta (160) pies cuadrados para centros comerciales en los otros distritos.
2. Iluminación - El rótulo en centros de mercadeo en Distritos C-4 y en otros distritos comerciales podrá tener iluminación no intermitente.
3. Ubicación y Localización
 - a. Sólo se permitirá un rótulo para cada centro comercial o centro de recreación comercial extensa.
 - b. La altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de cuarenta (40) pies para los centros de mercadeo en los Distritos C-4, excepto que la altura será de treinta (30) pies para los centros comerciales cuando éstos ubiquen en otros distritos.
 - c. En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías en forma paralela o perpendicular a la misma.
4. Edificios Accesorios - En solares donde exista más de una estructura o edificio separados donde se opere un uso permitido por la calificación, podrá instalarse un rótulo frente a cada uno de los edificios, además del rótulo permitido para identificar el centro comercial o de

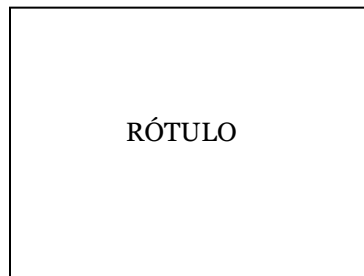
recreación extensa. El tamaño y altura de los rótulos permitidos se establecerá conforme a lo dispuesto en las Secciones 52.03 y 52.04, según corresponda.

SECCIÓN 53.00 - RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES

53.01 Disposiciones Generales

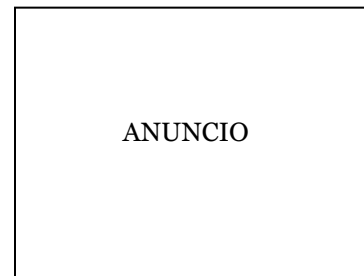
1. En los distritos industriales se permitirá la instalación de los siguientes rótulos y anuncios, siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en la Sección 50.00 de este Reglamento y con las disposiciones de esta Sección.
2. Se permitirá la instalación de uno o más rótulos y anuncios individuales o la combinación de ambos en la proporción y número que se desee siempre que no exceda el tamaño máximo permitido en el distrito. Entiéndase lo anterior de la siguiente manera:

Alternativa 1



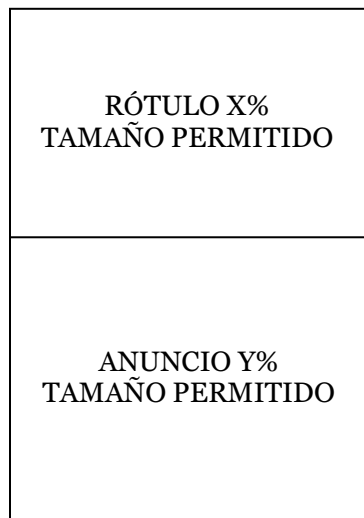
100% Tamaño permitido
por Reglamento

Alternativa 2



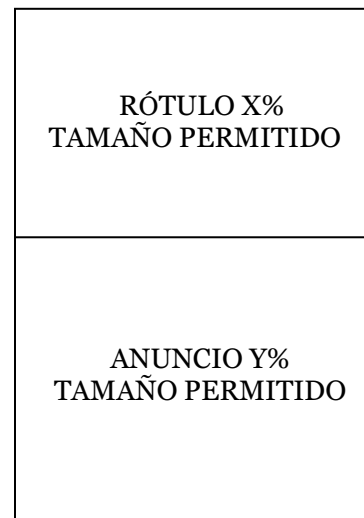
100% Tamaño permitido
por Reglamento

Alternativa 3



$X\% + Y\% = 100\%$
Tamaño permitido por
Reglamento

Alternativa 4



$X\% + Y\% = 100\%$
Tamaño permitido por
Reglamento

En el resto de esta sección, cuando se hace referencia a rótulos y anuncios, incluye también la combinación de ambos, según establecido anteriormente.

3. Se permitirá la instalación de rótulos y anuncios según establecido anteriormente, por cada solar, edificio o local con uso principal y éstos podrán instalarse paralelos o perpendiculares a la vía pública.

53.02 Rótulos y Anuncios en Fachadas

1. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos y anuncios que se instalen en las fachadas para cada negocio, industria, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos industriales, no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área de la fachada, conforme se indica en la Sección 51.05 (1) de este Reglamento.
2. Iluminación - Los rótulos y anuncios podrán tener iluminación incluyendo de tipo intermitente, excepto cuando la fachada colinde con un uso o distrito residencial en cuyo caso la iluminación será no intermitente.
3. Ubicación y Localización
 - a. Los rótulos y anuncios serán fijados y/o adosados a cualesquiera de las fachadas del edificio. Cuando el solar colinde con un uso o distrito residencial, se requerirá un retiro de la colindancia de veinte (20) pies para instalar el rótulo o anuncio en la fachada del edificio.
 - b. Se permitirá la ubicación de rótulos y anuncios fijados al cuerpo general de una marquesina ("marquee"), paralelos a la vía pública y no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo.

53.03 Rótulos y Anuncios sobre el Terreno

1. Los rótulos y anuncios sobre el terreno en solares donde exista una estructura o en solares vacantes en distrito industriales cumplirán con los requisitos establecidos en la Sección 52.03 de este Reglamento y con los de esta Sección.
2. Los rótulos de identificación en estaciones de gasolina y negocios de servicios a motoristas (tipo Servi-Carro) cumplirán con la Sección 52.04 de este Reglamento.
3. Iluminación - Los rótulos y anuncios podrán tener iluminación incluyendo de tipo intermitente, excepto cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial en cuyo caso la iluminación será no intermitente.

SECCIÓN 54.00 - RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS D Y DE PROPIEDAD PÚBLICA

54.01 Disposición General

Los rótulos y anuncios que se permitan en esta sección estarán sujetos al cumplimiento de las normas establecidas en la Sección 50.00 de este Reglamento y con las de esta sección.

54.02 Rótulos en Fachadas

1. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos incluyendo aquellos que se instalen sobre el terreno para identificar el edificio institucional, servicio, recreación o usos permitidos en Distritos D y de propiedad pública no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área según se dispone en la Sección 50.05 (1) de este Reglamento.
2. Iluminación - Se permite la iluminación no intermitente.
3. Ubicación y Localización - Los rótulos serán fijados a cualesquiera de las fachadas del edificio. Cuando el solar colinde con un uso o distrito residencial, se requerirá un retiro de la colindancia de veinte (20) pies para instalar el rótulo o anuncio en la fachada del edificio.

54.03 Rótulos sobre el Terreno

1. Tamaño
 - a. La suma de los tamaños de los rótulos incluyendo aquellos que se instalen fijados en las paredes o fachadas del edificio para identificar el uso institucional, servicio, recreación o usos permitidos en Distritos D y de propiedad pública no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área, según se dispone en la Sección 50.05(1) de este Reglamento.
 - b. Los rótulos en solares o predios vacantes no serán mayores de cien (100) pies cuadrados.
2. Iluminación - Se permite la iluminación no intermitente.
3. Ubicación y Localización
 - a. Los rótulos no serán giratorios o de movimientos y no se proyectarán en la servidumbre de paso de vías públicas.
 - b. El rótulo observará un retiro de colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial.
 - c. Su altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de treinta (30) pies.

- d. Sólo se permitirá un rótulo sobre el terreno excepto en solares de esquina donde podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías.

54.04 Anuncios en Distritos D de Propiedad Pública

1. Podrán instalarse anuncios de tamaño limitado en la parte interior de parques de recreación activa intensa (tales como parques de pelota y canchas bajo techo), siempre que no sean visibles desde el exterior. Se permitirá, además, la instalación de anuncios orientados hacia el interior y exterior en la verja que delimita el área de juego de los parques de pelota, siempre que no excedan en altura a la verja existente.
2. En estructuras utilizadas como paradas de guagua podrán ubicarse anuncios perpendiculares a la vía pública, su iluminación será no intermitente y el tamaño total será no mayor de cincuenta (50) pies cuadrados sin extenderse sobre el techo o pared lateral de la estructura.
3. Los anuncios a instalarse en los tableros de expresión pública cumplirán con la reglamentación vigente del Departamento de Transportación y Obras Públicas que regulan los mismos.
4. En estructuras utilizadas como cabinas telefónicas podrán ubicarse anuncios paralelos o perpendiculares a la vía pública, su iluminación será no intermitente y el tamaño total será no mayor de veinte (20) pies cuadrados sin extenderse sobre el techo o paredes de la estructura.
5. Podrán instalarse anuncios en las fachadas o sobre el terreno en los terminales de guaguas u otros vehículos de transportación pública y en los estacionamientos de vehículos livianos. La suma del tamaño de los anuncios, incluyendo los que se instalen sobre el terreno no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área, según se dispone en la Sección 50.05 (1) de este Reglamento.

SECCIÓN 55.00 - RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS AD

55.01 Disposiciones Generales

1. No se permitirá la instalación de anuncios en estos distritos. Sólo se permitirá la instalación de rótulos cuyo diseño, en su aspecto estético, armonice con el carácter del área.
2. Se permitirá la instalación de un (1) sólo rótulo por edificio o local y uno (1) sobre el terreno en aquellas circunstancias en que así se permita.

55.02 **Rótulos a Permitirse**

1. Se permitirá rótulos para identificar el área, local o actividad llevándose a cabo en el lugar, informar sobre precauciones y medidas relacionadas con la conservación del área o recurso y para identificar especies de flora y fauna, algún recurso natural particular y otros, siempre que no contengan propaganda comercial de clase alguna.
2. Tamaño - El tamaño del rótulo no será mayor del veinte por ciento (20%) del área de la fachada donde se instale según se dispone en la Sección 50.05 (1) de este Reglamento, o un máximo cincuenta (50) pies cuadrados para identificar actividades que no requieran estructuras.
3. Iluminación - Los rótulos podrán tener iluminación no intermitente cuando no entre en conflicto con la conservación, preservación o investigación del tipo o clase de recurso natural a protegerse.
4. Ubicación y Localización
 - a. Los rótulos serán ubicados sobre el terreno o fijados a la fachada delantera del edificio y podrán instalarse en forma paralela o perpendicular a la vía pública.
 - b. Los rótulos sobre el terreno observarán un retiro de colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial. El rótulo no se proyectará fuera de los límites de la propiedad.
 - c. La altura del rótulo sobre el terreno medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de veinte (20) pies.
 - d. Sólo se permitirá un (1) rótulo sobre el terreno, excepto en solares de esquina donde podrá ubicarse un (1) rótulo dando frente a cada una de las vías.
 - e. Los rótulos para la identificación de estaciones de gasolina donde éstas se permitan, cumplirán con la Sección 53.04 de este Reglamento.

LEYENDA DE FIGURAS ILUSTRADAS



RÓTULO O ANUNCIO O RÓTULO Y
ANUNCIO DE PANEL

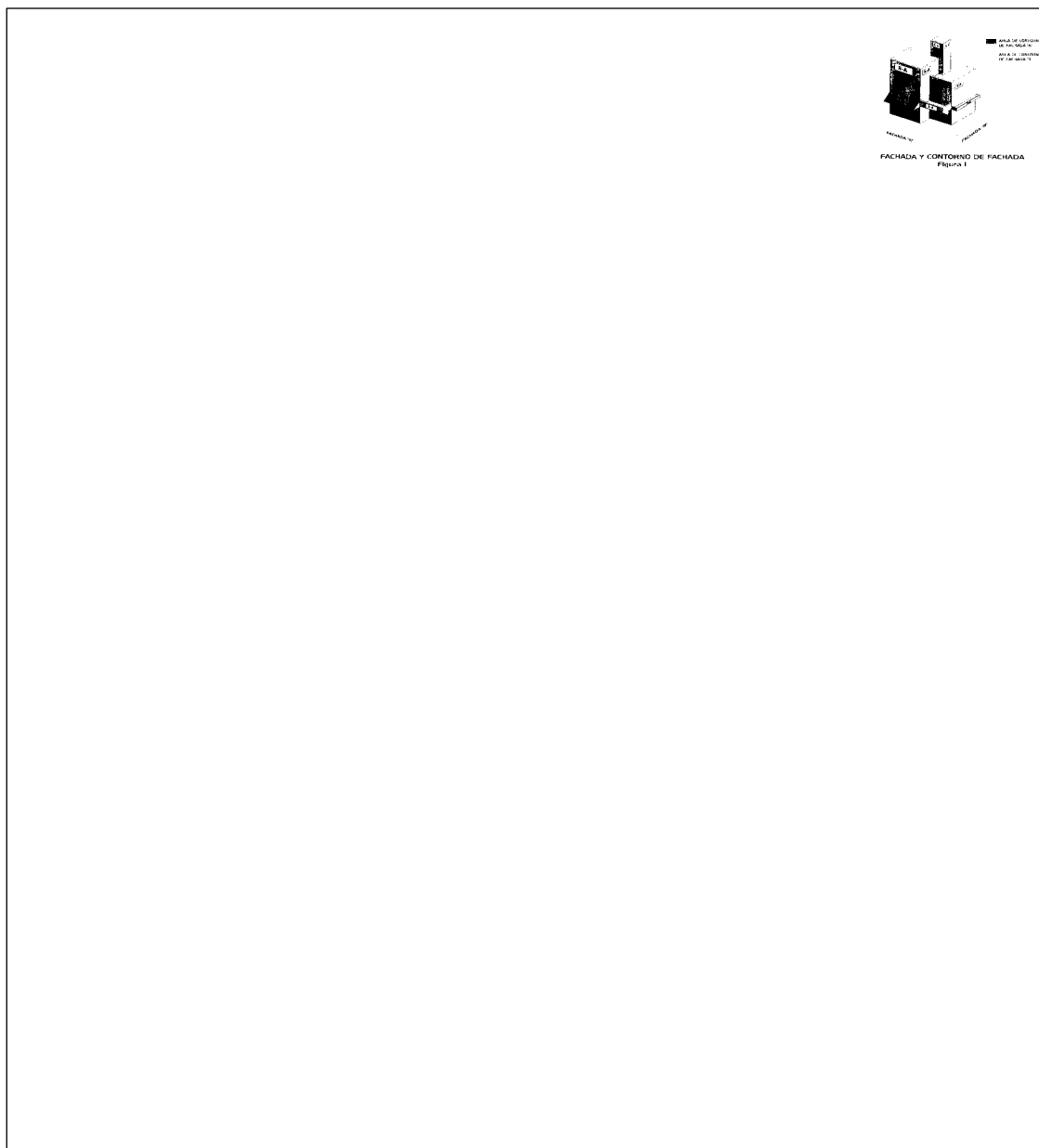


RÓTULO O ANUNCIO O RÓTULO Y
ANUNCIO DE LETRA INDIVIDUAL

X

NO PERMITIDO

Figura 1



Rótulos - Figura 2



Rótulos - Figura 3

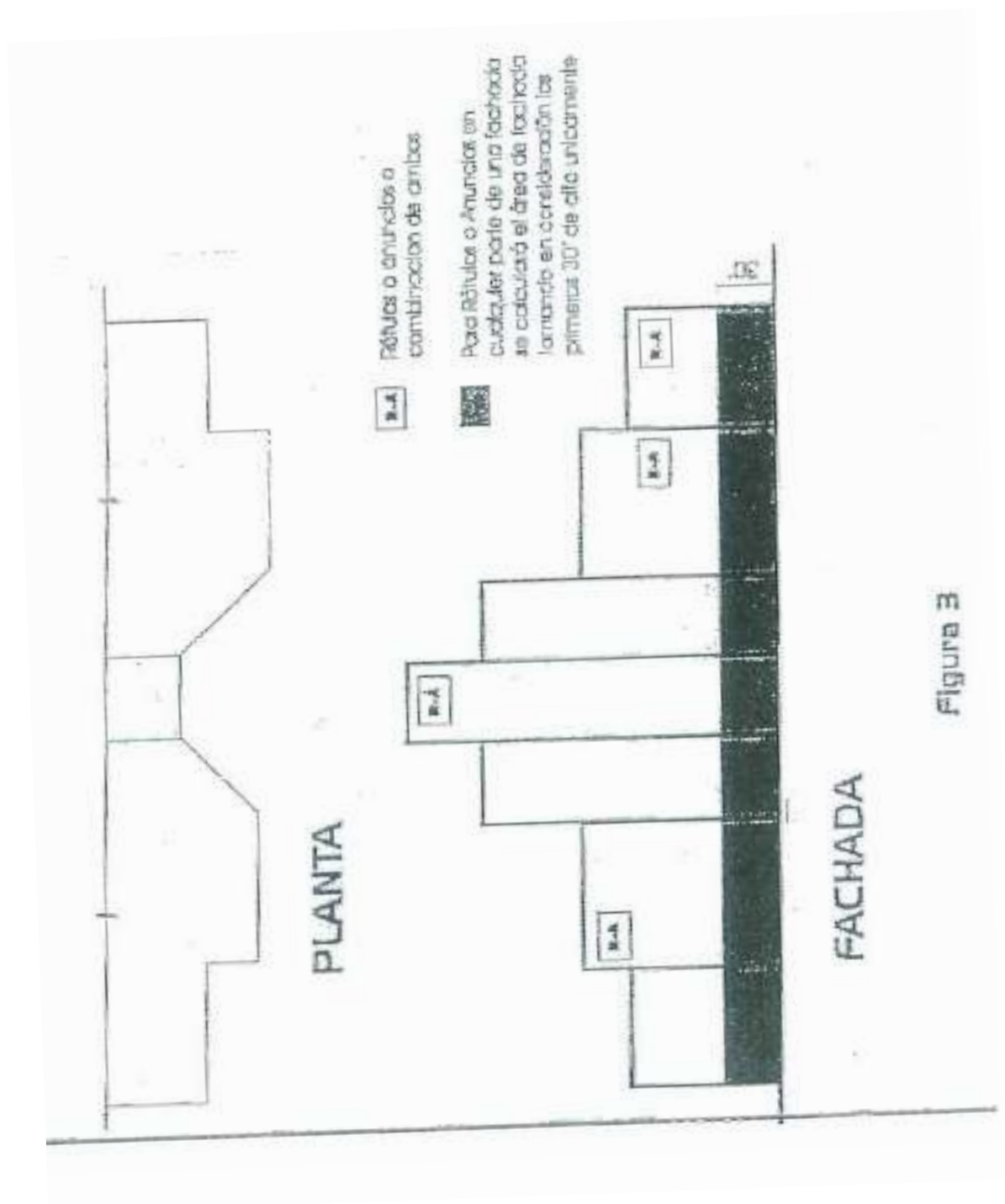
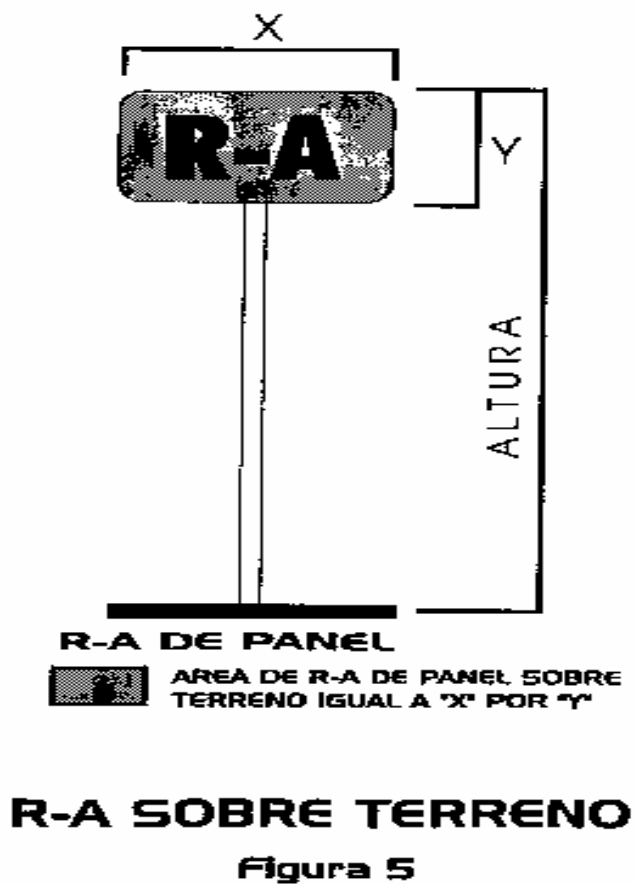


Figura 3



Rótulos - Figura 5



Rótulos - Figuras 6, 7 y 8



FIGURA 6 NO PERMITIDO

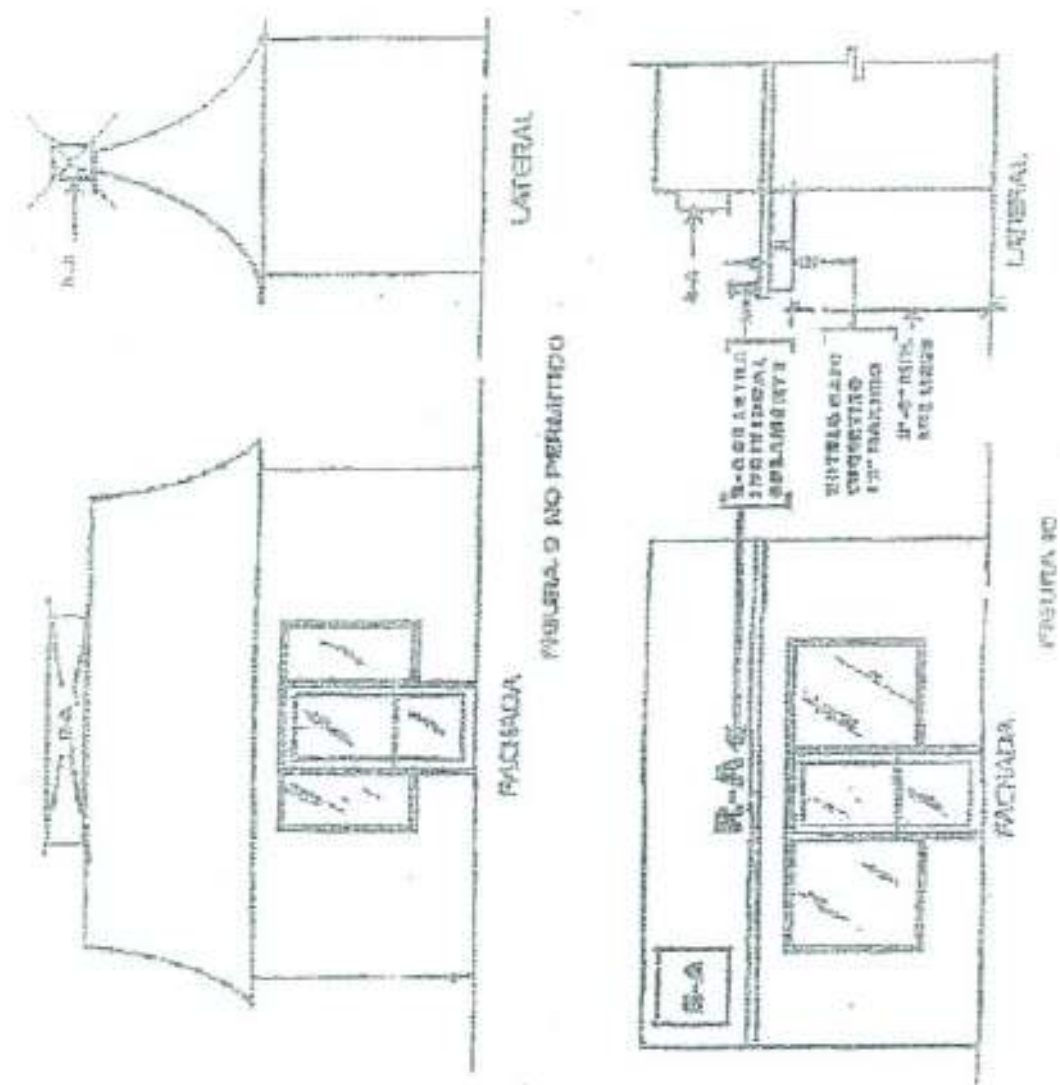


FIGURA 7 NO PERMITIDO

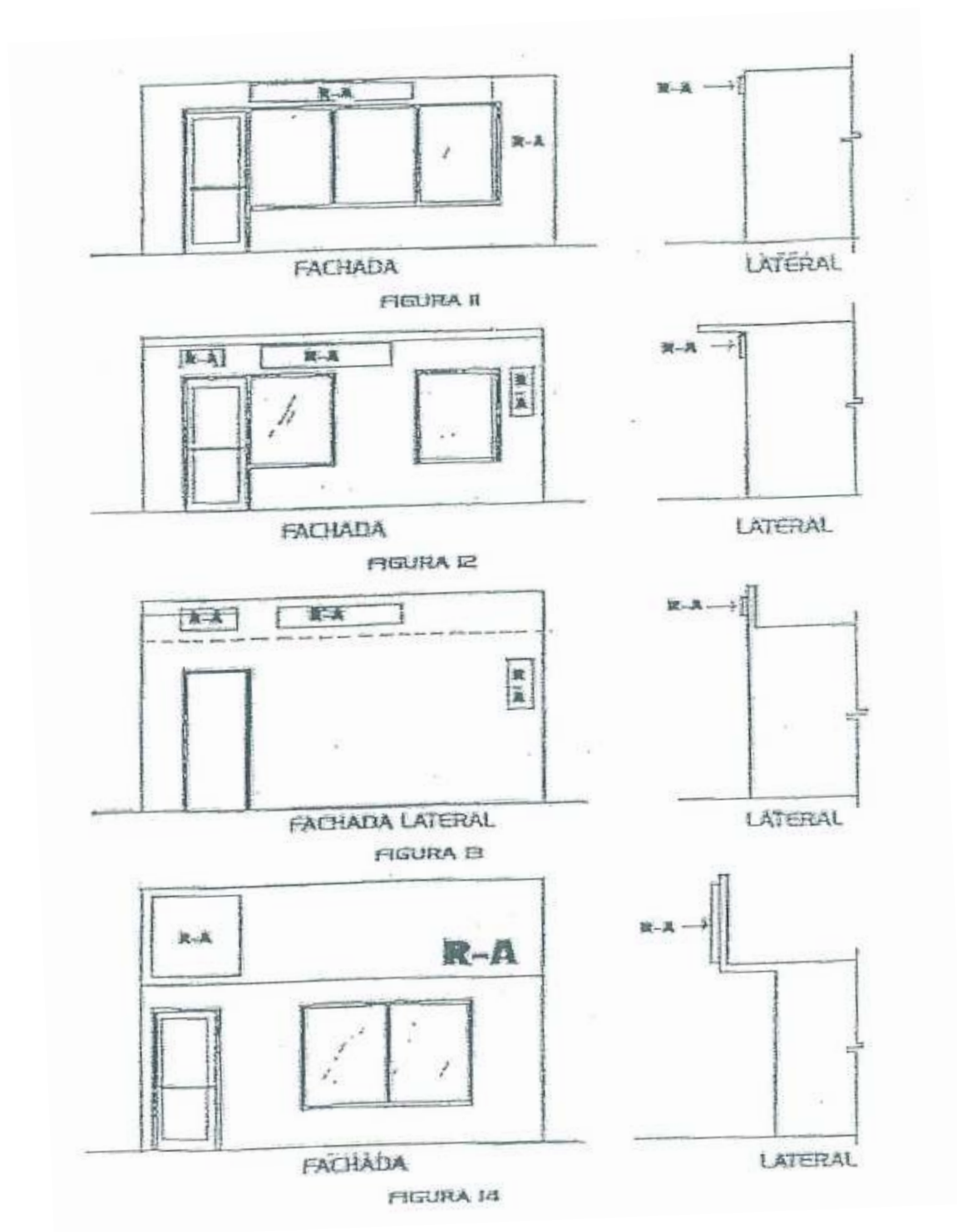


FIGURA 8 NO PERMITIDO

Rótulos - Figuras 9 y 10



Rótulos - Figuras 11, 12, 13 y 14



Rótulos - Figuras 15, 16 y 17

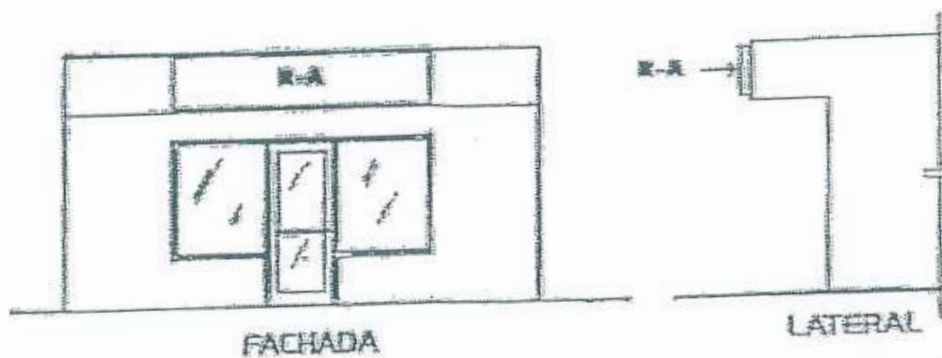


FIGURA 15

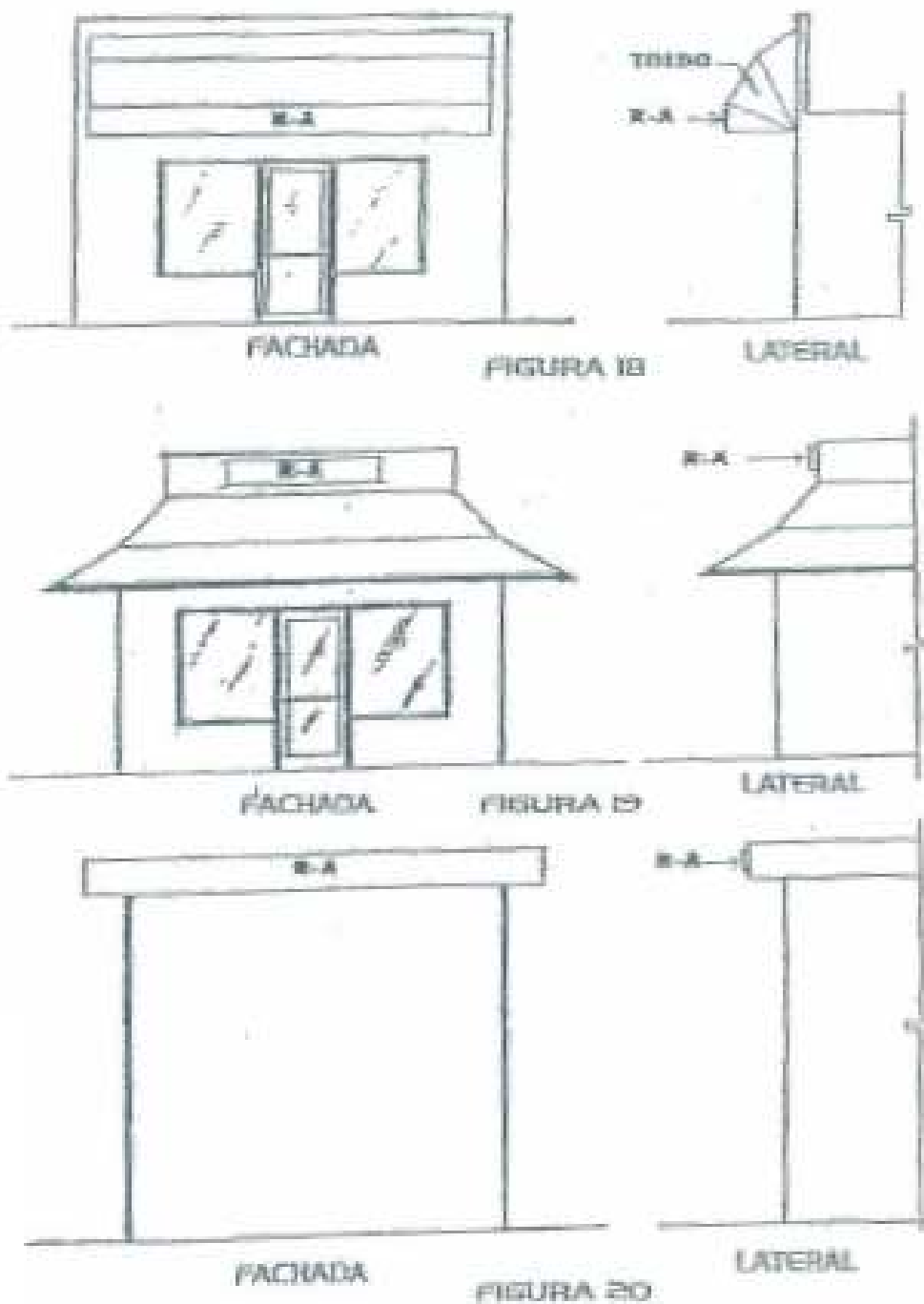


FIGURA 16



FIGURA 17

Rótulos - Figuras 18, 19 y 20



Rótulos - Figuras 21, 22 y 23

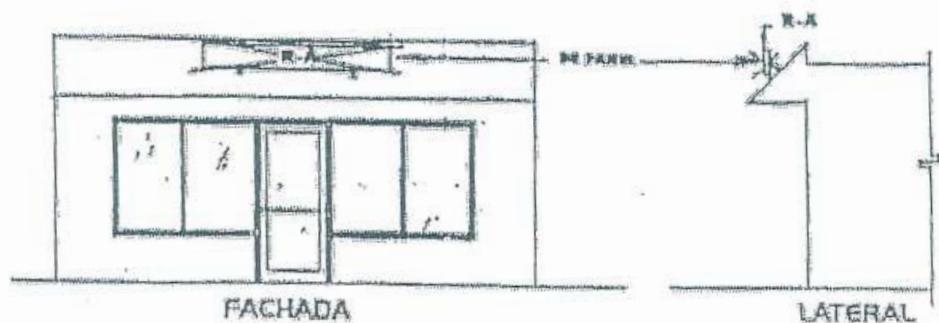


FIGURA 21 NO PERMITIDO

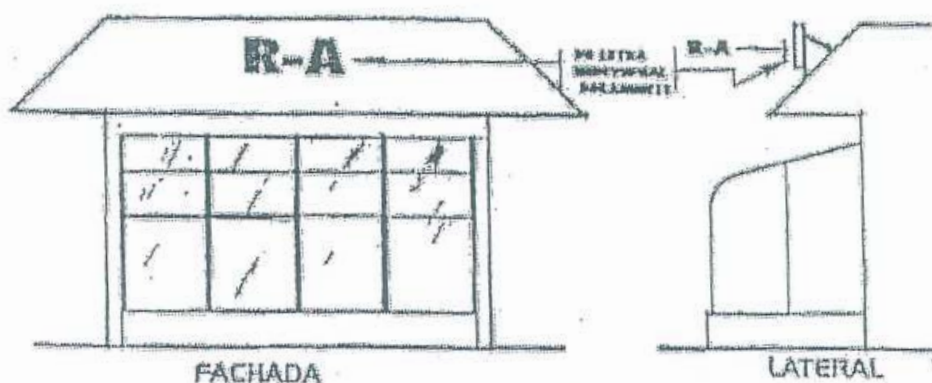


FIGURA 22

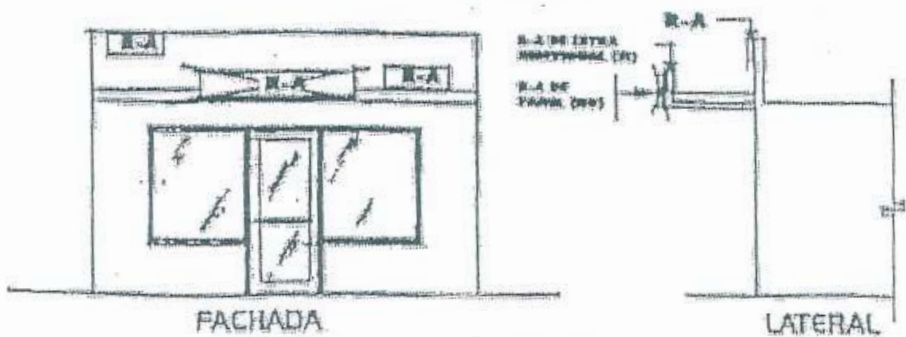
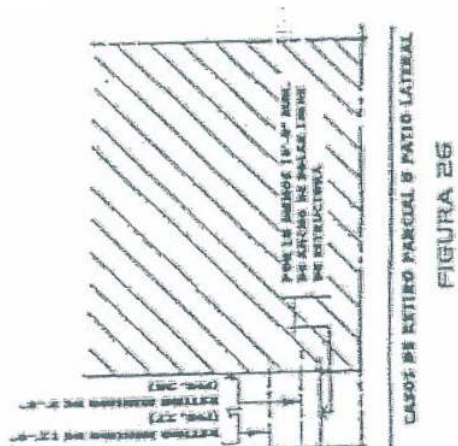
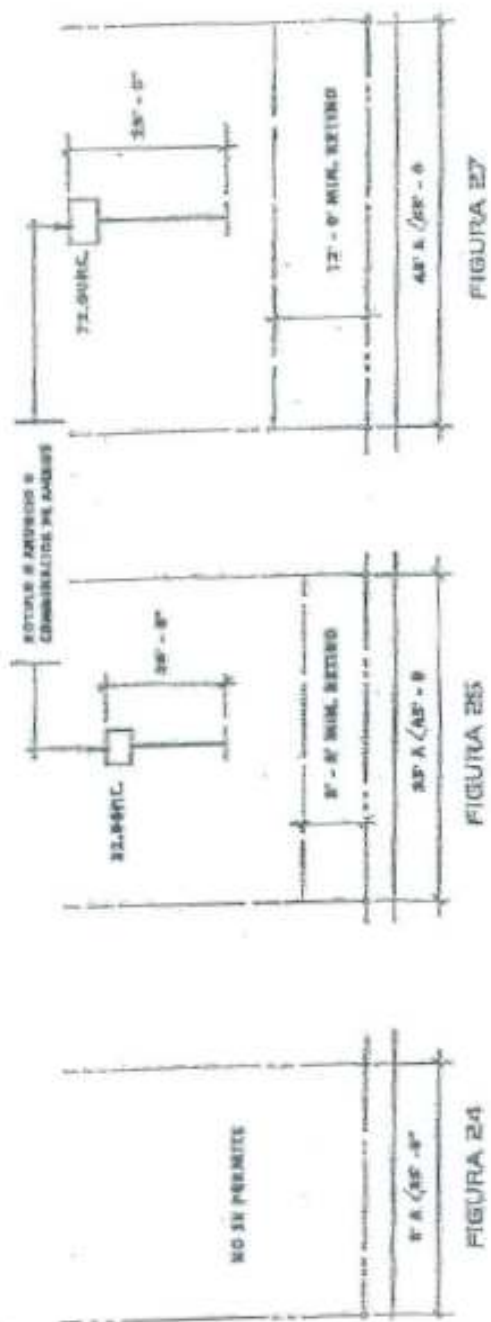


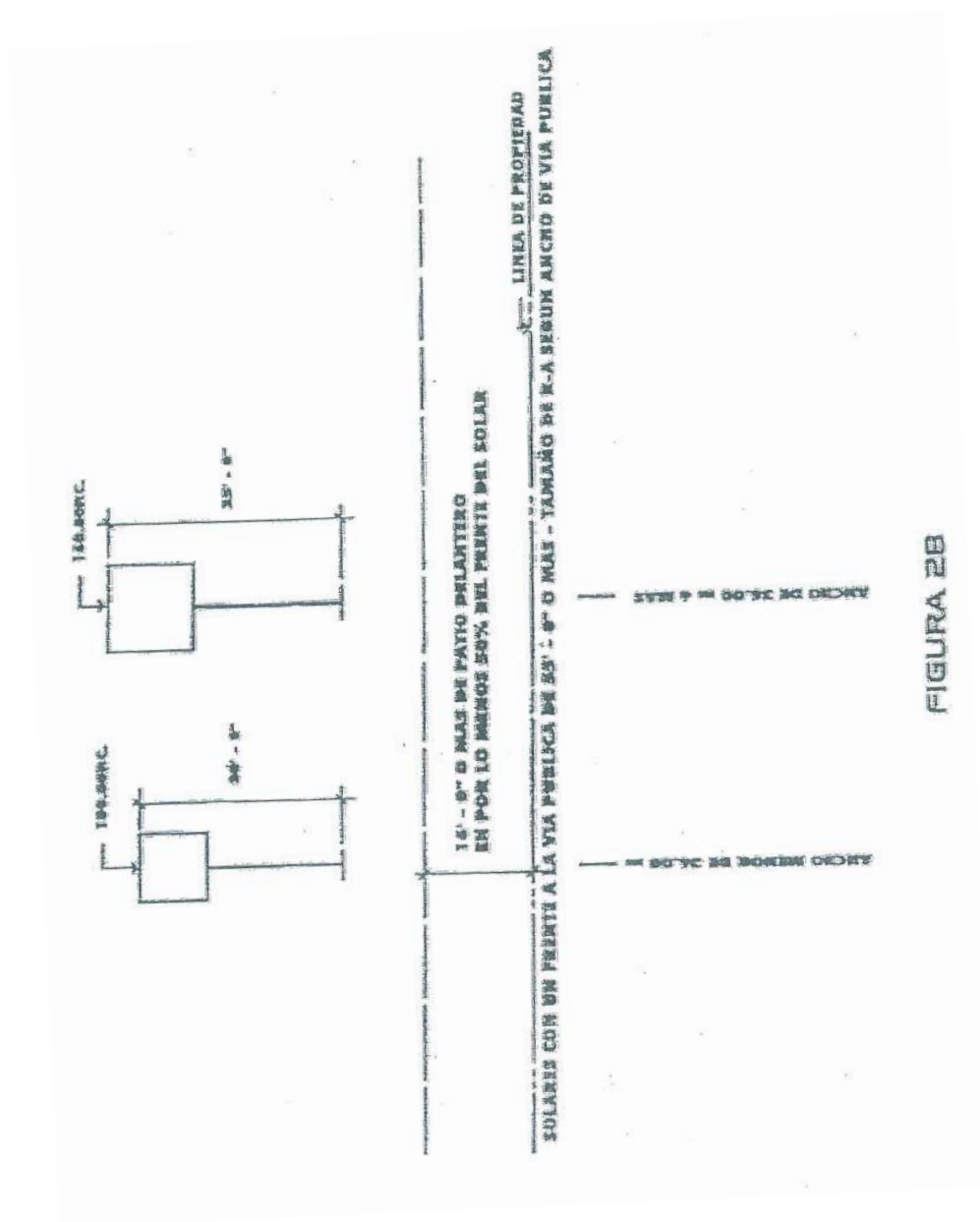
FIGURA 23

R-A NO ADOSADOS TOTALMENTE A LA FACHADA

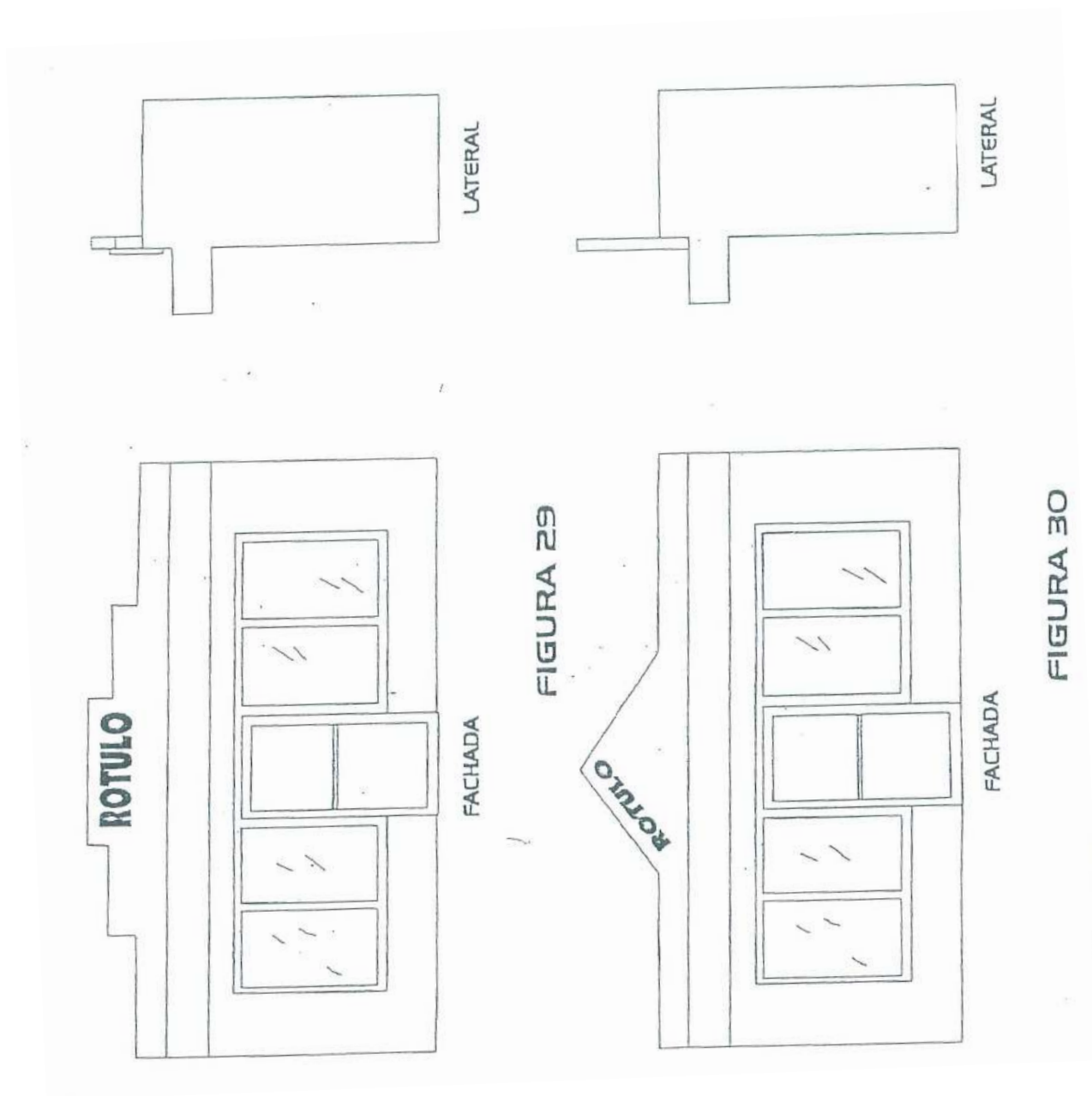
Rótulos - Figuras 24, 25, 26 y 27



Rótulos - Figura 28



Rótulos - Figuras 29 y 30



TÓPICO 11

PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS

SECCIÓN 56.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS

56.01 **Disposición General** - El Municipio, la Junta de Planificación o la ARPE, según corresponda, podrán considerar proyectos de Desarrollos Extensos que requieran el desarrollo de obras de urbanización de terrenos, conforme se indica en esta Sección y en las Secciones 58.00 y 57.00.

56.02 **Propósito** - El propósito de esta Sección es identificar, para conocimiento general, aquellos proyectos de desarrollos extensos que pueden ser considerados al amparo de las disposiciones de este Reglamento y amparados en el Convenio de Transferencia y Planes de Ordenación (Planes de Área y de Ensanche) del Municipio.

56.03 **Criterios** - La determinación que se tome sobre un proyecto de desarrollo extenso propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará, sin limitarse, en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso basado en de los siguientes factores:

1. Conformidad del uso propuesto con el Plan de Ordenación Territorial vigente y en armonía con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
2. Disponibilidad, programación y mejoras a la infraestructura del sector en que ubica propuestas por el proyecto conforme al Plan de Ordenación Territorial y otros inherentes.
3. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes.
4. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.

56.04 **Tramitación** - Todo proyecto de desarrollo extenso será presentado por el dueño de la propiedad o propiedades en las cuales se propone el mismo o su representante autorizado.

Estos se tramitarán conforme a las disposiciones, procesos y/o requisitos que a estos efectos haya adoptado cada agencia que participe del proceso en cuestión y/o la agencia o el Municipio con jurisdicción.

SECCIÓN 57.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA ARPE O EL MUNICIPIO

57.01 **Disposición General** - Se podrá someter a la consideración de la ARPE o el Municipio, según corresponda, los tipos de proyectos en los distritos

correspondientes que se indican en esta Sección.

57.02 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos en cualquier Distrito:

1. El tamaño del solar propuesto para el proyecto estará conforme con el establecido para el distrito en el que ubica, según lo dispuesto en las Secciones 7.04, 8.04, 9.04, 10.04, 11.04, 12.04, 14.04, 15.04, 16.04, 17.04, 18.04, 19.04, 27.04 y 34.03 de este Reglamento.
2. Si existe, está disponible o puede proveerse la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.

57.03 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos en cualquier Distrito Comercial, excepto en Distritos C-4, de acuerdo con lo siguiente:

1. La construcción de las estructuras aprobadas en cada solar a ser formado deberá estar completada previo a su segregación.
2. Se proveerá el estacionamiento requerido dentro de cada solar a ser formado, conforme a las disposiciones y/o determinaciones de la agencia y/o el Municipio que sean aplicables.
3. El tamaño mínimo de solar será el doble del requerido para el distrito donde ubica la pertenencia.
4. Para cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento.

57.04 Proyectos de Desarrollos Industriales Extensos en cualquier Distrito Industrial:

1. La construcción de las estructuras aprobadas en cada solar a ser formado deberá estar completada previo a su segregación.
2. Se proveerá el estacionamiento requerido dentro de cada solar a ser formado, o en un área común adecuada al conjunto que se propone.
3. No se permitirá el desarrollo de establecimientos comerciales o de servicios como uso principal en ningún solar.

SECCIÓN 58.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR EL MUNICIPIO Y/O LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

58.01 Disposición General - Se podrán someter ante la consideración del

Municipio y/o la Junta de Planificación, según corresponda, cualquiera de los tipos de proyectos que se indican en esta sección, solos o combinados, independientemente del distrito en el cual se propongan.

58.02 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos:

1. Los terrenos en los cuales se propone la urbanización estarán localizados dentro de los Suelos Urbanos y los Suelos Urbanizables Programados del Municipio, una vez sea aprobado el Plan de Ensanche pertinente.
2. La densidad propuesta alcanzará no excederá los máximos establecidos en el Plan de Ordenación Territorial.
3. Si existe, está disponible o puede proveerse la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.
4. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo.
5. Se podrá eximir de los requerimientos de este Reglamento cuando se trate de desarrollos para vivienda pública y las circunstancias así lo justifiquen.

58.03 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos o Mixtos que incluyan Comercios y Viviendas:

1. De ser requerido se podrá celebrar vista administrativa o vista pública conforme a lo establecido en la Sección 4.06 (B), si fuera necesaria. La celebración de la vista no será necesaria si el proyecto propuesto se encuentra contenido en algunos de los siguientes planes: Plan de Ordenación, Plan de Área o Plan de Ensanche.
2. La cabida del predio excederá el máximo permitido como cambio de calificación y cada estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.
3. El proyecto estará conforme al Plan de Ordenación y en armonía con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
4. Si existe, está disponible o puede proveerse la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.
5. Cuando se combinen usos comerciales y residenciales en una sola estructura, los accesos al estacionamiento y las aceras serán separados e independientes para cada uso. Cuando se trate de usos comerciales para ventas al detal, el proponente deberá proveer toda la información

necesaria y/o requerida para determinar el efecto de la aprobación en el ofrecimiento comercial del área de mercado.

6. Cuando se proyecte la combinación de usos residenciales y comerciales en una sola estructura, podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

58.04 Proyectos de Desarrollos de Recreación Comercial Extensos:

1. Se podrá celebrar vista administrativa o vista pública conforme a lo establecido en la Sección 4.06 (B), si fuere necesaria. La celebración de la vista no será necesaria cuando el proyecto propuesto se encuentre contenido en algunos de los siguientes planes: Plan de Ordenación, Plan de Área o Plan de Ensanche.
2. El proyecto estará conforme al Plan de Ordenación y en armonía con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
3. Si existe, está disponible o puede proveerse la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.
4. Estos proyectos podrán implicar la construcción de una o más estructuras principales y aquellas obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento.
5. Se deberán considerar las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación y el desarrollo del sector inmediato, incluyendo la accesibilidad a la costa.

58.05 Proyectos de Desarrollos Industriales Livianos y Pesados:

1. Se podrá celebrar vista administrativa o vista pública conforme a lo establecido en la Sección 4.06 (B), si fuera necesaria. La celebración de la vista no será necesaria cuando el proyecto propuesto se encuentre contenido en algunos de los siguientes planes: Plan de Ordenación, Plan de Área o Plan de Ensanche.
2. El proyecto estará conforme al Plan de Ordenación y en armonía con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
3. Si existe, está disponible o puede proveerse la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.
4. Estos proyectos podrán incluir la formación de solares solamente o la formación de solares y construcción de edificios.

5. Estos proyectos deberán justificarse en términos del potencial del área para el desarrollo industrial, la disponibilidad de infraestructura y mano de obra, así como los efectos del proyecto sobre el ambiente y las propuestas para mitigar los efectos negativos.
6. Los parámetros se aplicarán a los distritos I-1, IL-1 ó I-2.

58.06 Proyectos de Desarrollos Industriales Pesados Limitados:

1. Se podrá celebrar vista administrativa o vista pública conforme a lo establecido en la Sección 4.06 (B). La celebración de la vista no será necesaria cuando el proyecto propuesto se encuentre contenido en algunos de los siguientes planes: Plan de Ordenación, Plan de Área o Plan de Ensanche.
2. El proyecto estará conforme al Plan de Ordenación y en armonía con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
3. Si existe, está disponible o puede proveerse la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.
4. Se presentará un esquema que señale el uso que se dará a los terrenos, así como un memorial explicativo sobre el proyecto que incluya, sin limitarse, una descripción detallada de la materia prima a usarse, el proceso industrial, acceso a utilizarse, uso del litoral marítimo (si aplica), suministro de agua, fuentes de emisiones atmosféricas, tratamiento y disposición de efluentes sanitarios e industriales, generación y disposición de desperdicios sólidos, tóxicos o peligrosos y obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a establecerse.
5. No se autorizará ninguna segregación hasta tanto se apruebe el uso del predio a segregarse y el remanente.

58.07 Otros Desarrollos Extensos:

1. Otros desarrollos extensos podrán incluir aquellos que propongan diversos tipos de usos por sí solos o en diversas combinaciones. Estos podrán incluir usos residenciales, turísticos, recreativos, institucionales, comerciales o industriales, de comunicaciones y de servicios.

Se podrá celebrar vista administrativa o vista pública conforme a lo establecido en la Sección 4.06 (B), si fuera necesaria. La celebración de la vista no será necesaria cuando el proyecto propuesto se encuentre contenido en algunos de los siguientes planes: Plan de Ordenación, Plan de Área o Plan de Ensanche.

3. El proyecto estará conforme al Plan de Ordenación Territorial y en armonía con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
4. Si existe, está disponible o puede proveerse la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.
5. Estos proyectos deberán indicar la distribución de sus componentes, las segregaciones necesarias para viabilizar su desarrollo y aquellas obras de urbanización que se propongan. También propondrán los distritos de calificación que solicitan para las diversas porciones del predio.
6. Cuando se proyecte la combinación de usos, según sea permitido por este Reglamento, se podrá someter cómputos de estacionamiento compartido, debidamente justificados y validados.
7. Si se proponen usos comerciales para atender un mercado que trasciende el del proyecto, junto a la solicitud se deberán someter los estudios pertinentes que demuestren la viabilidad del uso propuesto.

SECCIÓN 59.00 – PROYECTO CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

59.01 Propósito – La Junta podrá considerar mediante consulta de ubicación los siguientes proyectos:

1. Aquellos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica o requieren un diseño particular para atender situaciones especiales, pero que no hay un distrito específico que tenga los parámetros necesarios.
2. Proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren una ubicación especial, tales como proyectos industriales pesados y vertederos, entre otros.
3. Proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse vía variación en construcción.

59.02 Construcción:

1. Los parámetros de construcción serán conformes a lo establecido por la Junta de Planificación en la resolución de aprobación que se emita.
2. La aprobación de la propuesta no constituirá un cambio de calificación.

**SECCIÓN 60.00 PROYECTOS CUYA JURISDICCIÓN EXCLUSIVA SE
RESERVAN POR LEY O POR CONVENIO PARA LA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN**

60.01 **Propósito** – La Junta podrá considerar mediante consulta de ubicación los siguientes proyectos:

1. Propuestos usos de terrenos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, del Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Número 24) o Convenio de Transferencia de Facultades.
2. Toda mejora pública, según dispuesto en este Reglamento, excepto aquellas de las cuales están exentos los organismos gubernamentales y las delegadas en la ARPE mediante resolución expresa de la Junta.
3. Los procesos adjudicativos relacionados a estos proyectos se registrarán y/o conducirán conforme a la reglamentación que tiene tales procedimientos en la Junta, salvo por aquellos procesos que se conducen en el Municipio y sobre los cuales tiene facultad reconocida.

TÓPICO 12

VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCIÓN 61.00 - VARIACIONES

61.01 **Disposición General** - El Municipio, la Junta de Planificación y la ARPE, según corresponda, podrán autorizar variaciones y excepciones en uso y/o requisitos de este Reglamento, según se dispone en el Artículo 13.012 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico y en la Sección 18.03 del Reglamento de Planificación Núm. 24. Las variaciones se autorizarán de acuerdo a los requisitos de este Reglamento, conforme se indica en esta Sección.

61.02 **Propósito** - El propósito de las variaciones en uso será evitar que la aplicación literal de las disposiciones de este Reglamento resulten en la confiscación del uso y disfrute de la propiedad.

La Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos no obstante a las transferencias otorgadas al Municipio mediante Convenio, se reservarán la facultad de considerar variaciones de uso y variaciones de intensidad en construcción o uso.

61.03 **Iniciativa** - Toda variación deberá ser solicitada por el dueño o el representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

61.04 **Vistas Públicas o Administrativas** - El Municipio, la Junta de Planificación o la ARPE, según corresponda y dentro del ámbito de sus facultades legales, podrá llevar a cabo la celebración de vistas públicas o vistas administrativas, según aplique, para la consideración de solicitudes de variaciones o excepciones. En la celebración de las referidas vistas se observarán los requisitos y el proceso aplicable de acuerdo a la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme y de la Sección 4.04B de este Reglamento.

61.05 **Variaciones en Uso** - El Municipio, la Junta de Planificación o la ARPE, en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar variaciones en uso cuando se demuestre que ninguno de los usos permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico. Se tomará en consideración, sin entenderse limitado, lo siguiente:

1. Se demuestre que existe una necesidad reconocida o apremiante del uso propuesto en la comunidad debido a circunstancias particulares de dicha comunidad que no pueda ser satisfecha de otra forma que no sea

mediante la variación en uso.

2. Las razones por las cuales ningún uso permisible es factible en la propiedad sin la variación deben ser únicas a la misma y no una característica general del distrito o del sector del distrito donde ubica. No podrán haber sido causados por el dueño.
3. Se demuestre que el uso propuesto satisface una necesidad pública de carácter inaplazable.
4. Cuando se pueda establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico.
5. La variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - a. La disponibilidad de infraestructura
 - b. El contexto en el que ubica
 - c. El ambiente de la calle
 - d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos
 - e. El uso propuesto beneficia al vecindario
 - f. El uso para el cual se solicita la variación está permitido por las disposiciones del Tópico sobre Zonas Escolares de este Reglamento en su Sección 63.00.

61.06 Otras Variaciones – Variaciones en Construcción - El Municipio, la Junta de Planificación y/o la ARPE, según corresponda, en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar variaciones en construcción, patios, altura, área de ocupación, área bruta de piso y otros usos respecto a los requisitos establecidos en este Reglamento. Se tomarán en consideración, entre otros, los siguientes factores:

1. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.
2. La variación solicitada no afectará adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - a. La disponibilidad de la infraestructura
 - b. El contexto en el que ubica
 - c. El ambiente de la calle
 - d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos

3. Se logra un desarrollo urbano más compacto.
4. La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.
5. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública del Municipio.
6. Se requerirá como condición sine qua non e indispensable los comentarios o recomendaciones del Municipio, en caso de que el proceso se conduzca ante la Junta de Planificación y/o ARPE.

61.07 Condiciones al Otorgar Variaciones - Al autorizar variaciones, el Municipio, la Junta de Planificación y/o la ARPE, según corresponda, especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección para autorizar variaciones.

Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquier otro reglamento aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrán constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

La variación solicitada no tendrá el efecto de cambiar un distrito en otro, toda vez que esto constituye un cambio de calificación, para lo cual debe utilizarse el mecanismo procesal y reglamentario correspondiente.

61.08 Término de Vigencia de las Decisiones sobre Variaciones - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulo quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia, para todos los efectos legales, se considerará final, excepto que el mismo podrán ser prorrogado a petición de parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y se someta, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

SECCIÓN 62.00 EXCEPCIONES

62.01 **Disposición General** - El Municipio o la ARPE, según corresponda, considerarán por vía de excepciones, solicitudes de permisos en determinados distritos para los usos que más adelante se indican.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en Zonas Escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 13 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas aplicables para las referidas zonas.

62.02 **Vista Administrativa o Pública** - Cuando el Municipio o la ARPE, según corresponda, estime necesario o según sea requerido en esta Sección, se podrá celebrar vista administrativa o vista pública, según aplique. Cuando el Municipio o la ARPE determine y/o surja que se debe celebrar vista pública, el proceso en cuestión se regirá por la Sección 4.06 (B) de este Reglamento; de otra forma el procedimiento de vista administrativa se conducirá conforme a las disposiciones aplicables de la Ley núm. 170, Ley de Procedimientos Administrativos Uniforme.

62.03 **Propósito** - El propósito de estas excepciones es identificar para conocimiento general aquellos usos, compatibles con el carácter esencial del distrito, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.

62.04 **Criterios** - La determinación que se tome sobre un uso propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de la combinación de factores que presente y demuestre la parte interesada en cada caso. Para que haya una determinación favorable, la parte interesada debe demostrar que tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente y que la operación del uso resulta conveniente al interés público, a base, sin limitarse a éstos, de los siguientes criterios:

1. Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud, así como de propiedades limítrofes.
2. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse o a las propiedades limítrofes.
3. No se aumente el peligro de fuego.
4. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.
5. Se demuestre la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.
6. Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para las circunstancias del caso particular que se evalúa.

62.05 **Iniciativa** - Toda excepción deberá ser solicitada por el dueño, o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual se solicita la misma. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la excepción.

62.06 **Usos a considerarse por el Municipio y/o ARPE** - Los siguientes usos podrán considerarse en los distritos correspondientes por el Municipio y/o la ARPE, según corresponda:

1. Cementerio en Distritos R-0, de acuerdo con lo siguiente:

- a. La cabida mínima de la parcela o finca será de dos (2) cuerdas.
- b. Los terrenos que se aprueben para el uso de cementerio no podrán comprender áreas:

- (1) Esenciales para el acceso, disfrute o preservación de recursos recreativos, arboledas, bosques, paisajes y formaciones geológicas de belleza excepcional.

- (2) Donde existan yacimientos minerales, minas y canteras de apreciable valor económico real o potencial.

- (3) Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural del Municipio.

- (4) De interés público por su valor significativo para la preservación de la flora o fauna silvestre de importancia económica, ecológica o científica.

- (5) Susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas.

- c. Se requerirá el endoso del Departamento de Salud y de la Compañía de Turismo de Puerto Rico, cuando los terrenos propuestos radiquen en sectores turísticos o cercanos a ellos.

2. Centros de cuidado diurno de niños en todos los distritos residenciales, excepto R-0 y R-3, de acuerdo a los siguientes criterios de carácter *sine qua non e indispensables*:

- a. Para el otorgamiento de un permiso mediante el recurso de excepción se podrá celebrar vista administrativa o pública, según aplique, cumpliendo con los requisitos indicados en la Sección 62.02 de este Reglamento.

- b. Tamaño del Solar - El tamaño mínimo requerido para este uso nunca será menor de 1,000 metros cuadrados ni mayor de 1.0 cuerda.

- c. Altura de los Edificios - Los edificios tendrán una altura máxima de una (1) planta o tres (3) metros de altura.
- d. Área de Ocupación - El área de ocupación de estos edificios no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- e. Área Bruta de Piso - El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación.
- f. Patio Delantero - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- g. Patios Laterales - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos previamente establecidos para patio delantero.
- h. Patio Posterior - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos previamente establecidos para patio delantero.
- i. Áreas de Estacionamientos - Se requerirá un (1) estacionamiento por cada cinco (5) cunas o fracción de éstas. Además se proveerá un área de abordaje con capacidad para al menos tres (3) vehículos de motor con entrada y salida hacia la vía que sirve de acceso a la estructura. No se podrán utilizar los patios para este propósito.
- j. Requerimientos de Áreas Verdes - Será condición sine qua non el que se provea al menos 2.5 metros cuadrados de áreas verdes por cada cuna.
- k. Depósitos de Basura - Los zafacones deberán observar una separación no menor de cinco (5) metros de la colindancia más cercana. Estos permanecerán tapados todo el tiempo y su recogido y

disposición final será responsabilidad del dueño u operador del centro.

3. Centros de cuidado de envejecientes en todos los Distritos Residenciales, excepto R-3, R-0 y Distritos Comerciales C-1 y C-2, de acuerdo a los siguientes criterios de carácter *sine qua non e indispensables*:
 - a. Para el otorgamiento de un permiso mediante el recurso de excepción se podrá celebrar vista administrativa o pública, según aplique, cumpliendo con los requisitos indicados en la Sección 62.02 de este Reglamento.
 - b. Tamaño del Solar - El tamaño mínimo requerido para este uso nunca será menor de 1,000 metros cuadrados ni mayor de 1.0 cuerda.
 - c. Altura de los Edificios - Los edificios destinados para este uso mediante este mecanismo tendrán una altura máxima de una (1) planta o tres (3) metros de altura.
 - d. Área de Ocupación - El área de ocupación de estos edificios no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
 - e. Área Bruta de Piso - El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación.
 - f. Patio Delantero - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
 - g. Patios Laterales - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos previamente establecidos para patio delantero.
 - h. Patio Posterior - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura

del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos previamente establecidos para patio delantero.

- i. Áreas de Estacionamientos - Se requerirá un (1) estacionamiento por cada cinco (5) camas o fracción de éstas. Además se proveerán un área de abordaje con capacidad para al menos tres (3) vehículos de motor con entrada y salida hacia la vía que sirva acceso a la estructura. No se podrán utilizar los patios para este propósito.
 - j. Requerimientos de Áreas Verdes - Será condición sine qua non el que se provea al menos 2.5 metros cuadrados de áreas verdes por cada cama.
 - k. Depósitos de Basura - Los zafacones deberán observar una separación no menor de cinco (5) metros de la colindancia más cercana. Estos permanecerán tapados todo el tiempo y su recogido y disposición final será responsabilidad del dueño u operador del centro.
4. Club cívico sin fines pecuniarios en Distrito Residencial R-0, R-1 y R-2 en solares con tamaño suficiente para proveer área de estacionamiento y cuyo solar tenga una cabida máxima de una (1) cuerda, de acuerdo con lo siguiente:
- a. Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.
 - b. En cualquier distrito residencial y residencial turístico se podrá celebrar vista administrativa o vista pública, según aplique, previo a emitir la autorización. El procedimiento a seguir en la vista que se celebre, sea administrativa o pública, se regirá por lo que se dispone en la Sección 62.02 de este Reglamento y la naturaleza de la vista a celebrar dependerá de las circunstancias particulares de la excepción solicitada, del impacto, el distrito y otros factores relacionados.
5. Comercio al detal de artículos de consumo y uso corriente en el hogar en Distritos R-0, siempre que el área bruta de piso máxima a dedicarse a estos fines no sea mayor de tres mil (3,000) pies cuadrados por solar.
6. Comercio y servicios típicos de un Distrito C-L en Distritos CR-3 hasta un máximo de cinco mil (5,000) pies cuadrados por solar. El solar

tendrá tamaño suficiente para proveer área de estacionamiento.

7. Estaciones de gasolina en Distritos AD, de acuerdo con lo establecido en las 49.00 y 55.00.
8. Hospedería u hospedaje en distritos residenciales, excepto en Distritos R-0 y R-3, de acuerdo con lo siguiente:
 - a. El dueño o administrador de la hospedería un hospedaje o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta.
 - b. No se darán características comerciales a las estructuras.
 - c. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que el Municipio y/o ARPE entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.
 - d. Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posteriores serán de una y media (1.5) veces los requeridos para el distrito.
 - e. El tamaño mínimo de área de solar a requerirse se determinará de acuerdo con la siguiente tabla:

HOSPEDERÍA /HOSPEDAJES EN DISTRITOS RESIDENCIALES	DISTRITO			
	R-1	R-2	R-4	R-5
Tamaño mínimo de solar (m/c)	900	450	250	400
# de dormitorios / tamaño mínimo del solar	7	7	7	7
Área adicional de solar/dormitorio adicional (m/c)	180	90	40	80
# máximo de dormitorios/ pertenencia	10	10	15	15

9. Hospital de animales en Distritos R-0 y R-1 en estructuras diseñadas a prueba de ruidos en áreas rurales y siempre que no mantengan animales fuera del edificio.
10. Hotel y hotel de turismo en Distritos R-5, de acuerdo a lo siguiente:
 - a. Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas instalaciones de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:

- (1) Desarrollo de playa o lago con instalaciones de baño u otros deportes acuáticos.
 - (2) Piscina de natación con instalaciones de baño y otros deportes acuáticos.
 - (3) Instalaciones adecuadas para el uso de caballos de montar y excursiones.
 - (4) Canchas de juegos o instalaciones para otros deportes al aire libre.
- b. Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Si se incluyen unidades residenciales, éstas no excederán la proporción de una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel cuando el proyecto ubique fuera del ámbito de expansión urbana.
 - c. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.
 - d. Los espacios para usos accesorios, como parte del edificio, y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido podrán usarse para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamientos de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, las piscinas, el alumbrado o la ornamentación de paseos.
 - e. No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.
 - f. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que el Municipio y/o ARPE, según corresponda, entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.
11. Institución docente privada de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en cualquier distrito residencial, excepto en Distrito R-3, de acuerdo a lo siguiente:
 - a. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecido en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerido para usos docentes.

- b. El área mínima de terreno a requerirse se calculará a base de ocho (8) metros cuadrados por estudiante.
 - c. El tamaño de los salones a permitirse se calculará a base de veinte (20) pies cuadrados por estudiante.
 - d. Solares en que se proyecto construir edificios para fines docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
 - e. Los edificios guardarán patios de dos (2) veces los requeridos en el distrito en que ubican.
12. Institución filantrópica con fines no pecuniarios o caritativos en cualquier distrito residencial, excepto en Distrito R-3.
13. Instituciones religiosas, tales como: iglesias y templos en cualquier distrito residencial, de acuerdo a los siguientes criterios de carácter *sine qua non e indispensables*:
- a. Para la evaluación y otorgamiento de un permiso mediante el mecanismo procesal de excepción se podrá celebrar vista administrativa o pública, según aplique, cumpliendo con los requisitos indicados en la Sección 62.02 de este Reglamento.
 - b. Tamaño del Solar - El tamaño mínimo requerido para este uso nunca será menor de 1,000 metros cuadrados.
 - c. Altura de los Edificios - Los edificios destinados para este uso mediante este mecanismo podrán tener dos (2) plantas o nueve (9) metros de altura.
 - d. Área de Ocupación - El área de ocupación de estos edificios no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
 - e. Área Bruta de Piso - El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación.
 - f. Patio Delantero - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

- g. Patios Laterales - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos previamente establecidos para patio delantero.
- h. Patio Posterior- Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos previamente establecidos para patio delantero.
- i. Áreas de Estacionamientos - Se requerirá un (1) estacionamiento por cada seis (6) sillas o fracción de éstas. Además se proveerán al menos dos (2) estacionamientos destinados y rotulados para uso de impedidos por cada cincuenta (50) sillas o fracción.
- j. Estructuras Voladizas - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio, observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y no estén destinados para el acomodo de mayor número de asientos.
- k. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco, o para edificios docentes siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.
- l. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos o docentes deberán mantener una separación mínima de setenta y cinco (75) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la

construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

- m. No se permitirá la instalación de alto parlante ni bocinas en el exterior de la estructura.

14. Muelles o rampas en cualquier distrito de acuerdo a lo siguiente:

- a. Las instalaciones a permitirse estarán diseñadas para atender un máximo de diez (10) embarcaciones,
- b. El muelle o instalaciones para embarcar o desembarcar a permitirse tendrá una extensión no mayor de diez (10) metros medidos a partir de la línea de la costa.
- c. Previo a la autorización de este uso, el Municipio y/o la ARPE, según corresponda, requerirá del solicitante un Certificado de Compatibilidad con el Programa de Manejo de la Zona Costanera (Certificate of Project Consistency with Puerto Rico's Coastal Zone Management Program).

15. Usos agrícolas o relacionados con la agricultura en solares de cinco (5) cuerdas o más en Distritos R-1 situados en áreas rurales:

- a. Ganadería, crianza avícola y de otros animales.
- b. Plantas para elaborar o empacar productos agrícolas cosechados en el predio.
- c. Puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de seis (6) metros de la línea de la vía y que no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.

16. Usos comerciales de carácter local en Distritos R-5 en proyectos de casas de apartamentos para cien (100) o más unidades de vivienda, de acuerdo con lo siguiente:

- a. Las facilidades comerciales a permitirse se calcularán a razón de quince (15) pies cuadrados de área de piso por cada unidad de vivienda provista y éstas se localizarán en la primera planta de la casa de apartamentos más próxima a las instalaciones vecinales requeridas por el Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento de Planificación Núm. 3.
- b. Las instalaciones comerciales a permitirse estarán limitadas a los siguientes usos: colmado, farmacia, oficina profesional, cafetería, fuente de soda, lavandería automática, bazar, salón de belleza, y

barbería.

- c. El área de piso a utilizarse para cualquier uso en particular no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área de piso total a permitirse para las facilidades comerciales y se proveerán facilidades para no menos de tres (3) de los usos indicados en el inciso anterior.

17. Usos comerciales, institucionales y de servicios en terrenos hasta 2,000 metros cuadrados en Distritos R-0 y R-1 en áreas rurales, conforme al Reglamento de Lotificación y Urbanización, Reglamento de Planificación Núm. 3, salvo se indique lo contrario:

- a. Academia de baile
- b. Agencias hípicas, de lotería o de viajes
- c. Almacén, siempre y cuando no sea para la venta o distribución al detal o al por mayor, ni se manejen productos explosivos o peligrosos.
- d. Alquiler de películas en video (Video Club)
- e. Área de estacionamiento de vehículos livianos en espacios abiertos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 45.00 de este Reglamento.
- f. Barbería
- g. Bazar para la venta de telas y efectos de costura.
- h. Botánica
- i. Centro de lavado de autos
- j. Colmado
- k. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
- l. Confección de mamparas ("screens"), cortinas y toldos
- m. Cristalería
- n. Ebanistería
- o. Elaboración de comida para actividades sociales ("catering")
- p. Escuela comercial o vocacional, en solares mayores de mil (1,000) metros, donde las actividades se realizan en horario diurno y para fines de instrucción exclusivamente, siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina

existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

- q. Establecimiento de servicios personales
- r. Estudio fotográfico
- s. Farmacia
- t. Ferretería
- u. Floristería
- v. Funeraria
- w. Gimnasio
- x. Imprenta tipo "offset"
- y. Institución religiosa a tenor con lo dispuesto en el Inciso 13 de esta sección.
- z. Lavandería automática operada por monedas.
- aa. Librería
- ab. Oficina
- ac. Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido.
- ad. Pescadería
- ae. Producción y venta de artesanías
- af. Reparación de zapatos
- ag. Reproducción de documentos mediante fotocopiado.
- ah. Restaurante, cafetería, cafetín, freiduría, fuente de soda, o barra.
- ai. Salón de belleza y estilismo
- aj. Sastrería o taller de costura
- ak. Talleres de hojalatería y pintura, mecánica, electromecánica, rejas, soldaduras o vitrales
- al. Taller de reparación de bicicletas y enseres eléctricos de uso corriente en el hogar, siempre y cuando no se exhiban fuera del local
- am. Tapicería
- an. Venta de efectos deportivos

- ao. Venta de losas, cerámica, azulejos y equipo de baño
 - ap. Venta de mascotas y accesorios ("Pet Shop")
 - aq. Venta de muebles, enseres y artículos del hogar
 - ar. Venta y alquiler de vehículos de motor
 - as. Venta de piezas de automóviles, motoras o bicicletas, siempre que las piezas no se exhiban fuera del local
 - at. Venta de plantas ornamentales o productos agrícolas
 - au. Venta de productos alimentarios o naturales ("health food")
 - av. Venta de revistas, periódicos o efectos escolares
 - aw. Venta, reparación e instalación de gomas (gomera)
18. Usos comerciales, institucionales y de servicios en Distritos I-1 e IL-1, siempre que éstos no constituyan más del diez por ciento (10%) del área bruta de piso del uso principal del solar:
- a. Barbería
 - b. Centro de cuidado diurno de niños o escuelas maternas para servir a los empleados de las industrias en el lugar
 - c. Cinematógrafo
 - d. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad industrial sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.
 - e. Establecimiento para servicios personales
 - f. Estudio de baile o música
 - g. Gimnasio
 - h. Lavandería automática operada por monedas
 - i. Oficina
 - j. Recreación comercial
 - k. Restaurante, cafetería, fuente de soda, barra o cafetín
 - l. Salón de belleza
 - m. Sucursal o casa bancaria, cooperativa, financiera, centro hipotecario
 - n. Teatro o salón de asambleas o de concierto

El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrá considerar hasta un diez por ciento (10%) del área total de la urbanización o un (1) solar si constara de más de diez (10) solares para la ubicación de uno o más de estos usos como fin principal.

19. Establecimientos con permiso de uso no conforme legal - Expedición de permisos de uso para aquellos establecimientos que poseen un permiso de uso no conforme legal. La evaluación de las solicitudes se basará, sin limitarse, en los siguientes criterios:
- a. Se considerarán para evaluación al amparo de este inciso solamente aquellos establecimientos que se les haya expedido un permiso de uso no conforme provisionalmente legal con posterioridad al 19 de febrero de 1988 y cuyo uso se esté operando a la fecha de la solicitud.
 - b. No se autorizarán conforme a lo dispuesto en este inciso, permisos para los siguientes usos:
 - (1) Tiendas de licores y barras en los distritos residenciales en áreas urbanizadas, siempre que no sean los centros tradicionales de los pueblos.
 - (2) En los distritos residenciales en áreas urbanizadas que no sean los centros tradicionales de los pueblos, usos industriales (talleres de mecánica, hojalatería y pintura, ebanistería, gomeras, ferretería para la venta al detal que incluya venta de madera, piedra, arena, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados o cualquier otra actividad con características industriales).
 - (3) No se permitirá la venta de bebidas alcohólicas abiertas ni refrigeradas en los distritos residenciales en áreas urbanizadas, con excepción de lo indicado en el Inciso 19(c). Los propietarios y operadores de establecimientos autorizados a vender bebidas alcohólicas selladas tendrán la obligación de velar porque éstas no se consuman dentro del negocio ni en las inmediaciones del mismo.
 - c. En los distritos residenciales en áreas urbanizadas que no sean los centros tradicionales de los pueblos, podrán autorizarse permisos de uso con venta de bebidas alcohólicas livianas tales como cerveza, vino, "wine coolers" y otros similares, a los cafés, restaurantes, pizzerías y otros establecimientos que venden comidas servidas, siempre que éstos estén localizados frente a calles o avenidas con un ancho no menor de trece (13) metros de servidumbre o frente a una calle marginal que no sea una vía de acceso controlado.

- d. Las solicitudes para este permiso deberán ser radicadas antes de transcurrido un período de tres (3) meses a partir del 8 de noviembre de 1991 o de lo contrario, los establecimientos estarán impedidos de acogerse a las disposiciones de esta sección.
- e. El Municipio o la ARPE, según corresponda, evaluará aquellas solicitudes que vengan acompañadas de los documentos que requiere la agencia para este tipo de solicitud. El solicitante deberá acompañar su solicitud con un listado de los nombres de los dueños o inquilinos así como las direcciones postales de aquellas propiedades que radiquen dentro de una distancia de cien (100) metros lineales medidos desde todos los límites de la propiedad objeto de esta solicitud. Además, someterá dos (2) sobres de tamaño legal por cada propiedad dentro de la distancia de cien (100) metros antes indicada con el nombre y la dirección postal de cada dueño o inquilino con los sellos postales correspondientes.
- f. El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán autorizar que el uso continúe por el tiempo que tome evaluar el caso, hasta un plazo máximo de un (1) año a partir de la fecha de radicación de solicitud del permiso, excepto los establecimientos ubicados en distritos residenciales en áreas urbanizadas.
- g. Previo a la expedición del permiso, el Municipio o la ARPE, según corresponda, realizará un estudio del impacto generado por dicho uso. Para su autorización deberá concluir que el uso no tiene efectos negativos sobre el vecindario donde ubica señalando los fundamentos en los cuales descansa su determinación. Además, tomará en cuenta las querellas de los vecinos en la evaluación de los establecimientos y se les dará el peso que las mismas ameriten.
- h. El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán imponer las condiciones especiales que estime pertinentes, las cuales deberán estar expresadas en el permiso que expida, para asegurar una adecuada operación del uso autorizado. La persona a quien se le autoriza el uso a su vez, deberá estar dispuesta a aceptar y a dar cumplimiento a las condiciones que imponga el Municipio o la ARPE, según corresponda, sujeto a la revocación del permiso por incumplimiento con una o más de las condiciones establecidas.
- i. El Municipio o la ARPE, según corresponda, celebrará vistas públicas en los casos en los que se haya radicado querella previa al 19 de febrero de 1990, en los Distritos R-3 y R-4, pero cuyos usos puedan autorizarse bajo este Inciso. En los demás casos, las vistas públicas serán discrecionales.
- j. El uso para el cual se otorga el permiso no podrán ser cambiado, a menos que el uso propuesto sea permitido en el distrito donde

ubica. Tampoco se podrán intensificar los usos autorizados mediante el incremento de la actividad ni mediante la ampliación de la estructura física.

20. Proyectos para la instalación y construcción de instalaciones de telecomunicaciones en los Distritos R-0 y R-1 de acuerdo con lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.

62.07 Usos a considerarse por el Municipio, la Junta de Planificación o la ARPE, según corresponda:

1. Aeropuertos, helipuertos y cines al aire libre, en cualquier distrito situado en áreas rurales.
2. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial en solares con cabida de más de una (1) cuerda los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito. Se podrá celebrar vista administrativa o vista pública, según aplique, previo a emitir la autorización. El procedimiento a seguir en la vista que se celebre, sea administrativa o pública, se regirá por lo que se dispone en la Sección 62.02 de este Reglamento y la naturaleza de la vista a celebrar dependerá de las circunstancias particulares de la excepción solicitada, del impacto, el distrito y otros factores relacionados.
3. Hospital, hospital de medicina general, casa de salud, sanatorio, e institución para tratamiento de dementes en Distritos R-0 y R-1. Los edificios a dedicarse principalmente a hospital o sanatorio para enfermedades contagiosas o tratamiento de dementes se situarán a no menos de cincuenta (50) metros de toda línea de propiedad del solar.
4. Hospital de medicina general en Distritos R-2, R-3, R-4 y R-5, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.
5. Hotel de turismo, parador y instalaciones turístico-vacacionales en solares en Distritos R-0 y R-1 situados en áreas rurales de acuerdo con lo siguiente:
 - a. Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:
 - (1) Desarrollo de lago con instalaciones de baño u otros deportes acuáticos.
 - (2) Piscina de natación con instalaciones de baño y otros deportes acuáticos.

- (3) Instalaciones adecuadas para el uso de caballos de montar y excursiones.
 - (4) Canchas de juego o instalaciones para otros deportes al aire libre.
 - b. Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Si se incluyen unidades residenciales, éstas no excederán la proporción de una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel cuando el proyecto ubique fuera del ámbito de expansión urbana.
 - c. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior será no menor de quince (15) metros.
 - d. Los espacios para usos accesorios como parte del edificio y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido, podrá usarse para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamientos de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, las piscinas, el alumbrado, o la ornamentación de paseos.
 - e. No se permitirá dar característica comercial a las estructuras.
 - f. La autorización que se expida para este propósito contendrá las condiciones que el Municipio entienda sean necesarias para proteger la salud y el bienestar general del vecindario.
 - 6. Institución docente de nivel universitario y grados asociados en cualquier distrito residencial, excepto R-3, hasta un máximo de dos (2) cuerdas.
 - 7. Hipódromo, velódromo, parque y/o campo atlético y otros deportes que requieren áreas extensas de terreno en solares en Distritos R-0 y R-1 situados en áreas rurales.
- 62.08 Permisos de Uso Temporeros** - El Municipio o la ARPE, según corresponda, podrán conceder permisos de usos temporeros para la erección de estructuras que alberguen actividades de corta duración tales como, pero sin limitarse a: carnavales, verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción u oficinas para la venta de un proyecto de vivienda. En los casos en que el Municipio o la ARPE y/o la Junta de Planificación, según corresponda, lo estime pertinente, se consultará al vecindario inmediato en no menos de cuatro (4) propiedades.

62.09 **Condiciones al hacer Excepciones** - Las excepciones concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

62.10 **Término de Vigencia de las Decisiones sobre Excepciones** - Toda decisión favorable sobre cualquier excepción, relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulos, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia, para todos los efectos legales, se considerará final, excepto que el mismo podrán ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y se someta, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

TÓPICO 13

ZONAS ESCOLARES

SECCIÓN 63.00 - PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES

- 63.01 **Propósito** - Este Tópico se adopta para dar cumplimiento al mandato de la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988 que ordena y dispone para la reglamentación de las Zonas Escolares a fin de propiciar un ambiente sano y seguro en las escuelas públicas y privadas ubicadas y a ubicarse en las zonas urbanas y rurales de Puerto Rico y en sus alrededores.
- 63.02 **Disposiciones Generales**
1. Las disposiciones contenidas en este Tópico aplicarán, una vez en vigor, al uso de terrenos y a la construcción y uso de edificios y estructuras o pertenencias dentro de las zonas escolares designadas por la Junta de Planificación o el Municipio, según corresponda, así como a la ubicación y diseño de nuevas escuelas.
 2. Las disposiciones de este Tópico se complementarán con las disposiciones aplicables de este Reglamento y de otros reglamentos de planificación vigentes. En caso de conflicto, prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan los propósitos de la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1950.
- 63.03 **Penalidad por Violaciones o Incumplimiento** - Según dispone por la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988, toda persona natural o jurídica que infrinja las disposiciones de este Tópico será culpable de delito menos grave y convicta que fuere, se le impondrá una multa que no excederá de quinientos (\$500) dólares o reclusión por un término no mayor de seis (6) meses, o ambas penas, a discreción del Tribunal. Cada día que subsista la infracción se considerará como una violación por separado.

SECCIÓN 64.00 - DESIGNACIÓN DE ZONAS ESCOLARES

- 64.01 **Disposición General** - La Junta de Planificación o el Municipio, según corresponda, designará zonas escolares con sujeción a lo dispuesto en la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988 y la Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendadas, y a este Tópico.

Toda designación de zona escolar o enmiendas a Zonas Escolares designadas se hará mediante resolución emitida a tales fines por la Junta de Planificación o el Municipio, según corresponda, junto a un mapa demarcando la extensión de la zona escolar designada o enmendada.

Una vez designadas, estas zonas escolares pasarán a formar parte del mapa de calificación correspondiente.

- 64.02 **Identificación de la Necesidad de la Designación** - Las necesidades de designación de zonas escolares se identificarán caso a caso por la Junta de Planificación o el Municipio, según corresponda, a base de las peticiones de las autoridades escolares o del Consejo de Padres y Maestros concernidos o por iniciativa de la Junta de Planificación o del Municipio por razón del riesgo a la seguridad de estudiantes y maestros y por la gravedad de los efectos nocivos al ambiente escolar que estén causando las actividades que se desarrollan en los alrededores de las escuelas.

64.03 **Requisitos para la Solicitud de Designación**

Cuando no sea por iniciativa propia, la Junta o el Municipio, según corresponda, podrá considerar solicitudes de designación de zonas escolares que estén acompañadas de lo siguiente:

1. Memorial Explicativo o carta que informe las circunstancias específicas del área escolar que ponen en riesgo la seguridad de estudiantes, padres y maestros y que resultan nocivas al ambiente escolar.
2. Nombres y direcciones de los negocios y otras actividades que afectan adversamente el ambiente escolar, incluyendo a los residentes, dentro de un radio de doscientos (200) metros de los predios de la escuela. De estar disponibles, se incluirán los nombres y direcciones de los propietarios u operadores de los negocios identificados.
3. Evidencia de haber notificado la intención de solicitar la designación y demarcación de la zona escolar. La misma consistirá en una Certificación, del acuse de recibo de la notificación y copia de las cartas de intención enviadas a los propietarios u operadores de los negocios y a los residentes dentro de los doscientos (200) metros radiales.
4. Mapa (s) en el cual se indique la localización exacta del solar en el que ubica el plantel escolar y la de los solares en los que ubican los negocios que les afecta adversamente. En áreas calificadas se utilizará el mapa de calificación vigente.
5. Cuando se trate de escuelas privadas, se someterá copia del permiso de uso permanente otorgado por el Municipio o la ARPE, según corresponda, para todas y cada una de las dependencias que existen

en la escuela en particular como evidencia de que éstas están construidas legalmente.

6. El Municipio o la Junta, según corresponda, podrá exigir otros requisitos, información y/o documentos adicionales, así como dispensar de cumplir con algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre, a satisfacción de éstas, que no se puede cumplir con los mismos. En tal circunstancia el peticionario deberá solicitar la dispensa mediante carta fundamentando la petición de dispensa.

Cuando sea por iniciativa propia, la Junta podrá obviar el requisito de notificación antes señalado. Deben enviarse notificaciones de intención a las autoridades escolares, incluyendo a los distritos y regiones educativas correspondientes y al Departamento de Educación.

64.04 Demarcación de la Zona Escolar a Designarse - Una vez identificada la necesidad de designar una zona escolar, la Junta de Planificación o el Municipio, según corresponda, realizará el estudio necesario para determinar la extensión de ésta y preparará el mapa correspondiente a la misma. La preparación del mapa podrá realizarse mediante las siguientes alternativas:

1. En áreas urbanas o rurales calificadas, se usarán los mapas de calificación de suelos vigentes como base para una demarcación de la zona escolar sobrepuesta a los diferentes distritos de calificación.
2. En áreas rurales no calificadas que no estén incluidas en mapa de calificación alguno, se usará el mapa que se prepare para este propósito, el cual, una vez hecha la designación, pasará a formar parte del mapa de calificación correspondiente.

64.05 Extensión de las Zonas Escolares - Los límites de una zona escolar abarcarán una distancia de cien (100) metros lineales, a calcularse desde los accesos hábiles a los predios de la escuela en todas direcciones de la vía pública, incluyendo las calles transversales o laterales y doscientos (200) metros radiales desde los límites del predio de la escuela para usos que puedan afectar adversamente el desarrollo de la actividad escolar o la salud bienestar y seguridad de los usuarios del plantel escolar.

En adición de lo anterior, para establecer los límites de una zona escolar se considerarán los factores se exponen a continuación:

1. Nivel académico de la escuela
2. Tamaño y densidad de la población escolar
3. Naturaleza de los ofrecimientos educativos del plantel

4. Existencia de programas de educación especial en el plantel
5. Horario y duración del año escolar
6. Límites de otras Zonas Escolares cercanas
7. Si es área urbana o rural
8. Patrón de calles en el sector
9. Número de solares
10. Topografía
11. Barreras naturales
12. Dirección de los vientos
13. Límites de fincas
14. Usos existentes
15. Localización de los usos o actividades nocivas existentes en el área escolar.

64.06 Creación de Comités Escolares - Podrá crearse un Comité Escolar por cada zona escolar que se solicite designar, con el propósito de asesorar a la Junta de Planificación o al Municipio, según corresponda, en el proceso de identificación de la zona escolar en particular o respecto a cualquier problema relacionado con ésta una vez designada.

Los comités podrán crearse a iniciativa de la Junta de Planificación o del Municipio, o por iniciativa de las autoridades escolares, de los consejos de padres, maestros y estudiantes y de los líderes cívicos de la comunidad. Los mismos se identificarán con el nivel escolar y el nombre del plantel escolar para el que se solicita la designación de la zona, más la calle, barrio o sector del Municipio, y estarán compuestos como sigue:

1. El director del plantel escolar o su representante
2. El Presidente del Consejo de Padres, Maestros y Estudiantes o un representante de los padres cuando no hubiese un Consejo de Padres
3. El Presidente del Consejo de Estudiantes o un estudiante en representación del estudiantado cuando no hubiese tal Consejo.
4. Un representante del Municipio o del líder cívico peticionario.
5. El Comandante de distrito de la Policía de Puerto Rico o su representante.

Las reuniones de estos Comités se celebrarán cuando éstas sean necesarias

para el cumplimiento de sus funciones y podrán ser convocadas por cualquiera de sus comisionados, la Junta de Planificación o el Municipio. Otras personas particulares o agencias públicas o privadas podrán ser invitadas a estas reuniones cuando los comités, la Junta de Planificación o el Municipio así lo estimen pertinente.

64.07 Vistas Públicas

Luego de identificar las necesidades y demarcar la zona escolar a designarse, siguiendo el procedimiento establecido, se llevará la recomendación a una vista pública previo a cualquier determinación sobre la propuesta de zona escolar.

La notificación de aviso de vista pública en el Municipio se hará conforme a lo dispuesto a tales fines en la Sección 4.06 (B) de este Reglamento y se enfatizará en notificar a los propietarios u operadores de los negocios y a los residentes dentro de los doscientos (200) metros radiales, esto incluye a las autoridades escolares en la zona escolar propuesta y a los distritos y regiones educativas correspondientes. Se evidenciará haber cumplido con el requisito de notificación conforme se establece en la citada sección de este Reglamento.

64.08 Designación y Adopción de Planos

La Junta de Planificación o el Municipio, según corresponda, al aprobar la propuesta designación, emitirá una resolución y un mapa demarcando la extensión de la zona escolar, pasando a formar parte del mapa de calificación correspondiente como una zona sobrepuesta a los distritos existentes.

SECCIÓN 65.00 - USOS EN ZONAS ESCOLARES

65.01 Usos Permitidos en las Zonas Escolares - En las zonas escolares designadas se permitirán los usos y actividades permitidos por la reglamentación de planificación vigente en el área en particular y los que sean aprobados por la Junta de Planificación o el Municipio, según corresponda, mediante consulta de ubicación, en aquellos casos en que ésta es requerida, excepto los siguientes en cualquier distrito dentro de estas zonas:

1. Venta de bebidas alcohólicas servidas. Los negocios en donde se vendan bebidas alcohólicas selladas darán estricto cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en cuanto a la venta de éstas a menores. Negocios que incumplan dichas disposiciones no podrán permanecer en las zonas escolares.
2. Agencias hípicas

3. Agencias de lotería
4. Establecimientos donde se operan máquinas electrónicas de juegos
5. Máquinas de "pinball" y otras similares
6. Galleras
7. Billares y otros juegos de azar
8. Clubes nocturnos
9. Discotecas y centros de diversión análogos
10. Almacenamiento de tubos, gas, chatarra, madera y otros usos y actividades industriales, de construcción o de cualquier naturaleza que de por sí atraen la atención de los estudiantes y resultan riesgosos para su salud y seguridad.

Se permite el almacenamiento de materiales de construcción en aquellos lugares en donde se estén realizando obras de esta naturaleza, incluyendo escuelas en operación, durante el período que duren las obras y siempre que los materiales y equipo no estén visibles ni accesibles a los estudiantes.
11. Industrias pesadas
12. Usos y actividades donde se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a la zona escolar designada.
13. Otros usos o actividades que se consideren nocivos e incompatibles con las labores escolares.

65.02 Usos Compatibles con las Zonas Escolares - Siempre que no haya conflicto con los distritos de calificación vigentes o con el carácter del sector en particular, los siguientes usos se considerarán como los más compatibles con la gestión educativa y su ubicación es recomendada en las zonas escolares:

1. Otras escuelas
2. Bibliotecas
3. Salones de lectura
4. Centro culturales
5. Salas de teatro
6. Galerías

7. Museos
8. Centros de artes manuales
9. Casas y academias de música
10. Librerías
11. Tiendas de efectos escolares
12. Industrias, comercios, talleres de oficios y centros de servicios tecnológicos cuya operación no representa riesgo para la seguridad, la salud y el bienestar de los estudiantes y maestros ni interrumpen o alteren el ambiente escolar, que puedan estimular el interés vocacional de los estudiantes y que constituyan fuentes potenciales de empleo o adiestramiento para los jóvenes
13. Parques de recreación pasiva y activa
14. Otras actividades similares

65.03 Usos No-Conforme Legales - A partir de la fecha de vigencia de la Resolución designando una zona escolar para un respectivo plantel, el Municipio o la ARPE, según corresponda, vendrá obligada a expedir certificados para aquellos usos, edificios y estructuras que fueron establecidos legalmente y que resulten no conformes de acuerdo a este Reglamento cuando así se le solicite.. En estos certificados se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no-conformidad y, además, todos aquellos particulares en relación con los cuales un edificio, estructura o pertenencia existente no está conforme con el Reglamento adoptado y promulgado.

Las personas que obtengan una certificación de no-conformidad legal podrán solicitar y obtener un permiso para operar dicho uso por un término de dos (2) años a partir de la fecha en que se apruebe la Resolución demarcando la zona escolar para un plantel en particular.

Dependiendo de las circunstancias particulares del caso, se podrá solicitar al Municipio o a la ARPE, según corresponda, un permiso para cambio o modificación en la operación que convierta el uso en uno conforme. El solicitante deberá demostrar que mediante dichos cambios en el horario, en los accesos, en los procesos, en el equipo, en la estructura, etc., la nocividad del uso o actividad no conforme quedará eliminada.

Si una parte interesada entiende que el período de tiempo de dos (2) años no es razonable podrá, dentro del término de un año partir de la fecha de la notificación de no-conformidad, solicitar al Municipio o a la ARPE, según corresponda, un término adicional para eliminar el uso no conforme o para realizar los cambios o modificaciones aprobadas que convierten el uso en uno conforme. Deberá someter evidencia que justifique la

necesidad del término adicional solicitado. Entre otra, someterá la siguiente información:

1. Descripción gráfica y escrita de la (s) estructura (s) utilizada (s).
2. Naturaleza del uso de esa (s) estructura (s), como: horario de operación, clientela, volumen de clientes a diferentes horas, etc.
3. Localización de la propiedad y usos existentes en su cercanía.
4. Valor por separado del terreno, la (s) estructura (s) y las mejoras muebles.
5. Costo de relocalización.
6. Costo de los cambios o modificaciones a realizarse para convertir el uso en uno conforme.
7. Tiempo que ha operado el negocio o ha estado llevando a cabo la actividad.
8. Información pertinente de otras agencias, tales como la Policía, Servicio de Bomberos, Departamento de Salud, entre otras.
9. Copia del permiso de uso permanente otorgado por la ARPE o el Municipio.
10. Copia de la última planilla de contribuciones sobre ingresos y patente municipal.
11. Copia de la patente para la venta de bebidas alcohólicas y de cualquier otro permiso requerido.

El Municipio o la ARPE evaluará la solicitud tomando en consideración el interés público y el perjuicio individual y emitirá una resolución que recoja su acuerdo. De estimarse necesario se celebrará vista pública o administrativa.

Al finalizar el período de vigencia del permiso de no-conformidad legal concedido, el uso deberá ser descontinuado y la propiedad deberá destinarse a un uso permitido en zonas escolares.

- 65.04 **Cambio de Uso de Escuelas en Zonas Escolares** - Cuando la operación de una escuela en una zona escolar sea descontinuada, las autoridades escolares, públicas o privadas, notificarán dicha acción y las razones para la misma a la Junta de Planificación y/o el Municipio no más tarde de treinta (30) días después de haber descontinuado su uso. Junto a la notificación, se someterá carta del Secretario de Educación con sus comentarios en cuanto a la posible reutilización de las instalaciones existentes para otra escuela en el futuro.

De haber descontinuado el uso escolar por un período mayor de un (1) año y no mediar trámite en el Municipio, la Junta de Planificación o en la ARPE, según corresponda, el establecimiento de otra escuela en el mismo lugar o dentro de la misma zona escolar, cualquier parte interesada podrá solicitar la eliminación de la zona escolar. Dicha solicitud se tramitará como una enmienda al mapa de calificación de suelos correspondiente.

El Municipio y/o la ARPE, según corresponda, deberá notificar a la Junta de Planificación sus acuerdos sobre todo cambio de uso de escuelas en zonas escolares que se tramite en esa agencia.

- 65.05 **Endoso del Secretario de Educación** - A partir de la vigencia de esta reglamentación, no se podrá autorizar permiso de construcción o de uso, ni tomar acción alguna que modifique el uso de los terrenos, edificios, estructuras, pertenencias o lugares, por parte de personas particulares o agencias gubernamentales dentro de los límites de una zona escolar sin el endoso del Secretario de Educación.

De no expresar su objeción dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que se le solicite el endoso, se entenderá que el Secretario de Educación ha expedido el mismo.

SECCIÓN 66.00 - UBICACIÓN Y DISEÑO DE ESCUELAS

- 66.01 **Ubicación de Escuelas** - Las escuelas deberán ser ubicadas en zonas escolares existentes o en lugares donde el carácter del sector, así como las actividades, negocios, uso de terrenos, condiciones de tránsito u otras características del área donde se propone ubicar una instalación docente sean compatibles con las características de una zona escolar y el ambiente necesario para la gestión educativa.

No se permitirá la ubicación de nuevas escuelas en lugares donde existan usos considerados como nocivos e incompatibles con las labores escolares.

Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones para instituciones docentes de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en distritos residenciales contenidas en la Sección 62.00 de este Reglamento.

- 66.02 **Diseño de Escuelas** - Las nuevas escuelas deberán cumplir con las normas de diseño que adopte la Junta de Planificación, la ARPE o el Municipio para tales fines.

TOPICO 14

PROYECTOS Y RETIRO EN LA ZONA COSTANERA

SECCIÓN 67.00 - PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE

- 67.01 **Disposición General** - Las disposiciones de esta Sección sobre la zona costanera se complementarán con los Tópicos 3 y 5 de este Reglamento. En caso de conflicto, prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan y sirvan los objetivos y propósitos de este Reglamento.
- 67.02 **Endoso del Departamento de Recursos Naturales (DRN)**- Todo proyecto dentro de o colindante con la zona marítimo-terrestre requerirá para su evaluación el endoso y comentarios del DRN. Tales comentarios y/o endoso serán solicitados por el Municipio, la Junta o la ARPE. El DRN deberá emitir sus comentarios y/o endoso en el término de los quince (15) días siguientes a la fecha de la solicitud. Si transcurrido dicho término el DRN no emite sus comentarios y/o endoso o no presenta objeción alguna a lo propuesto, se entenderá que ha consentido y expedido el endoso solicitado.
- 67.03 **Acceso Público** - Será requisito que todo proyecto que se autorice colindante con un litoral marítimo o lacustre, provea una o más vías de acceso público que conduzcan a través del o bordeando con el proyecto, desde la vía pública que sirve de acceso al mismo hasta llegar a otra vía pública paralela a la costa o a la costa misma, playa o al cuerpo lacustre. La dedicación de estas vías al tránsito público se hará mediante escritura pública a favor del Municipio o del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
- 67.04 **Separación entre Accesos Públicos** - Cuando no sea posible proveer un acceso público mediante una vía pública continúa, colindante y aproximadamente paralela a la costa, playa o con el litoral lacustre, se observará una separación entre los accesos públicos que cumpla con lo siguiente:
1. En áreas calificadas dentro de los ámbitos de expansión urbana se observará una separación máxima de ochocientos (800) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquier otro.
- En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento se podrá aumentar tal separación a mil doscientos (1,200) metros entre accesos vehiculares y hasta seiscientos (600) metros entre un acceso peatonal y cualquiera otro, si hubiera dificultad para cumplir con los máximos anteriores.

2. En áreas calificadas fuera de los ámbitos de expansión urbana se observará una separación máxima de mil seiscientos (1,600) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquier otro.

67.05 Exenciones A Proveer Accesos Públicos - En determinados proyectos podrán eximirse del requisito de proveer acceso a la costa, playa o al litoral lacustre cuando ocurra una de las siguientes situaciones:

1. Cuando exista acceso público adecuado a la costa, playa o al cuerpo lacustre a una distancia menor que la separación máxima entre accesos permitida por este Reglamento.
2. Cuando la topografía del terreno convierta el acceso en un peligro insalvable para el público.
3. Cuando el desarrollo propuesto sea un proyecto relativamente pequeño donde el terreno que se propone para desarrollarse no excede de dos mil (2,000) metros cuadrados.
4. Cuando las limitaciones de los recursos costaneros no resistan uso público intenso o el proveer accesos adicionales resultará en un uso mayor que la capacidad estimada de la costa, playa pública o el litoral lacustre.
5. Cuando existan razones de seguridad pública que así lo aconsejen o cuando el sector sea peligroso para actividades recreativas o deportivas.
6. Cuando el acceso propuesto afecte adversamente unidades agrícolas o recursos naturales.

67.06 Accesos Públicos Existentes - Los accesos públicos a playas, costas y litoral lacustre se mantendrán libres de obstrucciones. La construcción colocación de vallas y verjas, de boyas marítimas con rótulos de "No Pase" o análogos, la excavación del pavimento o de zanjas a través del acceso público o la construcción de estructuras dentro de la servidumbre del acceso sin obtenido previamente el permiso correspondiente, se considerará una obstrucción al acceso y una violación a este Reglamento, sujeto a la sanción que corresponda.

67.07 Zona de Separación - En todo proyecto para la construcción de edificios, de lotificación o de urbanización de terrenos con frente a la costa o playas de Puerto Rico, con un fondo de la finca principal mayor de cien (100) metros, se requerirá la dedicación para uso público de una franja de terreno de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo-terrestre. Además, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho contigua a la

anterior. Esta franja se podrá utilizar para estacionamiento, área recreativa, calles y demás usos que no requieran estructuras.

67.08 Diseño Esquemático de Vías de Acceso Público

1. En los casos de proyectos colindantes con la costa o la playa que requieran consulta de ubicación, el diseño esquemático de vías de acceso público formará parte de la consulta de ubicación y uso de terrenos a someterse conforme a los trámites vigentes. En todo caso se dará preferencia a la provisión de una vía pública de acceso entre la zona de separación y el proyecto.
2. En los casos de proyectos colindantes con la costa, playas o litorales lacustres que no requieren consulta de ubicación, el Municipio o la ARPE, según corresponda, someterá a la Junta de Planificación una consulta demostrando la alineación esquemática y el ancho de las vías públicas de acceso a la zona de separación contigua a la costa o al litoral lacustre afectado. La Junta de Planificación podrá objetar la localización, alineación o ancho de la vía dentro de un término no mayor de treinta (30) días. De no tomar dicha acción dentro del en el referido término, se entenderá que no tiene objeción a lo propuesto.
3. En aquellos casos de terrenos no colindantes con la zona marítimo-terrestre, pero dentro de la Zona Costanera, la Junta de Planificación o el Municipio, según corresponda, podrán requerir un diseño de vías de acceso cuando así lo estimen conveniente o necesario, tomando como base el interés general. En los proyectos que no requieren consulta de ubicación se seguirá el procedimiento establecido en el inciso (2) anterior.
4. En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y colindantes con la costa, playas o con el litoral lacustre, se proveerá el acceso en la colindancia de dos (2) solares contiguos combinando la aportación de servidumbre y construcción del acceso en proporción al frente (ancho) de ambos solares afectados por el acceso. En tales casos se concederá una bonificación en área de ocupación, área bruta de piso y patios, según se dispone más adelante en esta sección.

67.09 Línea de Solares con Frente a la Costa - Cuando el proyecto envuelva la creación de una línea de solares individuales paralelos y contiguos a la zona marítimo-terrestre o litoral lacustre, los mismos estarán separados de la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo por una calle pública que servirá de acceso principal a los mismos.

67.10 Ancho de las Vías Públicas - El ancho de las vías públicas a servir de acceso a la zona de separación contigua a la costa, a una playa o a un litoral lacustre, se determinará en proporción a la magnitud del proyecto y a la

magnitud del sector poblacional que utiliza o puede utilizar la costa, playa o cuerpo lacustre para recreación. Tal acción corresponderá a los mínimos establecidos por el Reglamento de Lotificación y Urbanización, (Reglamento de Planificación Núm. 3), pero nunca será menor de once (11) metros de ancho en el caso de accesos vehiculares, ni de seis (6) metros de ancho en el caso de accesos peatonales. Estas vías se dedicarán a uso público mediante la correspondiente escritura pública.

En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y colindantes con la costa, playa o litoral lacustre, se proveerá un acceso público peatonal con ancho mínimo de seis (6) metros mediante aportación de los dos (2) solares colindantes. La dedicación a uso público mediante la correspondiente escritura pública a favor del Municipio.

- 67.11 **Facilidades Vecinales** - Cuando el proyecto requiera que se dediquen ciertos predios para áreas de recreación como parte de las facilidades vecinales de dicho proyecto, y la topografía y otras condiciones del terreno así lo permitan, éstas se ubicarán contiguas al límite de la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo o al litoral lacustre y se desarrollarán para actividades que armonicen con el uso de la costa, las playas, los lagos o las lagunas con las cuales colinda.
- 67.12 **Facilidades Públicas de Estacionamiento** - Colindante con la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo se proveerá un mínimo de dos (2) espacios de estacionamiento para uso público por cada diez (10) unidades de vivienda, pero nunca menos de cuatro (4). En los casos de proyectos que no sean para uso residencial, se proveerá un mínimo de dos (2) espacios de estacionamiento para uso público por cada diez (10) espacios que se les requiera de acuerdo al tipo de desarrollo. El Municipio, la Junta de Planificación, o la ARPE, según corresponda, podrá requerir una mayor o menor cantidad de estacionamientos en la proporción que justifique cada proyecto específico y las condiciones prevalecientes en el sector donde ubica.
- 67.13 **Intensidad del Desarrollo** - A los fines de proteger el potencial de los recursos existentes en la zona costanera, especialmente aquellos colindantes a la zona marítimo-terrestre, para la recreación, contemplación y solaz espiritual, se deberá evitar al máximo el desarrollo intenso paralelo a la costa, promoviendo y estimulando que los terrenos se mantengan en su estado natural y que los usos que allí se ubiquen armonicen con el potencial del sector costanero.
- 67.14 **Carácter Natural** - Las obras de desarrollo de terrenos que se autoricen y que sean colindantes con costas y playas retendrán el carácter natural de la vegetación, los rasgos topográficos, las formas de las costas y un balance positivo para el ambiente natural sobre el desarrollo.

- 67.15 **Vistas al Mar** - Los edificios se orientarán con el lado más largo de su proyección horizontal, perpendicular a la costa o a un ángulo aproximado, para obstruir lo menos posible la visibilidad al mar.
- 67.16 **Bonificaciones por Accesos Públicos** - Proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y colindantes con la costa, playas públicas o con litoral lacustre, a los cuales se les haya requerido proveer accesos públicos, tendrán derecho a las siguientes bonificaciones:
1. Al calcular el área de ocupación, el área bruta de piso y los patios requeridos conforme a este Reglamento, se considerará el solar total, según inscrito, sin deducirse el área del solar destinada al acceso de costa, playa o litoral lacustre.
 2. Se permitirá un aumento (bonificación) en el área bruta de piso equivalente a aquella área de construcción cuyo costo sea de dos (2) veces el costo del acceso a construirse.

SECCIÓN 68.00 - RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LÍMITE MARÍTIMO -TERRESTRE

- 68.01 **Disposición General** - Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunas estructuras en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso óptimo de éstas, todo edificio a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse dentro de una distancia de cuatrocientos (400) metros del límite de la zona marítimo-terrestre, según determine el DRN, observará un retiro mínimo de dos y media (2.5) veces su altura medido horizontalmente desde su base o pared más próxima a la zona marítima hasta dicho límite. Este retiro no será menor de cincuenta (50) metros según establecido mediante la Sección 64.07 de este Reglamento.
- 68.02 **Delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre** - Todo proyecto propuesto en terrenos colindantes con la zona marítimo-terrestre, junto a los demás requisitos y documentos que deba presentar, deberá someter ante la Junta de Planificación, la ARPE o al Municipio, según corresponda, un plano de mensura debidamente certificado por el DRN en el cual aparezca deslindado el límite marítimo-terrestre. Esta certificación delimitando la zona marítimo-terrestre tendrá un (1) año de vigencia y no se entenderá que concede derechos de propiedad permanentes, pero sí que representa el límite de esta zona a la fecha del plano en cuestión, el cual queda sujeto a variación por obra y eventos de la naturaleza que alteran el contorno de la costa o playa.
- 68.03 **Exenciones** - Cuando se considere un solar cuya segregación fue autorizada con anterioridad a la fecha de vigencia de este Reglamento y para el cual el retiro requerido no permita su utilización total de acuerdo

con lo permitido en el distrito de calificación en que ubica, la parte interesada podrá solicitar al Municipio, la Junta Planificación o la ARPE que le exima parcialmente del cumplimiento con la Sección 68.01 de este Reglamento en los siguientes casos:

1. Cuando existan edificaciones en ambos lados de la edificación propuesta, dentro de una distancia de cien (100) metros a cada lado del solar, medida paralela a la orilla de la costa, y cuyo retiro sea menor al retiro requerido conforme a lo dispuesto en esta sección. En estos casos la edificación propuesta podrá tener una altura que no excederá la altura promedio que se determine al tirar una línea imaginaria entre los puntos más altos de las edificaciones ubicadas a ambos lados del solar y el retiro podrá ser el promedio del que tengan las edificaciones existentes.
2. Cuando exista un edificio en un sólo lado del edificio propuesto dentro de una distancia de cien (100) metros, medida en forma paralela a la orilla de la costa, y cuyo retiro sea menor al retiro requerido conforme a lo dispuesto en esta sección. En estos casos el edificio propuesto podrá tener una altura máxima igual al promedio matemático entre la altura real del edificio existente y una altura estimada que resultare al dividir el retiro de la estructura propuesta entre dos y medio (2.5). El retiro mínimo a permitirse será igual al de la estructura existente.
3. Cuando no exista edificación en ambos lados de la edificación propuesta dentro de una distancia de cien (100) metros a cada lado del solar medida paralela a la orilla de la costa. En estos casos la edificación propuesta se separará lo más posible de la zona marítimo-terrestre, siempre que se provea el patio mínimo requerido en el lado opuesto del solar a dicha zona.
4. Cuando se trate de estructuras propuestas para zonas portuarias, pesqueras, marinas o instalaciones similares, cuyo uso propuesto requiera obligatoriamente una mayor proximidad a la zona marítimo-terrestre por ser el uso propuesto uno relacionado directamente con el mar.

68.04 Variaciones - Cuando una parte interesada en el uso de una pertenencia considere que la aplicación literal de las disposiciones de las Secciones 68.01, 68.02 y 68.03 de este Reglamento representan un perjuicio claramente demostrable, podrá solicitar una variación a dichas disposiciones. Esta solicitud vendrá acompañada de un estudio de sombras en el cual demuestre que el área dentro de la zona marítimo-terrestre no recibirá sombra por más de una (1) hora en cualquier día del año durante las horas de diez de la mañana a cuatro de la tarde.

TÓPICO 15

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE FACILIDADES DE TELECOMUNICACIONES PARA SERVICIOS INALÁMBRICOS PERSONALES

SECCIÓN 69.00 - DISPOSICIONES GENERALES

69.01 **Aplicación** - Las disposiciones contenidas en este Tópico aplicarán únicamente a los proyectos de construcción de facilidades de telecomunicaciones para servicios inalámbricos personales.

SECCIÓN 70.00 - DISPOSICIONES ESPECIALES

70.01 **Organismo Competente** - Todo proyecto de construcción de facilidades de telecomunicaciones para servicios inalámbricos personales se radicará ante la ARPE y/o el Municipio, según corresponda.

70.02 **Ubicación** - Las facilidades de telecomunicaciones podrán autorizarse en cualquier distrito de calificación urbano o rural y en áreas no calificadas. Estas facilidades podrán ser construidas sobre el terreno y en los edificios o sobre el techo de éstos conforme se dispone más adelante.

70.03 **Prohibiciones** - No se permitirá la construcción de instalaciones de telecomunicaciones en los siguientes casos:

1. A menos de cincuenta (50) metros de un plantel escolar, medidos desde la colindancia del predio donde ubique la instalación de telecomunicaciones hasta la colindancia del predio donde ubique el plantel.
2. Que interfieran con las vistas o visión de rutas o áreas escénicas determinadas como tal por la Junta de Planificación o por el Municipio.

70.04 **Restricciones** - La construcción de estructuras o instalación de facilidades de telecomunicaciones que puedan autorizarse en bosques y otras áreas ecológicamente sensitivas o en su periferia deberán localizarse en los lugares menos conspicuos a las vistas o visión del panorama y se requerirá la reforestación cuando se estime necesario. En estos casos la ARPE y/o el Municipio, según corresponda, deberá solicitar los comentarios de las agencias estatales y/o federales con jurisdicción.

70.05 **Variaciones** - La ARPE y/o el Municipio, según corresponda podrá autorizar variaciones a los requisitos de estas disposiciones, conforme a lo establecido en la Sección 61.00 de este Reglamento.

70.06 **Tamaño del Solar** - Para la construcción de facilidades de telecomunicaciones a ubicarse en fincas de alta capacidad agrícola o que por cualquier otro motivo no se considere adecuada la fragmentación de la misma, no se requerirá la segregación del predio. En estos casos la ARPE y/o el Municipio, según corresponda, deberá requerir la escritura o contrato de arrendamiento que incluya tal condición sobre la finca, además de la cabida del predio a utilizarse para tales fines previo a la certificación de los planos de construcción.

70.07 **Altura de las Estructuras** - Las estructuras o equipos que formen parte de las instalaciones de telecomunicaciones estarán en armonía con lo establecido en las licencias que expida la Comisión Federal de Comunicaciones (FCC por sus siglas en inglés).

70.08 **Solicitudes para ampliar la Capacidad de una Antena o Facilidad mediante Equipo Adicional, Antenas o Platos Parabólicos Adicionales en el Espacio Disponible en las Torres Existentes, para la instalación de Nuevas Antenas o Reemplazar Antenas Existentes por Nuevas** –

Toda solicitud de esta naturaleza deberá cumplir con la reglamentación estatal y federal aplicable.

70.09 **Medidas de Seguridad** - Se cumplirá con las siguientes medidas de seguridad:

1. Se instalará una verja con altura mínima de dos (2) metros y máxima de diez pies (10') alrededor de las facilidades de telecomunicaciones para limitar el acceso a éstas de personas no autorizadas por el dueño o poseedor legal de las mismas. Esta verja no será necesaria en aquellas facilidades construidas sobre el techo o azoteas de edificios. Dicha verja podrán ser sólida en los primeros dos (2) metros y la altura restante deberá ser en alambre eslabonado.
2. Toda estructura de telecomunicaciones a construirse será rotulada y el acceso al público será restringido.
3. Las facilidades de telecomunicaciones deberán ser resistentes a huracanes, sismos e inundaciones.
4. En terrenos clasificados como susceptibles a deslizamientos por el Servicio de Conservación de Suelos Federal, se deberá demostrar mediante un estudio geológico, la viabilidad de los terrenos para la construcción propuesta y en el caso que aplicare, las medidas de mitigación para hacer aptos los terrenos para dicha construcción.
5. En terrenos clasificados como zonas susceptibles a inundaciones, conforme a los mapas de calificación de suelos del Municipio o a los mapas de la Junta de Planificación, se permitirá la construcción de

facilidades de telecomunicaciones, siempre que se demuestre mediante un estudio hidrológico e hidráulico todas las medidas de seguridad, efectos, mitigación etc., para hacer aptos los terrenos, conforme a este Reglamento o al Reglamento de Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento de Planificación Núm. 13) y se obtengan los endosos correspondientes del DRNA.

6. Se cumplirá con las disposiciones del Código Uniforme de Construcción (Uniform Building Code).

70.10 Documentos de Radicación - Además de los documentos requeridos por el procedimiento vigente para la radicación del trámite inicial correspondiente ante la ARPE y/o el Municipio, según corresponda, se someterá:

1. Información estructural sobre el tipo de torre a ser construida, que incluya, pero sin limitarse a ello, el diámetro, la altura, la sección transversal y tipo de material de la torre, así como la utilización de tensores y su resistencia a los vientos, conforme a las disposiciones del Código Uniforme de Construcción. Deberá incluirse junto a los documentos, una certificación emitida por un ingeniero a los efectos de que la torre tiene resistencia a los fuertes vientos.
2. En áreas históricas la parte proponente someterá un estudio que demuestre que se han analizado otros lugares alternos para su ubicación y han sido descartados por causa justificada para la construcción de las facilidades de telecomunicación.
3. Los proyectos de telecomunicaciones relacionados con la instalación de antenas celulares, células y micro células de carácter simple estarán exentos de cumplir con esta sección conforme a la OA-96-10 de la ARPE.
4. Todo proyecto de construcción de facilidades de telecomunicaciones será evaluado conforme a las disposiciones de este Tópico, únicamente por el gobierno central tomando en consideración que los mismos son de impacto regional, o por aquella entidad a la cual se le delegue dicha facultad.