

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
Oficina de la Gobernadora  
Junta de Planificación

**Plan de Uso del Terreno y  
Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan**  
(Reglamento de Planificación Núm. 23)

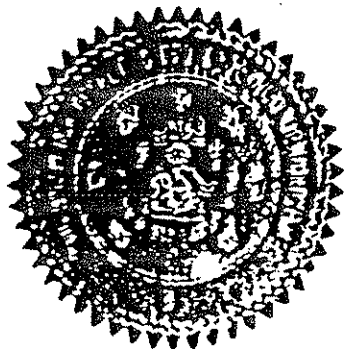
Vigencia  
15 de enero de 1993



el 29 de diciembre de 1992 el Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada a la Isleta de San Juan (Reglamento de Planificación Núm. 23).

**POR CUANTO:** Este plan y reglamento establecen las normas necesarias para el desarrollo ordenado, estético y funcional del área.

**POR TANTO :** YO, RAFAEL HERNANDEZ COLON, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, **APRUEBO** el Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada a la Isleta de San Juan (Reglamento de Planificación Núm. 23), el cual regirá a los quince (15) días después de esta aprobación. La Junta de Planificación dará cumplimiento las disposiciones del Artículo 28 de la referida Ley Núm. 75, en cuanto a la publicación de una descripción general de las disposiciones contenidas en el Reglamento aquí aprobado, en uno o más periódicos de circulación general en la Isla de Puerto Rico.



EN TESTIMONIO DE LO CUAL,  
firmo la presente y hago  
estampar en ella el gran  
Sello del Estado Libre  
Asociado de Puerto Rico, en  
la ciudad de San Juan, hoy  
día 31 de diciembre de  
1992

*Rafael Hernández Colón*  
RAFAEL HERNANDEZ COLON  
GOBERNADOR

Promulgada de acuerdo con la Ley, hoy 31 dic. 1992.

*Salvador M. Padilla*  
Salvador M. Padilla Escabi  
Secretario del Estado

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
LA FORTALEZA  
SAN JUAN, PUERTO RICO

BOLETIN ADMINISTRATIVO NUM. OE-1992-85

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL  
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

APROBANDO EL PLAN DE USOS DEL TERRENO Y  
REGLAMENTO DE ZONIFICACION ESPECIAL PARA LA  
ENTRADA A LA ISLETA DE SAN JUAN  
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 23)

- POR CUANTO:** La entrada a la Isleta de San Juan es un área de suma importancia en el área metropolitana debido a su localización geográfica, su cercanía a los expresos Baldorioty de Castro y Muñoz Rivera, y las amenidades que la circundan, tales como parques, marinas, playas y hoteles, que hacen del sector un lugar altamente atractivo en la ciudad.
- POR CUANTO:** El Gobierno de Puerto Rico adquirió la propiedad federal aledaña al Hotel Caribe Hilton y la Compañía de Fomento Industrial, en coordinación con la Oficina de Asuntos Urbanos, desarrolló un plan de usos del terreno y un reglamento de zonificación especial para los terrenos propiedad de diversas agencias del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- POR CUANTO:** El nuevo plan y reglamento establecen las normas para redesarrollar el área con el fin de fortalecer el espacio público y rescatar las áreas del litoral para uso público, fortalecer los usos residenciales y turístico, y facilitar el movimiento peatonal a través del área.
- POR CUANTO:** La Junta de Planificación, en virtud de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, ADOPTO



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN  
SANTURCE, PUERTO RICO

Resolución Núm. RPE-23-0-92

**ADOPTANDO EL PLAN DE USOS DEL TERRENO Y REGLAMENTO DE  
ZONIFICACIÓN ESPECIAL PARA LA ENTRADA A LA ISLETA DE SAN JUAN  
(REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 23)**

La entrada a la Isleta de San Juan es una zona de suma importancia en el área metropolitana debido a su localización geográfica, su cercanía a los expresos Baldorioty de Castro y Muñoz Rivera, y a las amenidades que la circundan, tales como parques, marinas, playas y hoteles, que hacen del sector un lugar altamente atractivo en la ciudad. Debido a la importancia de la entrada a la Isleta de San Juan y con el propósito de estimular el desarrollo urbano en el área sureste de la Isleta, el Gobierno del Estado Libre Asociado, a través de la Compañía de Fomento Industrial y en coordinación con la Oficina de Asuntos Urbanos, auspició la elaboración de un plan y reglamento especial para la entrada a la Isleta de San Juan.

El Gobierno de Puerto Rico adquirió en el 1991 los terrenos federales aledaños al Hotel Caribe Hilton propiedad de la Compañía de Fomento Industrial. Previo a elaborar planes detallados para la parcelación adquirida, la Compañía elaboró un diseño urbano para los terrenos públicos aledaños a la propiedad, disponiendo la transformación de un área abierta ocupada en su mayoría por un sistema vial de alta velocidad a un lugar urbano donde el espacio público de la calle sirve de mediador entre el vehículo y el peatón. El diseño propone rescatar los bordes marítimos para uso público, el desarrollo de un nuevo espacio que sirva de hito a la entrada de la Isleta de San Juan, y el redesarrollo del área para uso residencial, comercial y de oficina.

Una vez finalizado el diseño urbano, se elaboró el Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada a la Isleta de San Juan para vincular las acciones futuras al diseño desarrollado. Este plan establece los objetivos de diseño, las transformaciones del sistema vial, la disposición de las amenidades y espacios públicos, y las características y controles para las edificaciones. El reglamento aplica a las parcelas propiedad de las agencias del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y dispone los requisitos de uso y edificación para su desarrollo.

El plan y el reglamento especial se desarrollaron en un proceso de continuas reuniones y presentaciones a las agencias propietarias de los terrenos, al Departamento de Transportación y Obras Públicas, a la Autoridad de Carreteras y Transportación, y a la Junta de Planificación.

De acuerdo con las facultades conferidas por la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, la Junta de Planificación estudió el borrador del Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada a la Isleta de San Juan. Este borrador se presentó en vistas públicas, celebradas en San Juan, el primero de diciembre de 1992.

Luego de analizar los planteamientos y recomendaciones ofrecidos en las vistas públicas y en los escritos recibidos, e introducir los cambios que consideró pertinentes, esta Junta de Planificación, de conformidad con las disposiciones legales antes mencionadas, ADOPTA el Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada a la Isleta de San Juan (Reglamento de Planificación Núm. 23), que se hace formar parte integral de la presente Resolución.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 29 de diciembre de 1992.

PATRIA G. CUSTODIO  
PRESIDENTE

LINA M. DUEÑO  
MIEMBRO ASOCIADO

ÁNGEL D. RODRÍGUEZ  
MIEMBRO ASOCIADO

Certifico adoptada, hoy 29 de diciembre de 1992.

GLADYS RIVERA  
Secretaría

## ENCUADRE GENERAL

Preámbulo	i
Objetivos	ii
Componentes del Planeamiento	iv

## PRIMERA PARTE: CRITERIOS GENERALES

1.0 Alcance del Plan	1-1
2.0 Definiciones	2-1
3.0 Requisitos Generales	3-1

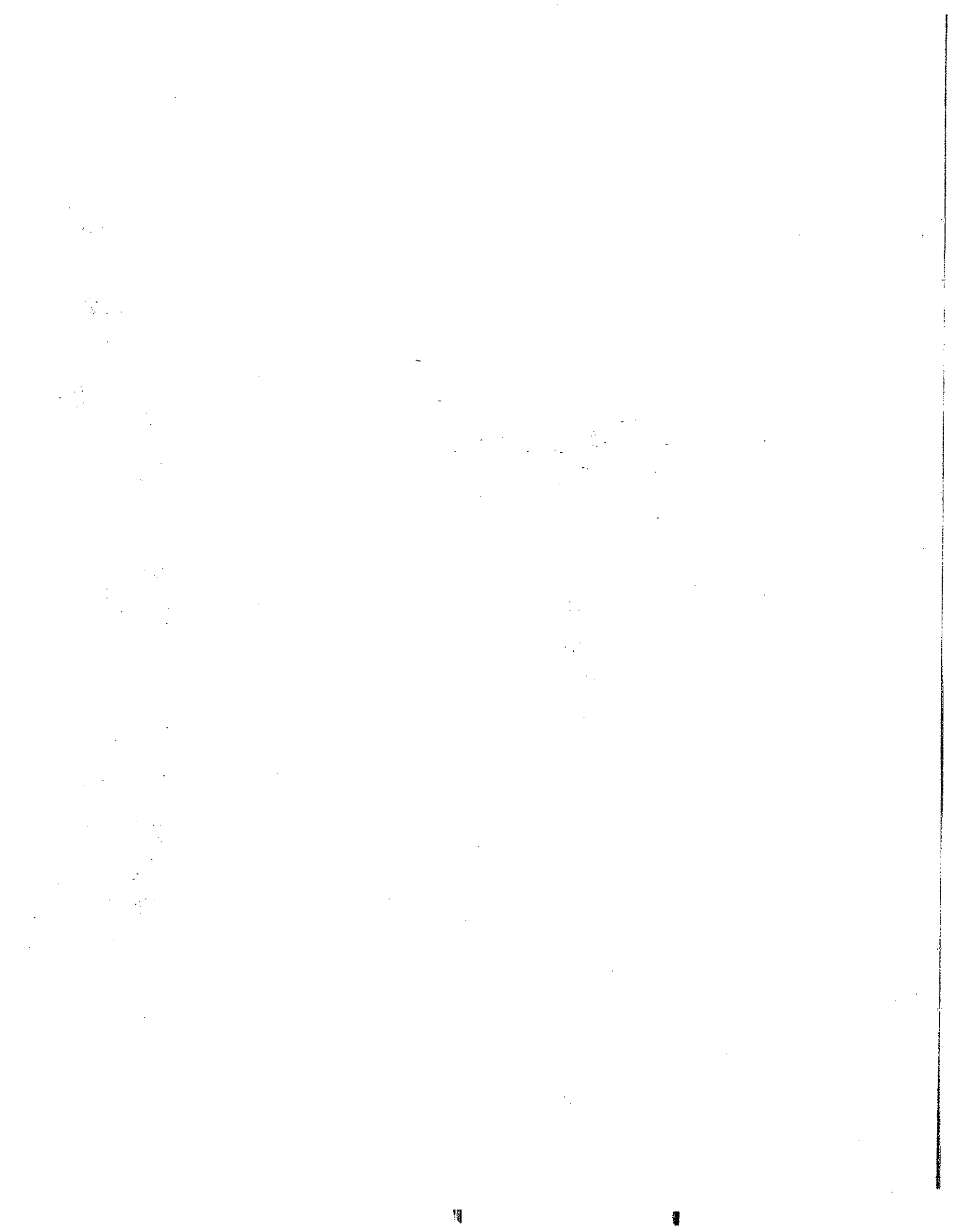
## SEGUNDA PARTE: NORMAS Y GUIAS GENERALES

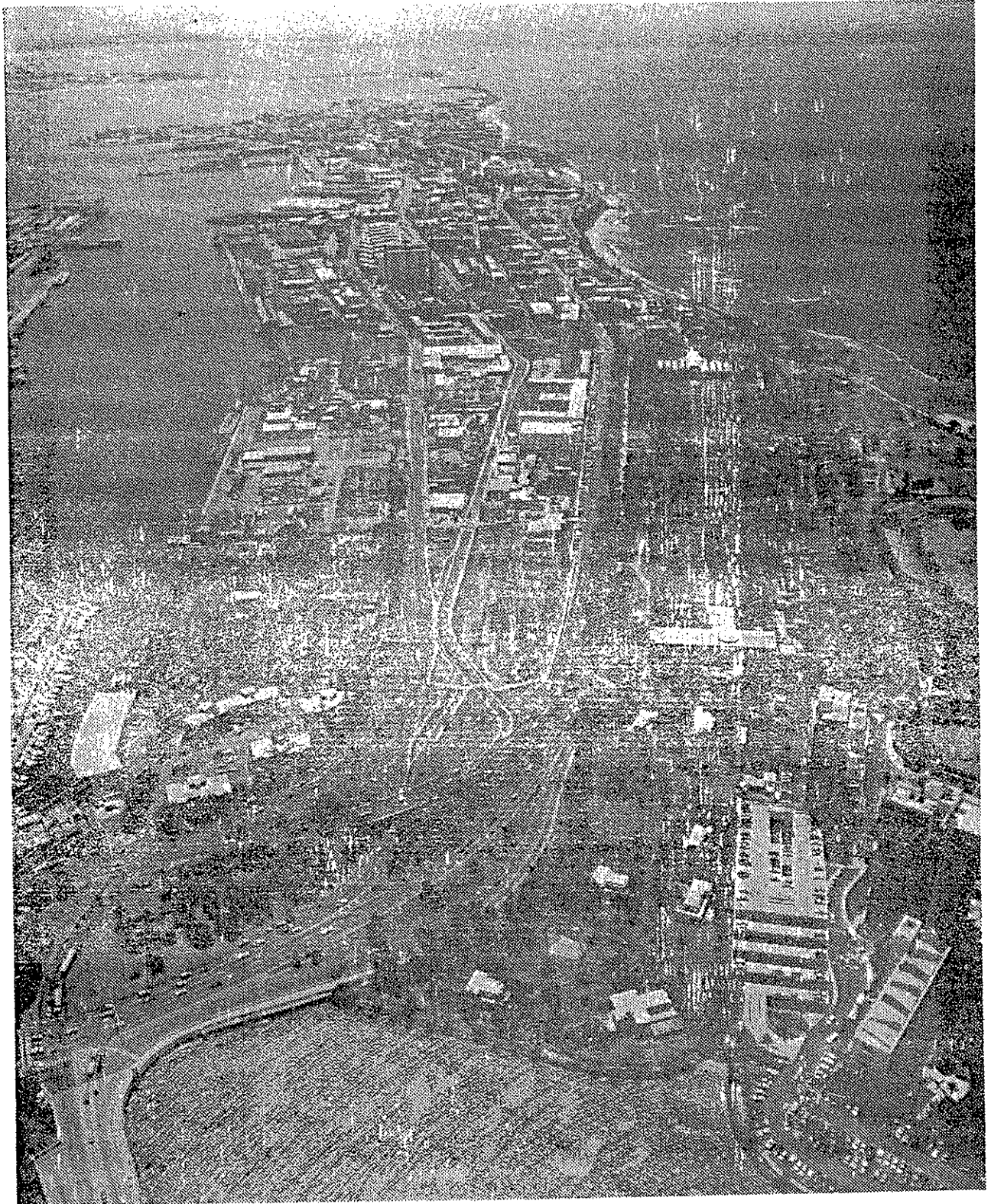
4.0 Normas y Guías Generales	4-1
5.0 Parcelación	5-1
6.0 Servidumbres y Puntos de Acceso	6-1
7.0 Condiciones de Volumen	7-1
8.0 Muro Urbano	8-1
9.0 Usos	9-1
10.0 Estacionamientos y Accesos Vehiculares	10-1
11.0 Elementos Arquitectónicos	11-1
12.0 Tratamiento del Espacio Público (Reservado)	12-1

## TERCERA PARTE: NORMAS Y GUIAS POR PARCELA

13.0 Normas y Guías por Parcela	13-1
14.0 Parcela ZDE - A	14-1
15.0 Parcela ZDE - B	15-1
16.0 Parcela ZDE - C	16-1
17.0 Parcela ZDE - D	17-1
18.0 Parcela ZDE - E	18-1







*Vista Aerea del Area de la Entrada*



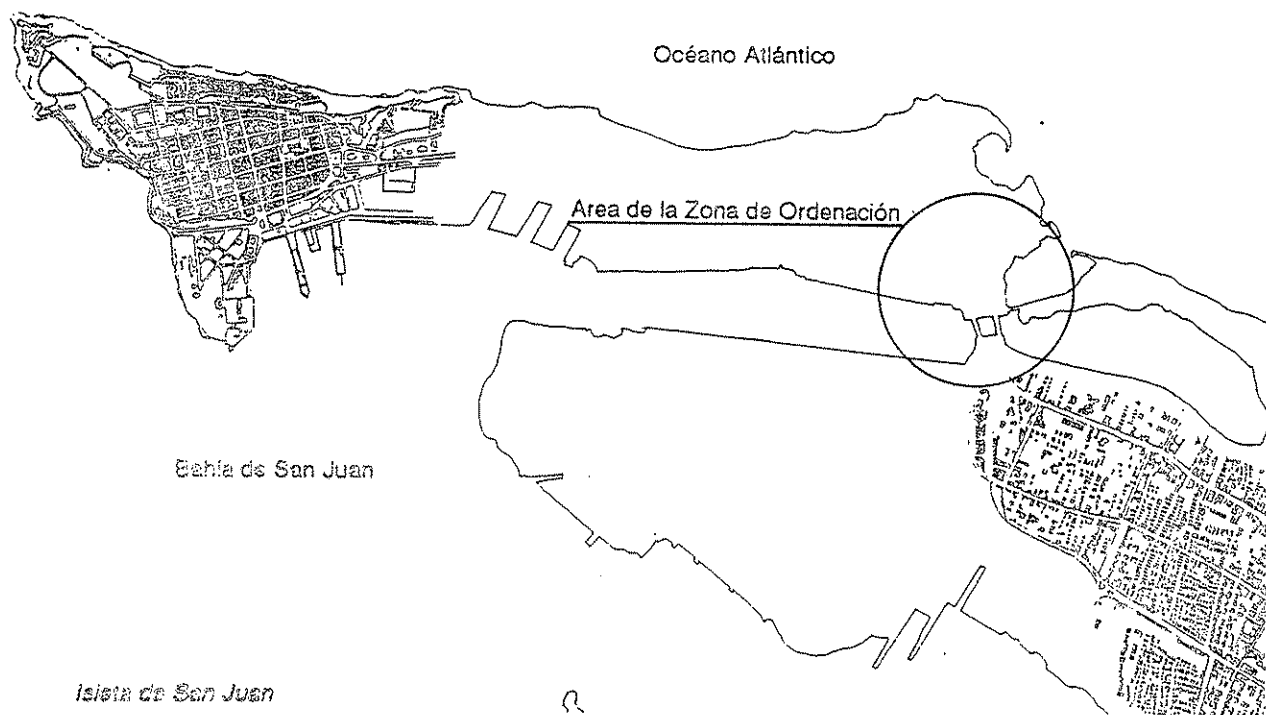
Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
UNIDAD DE PLANEACION

## ENCUADRE GENERAL

### Preámbulo

Con el propósito de estimular el desarrollo urbano en el área sureste de la Isleta de San Juan, el gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a través de la Compañía de Fomento Industrial y en colaboración con la Oficina de Asuntos Urbanos, auspició la elaboración

de un Plan para la Entrada a la Isleta de San Juan. El trabajo se enmarca en un Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial de la Junta de Planificación que asegura que su implantación se ejecute fiel a las disposiciones del Plan Maestro.



### Objetivos

El Plan para la Entrada a la Isleta de San Juan tiene los siguientes objetivos:

- Mejorar la calidad del espacio público, reafirmando su importancia como generador del desarrollo urbano, sede de lo cívico, y escenario de la vida cotidiana en la ciudad.
- Crear un espacio de entrada identificable, público y con alto carácter simbólico que se integra a los espacios públicos ya existentes (parques Luis Muñoz Rivera y Escambrón.).
- Recuperar los frentes marítimos de la Laguna del Condado y el canal de San Antonio mediante la creación de una nueva entrada (vehicular y peatonal) al Hotel Caribe Hilton y al Castillo San Gerónimo, y la re-estructuración de las parcelas frente al Canal como vehículo para promover el futuro desarrollo del Frente Portuario en ese sector.
- Reorganizar el lado norte de la Intersección número 5 para establecer una trama vial con características urbanas, que permita el movimiento vehicular y peatonal a través del área e incorpore la transportación colectiva.
- Establecer un desarrollo residencial y hotelero de alta densidad, de carácter urbano, y con usos comerciales compatibles en la primera planta.
- Propiciar un desarrollo que pueda conjugar los intereses del sector público y privado, que aumente el área edificable y el valor de la propiedad como medio de viabilizar la construcción de las mejoras de infraestructura pública.





*Maqueta de la Entrada*

## Componentes del Planeamiento

Este documento tiene el propósito de fijar y guiar la participación del sector público y privado en el desarrollo de los terrenos públicos de la Entrada a la Isleta

### El Plan Maestro

El Plan para la Entrada de la Isleta de San Juan establece los objetivos del diseño, las transformaciones al sistema de la red vial, la disposición de las amenidades y espacios públicos, y las características y controles para las edificaciones.

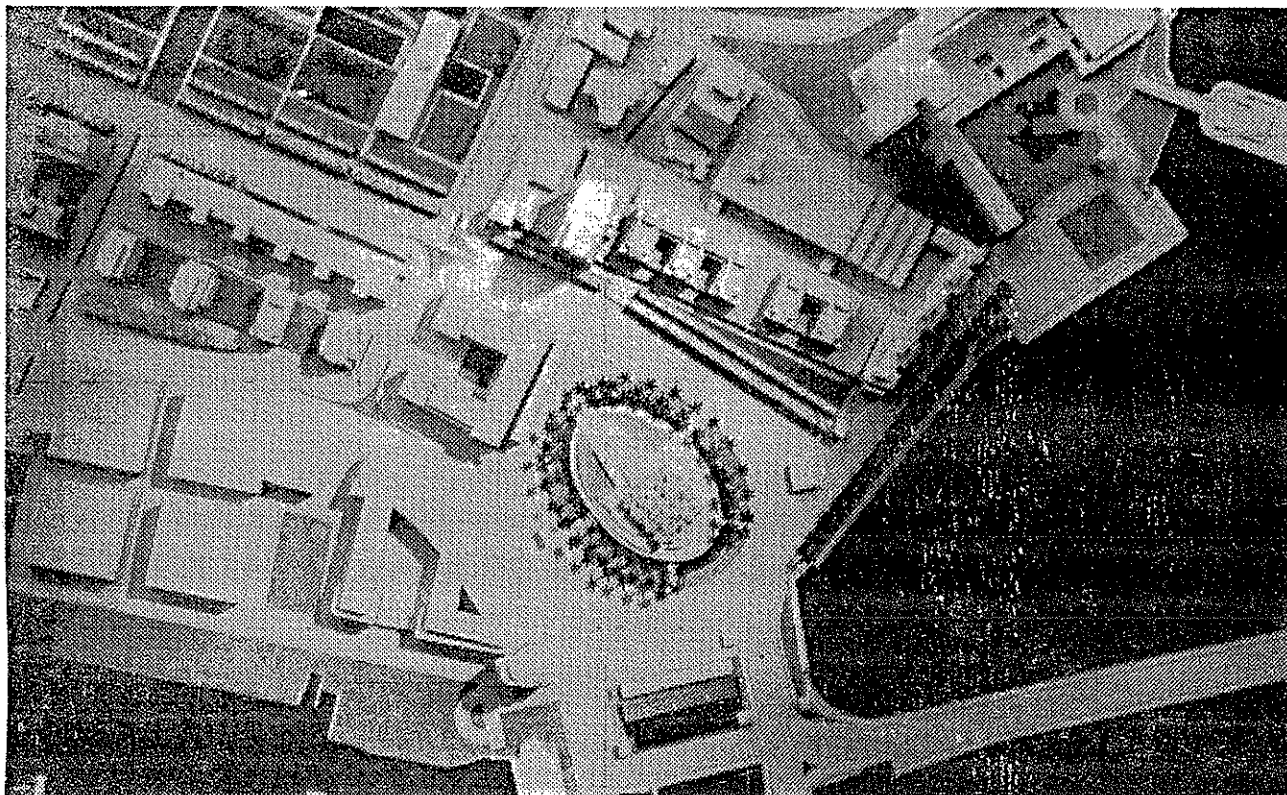
El Plan dispone la transformación de un área abierta ocupada en su mayoría por un sistema vial de alta velocidad e inhóspito a la presencia del peatón, a un lugar urbano donde el espacio público de la calle sirva como ente rector y agente mediador entre el vehículo y el peatón. El nuevo diseño extiende el tejido urbano de la Isleta con su sistema tradicional de manzanas y calles. Se enfatiza la primacía del espacio público, el cual constituye un 30% del área total; un parque ovalado, calles arboladas, terrazas ajardinadas, y los paseos marítimos forman todos parte de una red espacial que alberga amenidades públicas que caracterizan este diseño.

Su céntrica localización geográfica dentro del Área Metropolitana y la cercanía a los Expresos Baldorioty de Castro y Muñoz Rivera, hacen de esta área una de fácil acceso.

Esto, acompañado de las amenidades públicas circundantes ya existentes (marina, playas, parques y hoteles) hacen del sector de la Entrada a la Isleta un lugar altamente atractivo en la ciudad.

El proyecto propone un desarrollo capaz de albergar múltiples usos en un área de construcción de alrededor de 140,000mc. Orientado mayormente a usos residenciales, a tono con las recomendaciones de repoblación del Estudio de Infraestructura, Uso de Suelos y Zonificación de Puerta de Tierra del Municipio de San Juan; se proponen unas 1,000 unidades de vivienda que se complementan con alrededor de 14,000mc de usos comerciales en la primera planta de las edificaciones del perímetro del espacio de Entrada y de la Avenida Ponce de León. En una nueva parcela resultante de la reconfiguración espacial y vial se ubica un edificio para usos cívicos capaz de resaltar, por su localización y carácter, el sentido simbólico del espacio de Entrada.

Para evitar la uniformidad, el Plan logra incorporar diversos tipos de espacios, parcelas y edificaciones, condición necesaria para obtener la variedad y complejidad existente en todo centro urbano. Esta condición permite y promueve la actuación de diversos desarrolladores a través del tiempo.



Maqueta de la Entrada



## La Red Vial

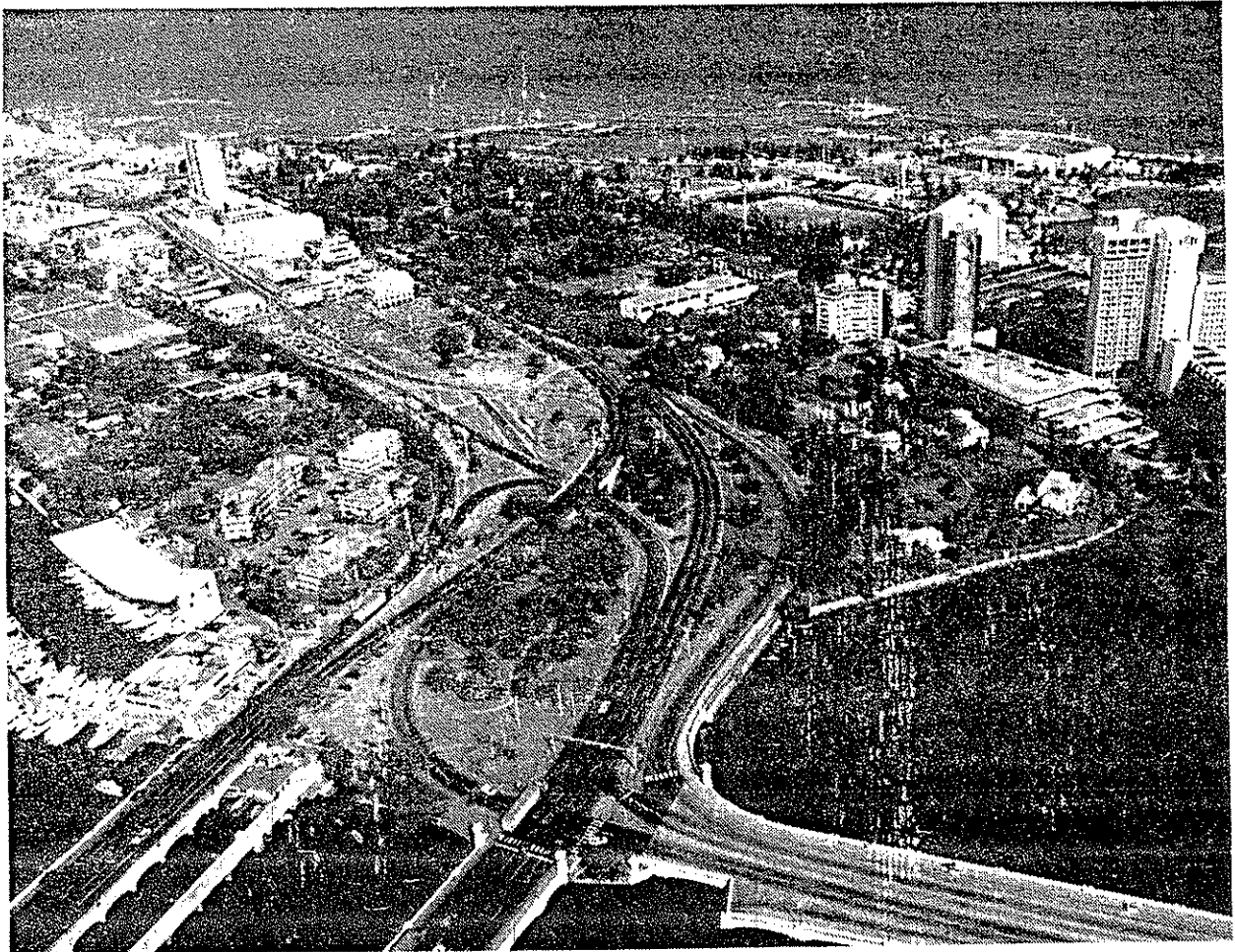
El sistema de la red vial se visualiza en conjunto a su función espacial-organizadora dentro del desarrollo. Con la transformación de la parte norte de la Intersección número 5 se logra un eficiente y seguro manejo del tránsito vehicular existente y proyectado, se aumenta la cantidad disponible de terreno desarrollable, y se cambia el aspecto de expreso a uno de condición urbana. El Plano de la Red Vial establece los límites legales de las calles y manzanas dentro del área.

Manteniendo las direcciones del flujo vehicular existente se extiende hacia el este la alineación de la Avenida Ponce de León y se crean dos nuevas calles perpendiculares a ésta conectándola con la Avenida Fernández Juncos. La redundancia que crea el sistema reticulado de calles permite la adecuada canalización y movimiento del tránsito. Calles arboladas con amplias aceras permiten la coexistencia de los vehículos y el peatón además de permitir acceso de este a todas las áreas del desarrollo.

Para aumentar los cruces peatonales a nivel, se establece un sistema de semáforos coordinados que permiten manejar el alto volumen de vehículos, desalentado el "thru traffic" a altas velocidades y facilita el acceso y cruce peatonal.

El acceso vehicular a todas las parcelas se permite a través de las vías secundarias y nunca directamente desde las avenidas Ponce de León y Fernández Juncos. A algunas de las parcelas se le requieren servidumbres de vía para proveerles su acceso vehicular y de servicio.

Recomendaciones y alternativas a los problemas de tránsito vehicular del área que ayudarán a mejorar la calidad del ambiente de la Entrada en un futuro, se encuentran en el Estudio de Tránsito para la Entrada a la Isleta. Este estudio propone alternativas al diseño del lado sur de la Intersección número 5 y rutas alternas para los camiones con destino a Isla Grande.

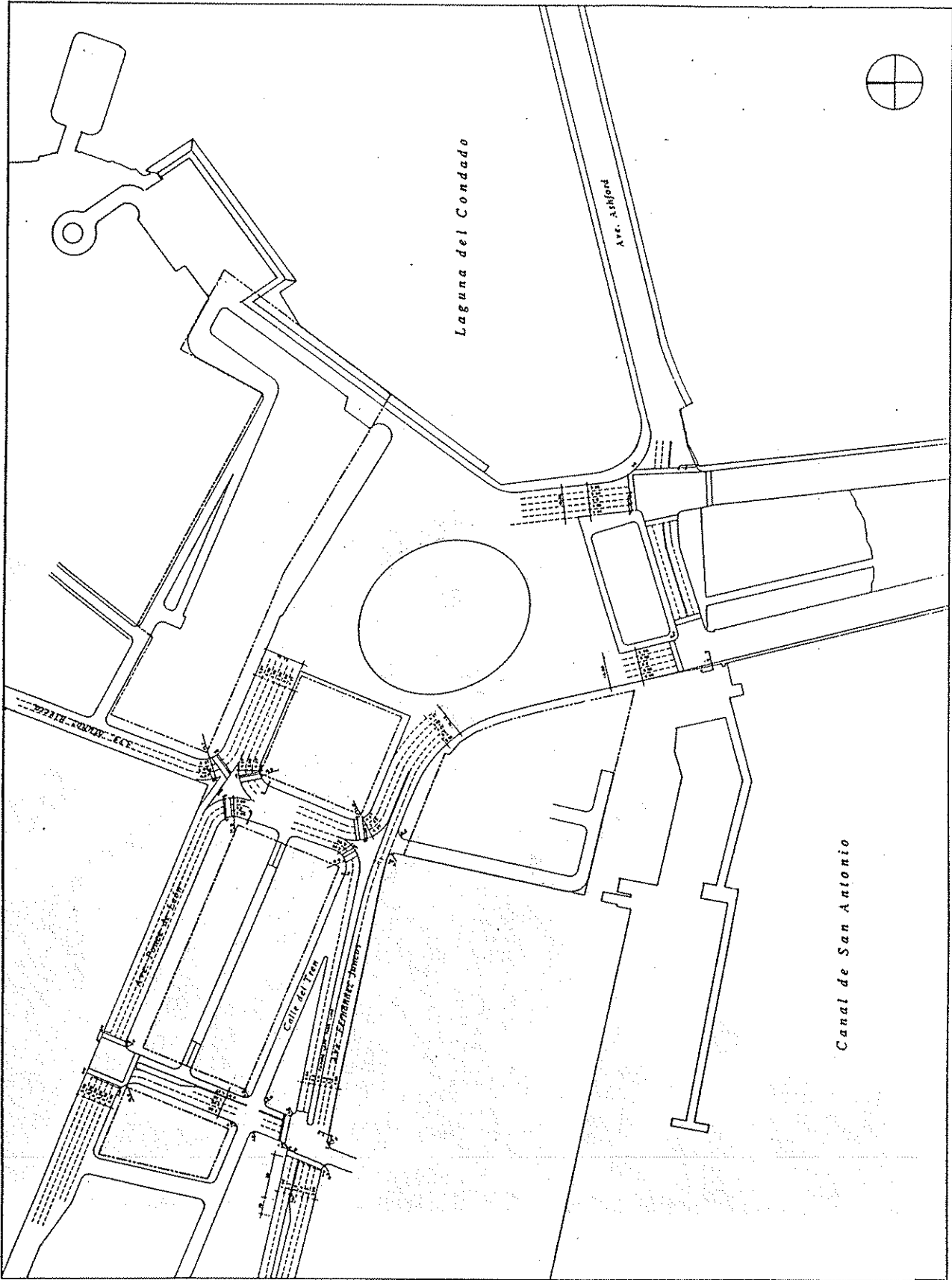


*Condición Existente del Area de la Entrada*

V



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR



PLANO DE LA RED VIAL

## **Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada Isleta de San Juan**

El Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial establece los parámetros específicos de zonificación y los requisitos indispensables para desarrollar el área. El documento contiene información ilustrativa que explica las intenciones del Plan y establece el nivel de calidad y carácter del futuro desarrollo.

El documento se organiza en tres partes que rigen el Plan, una primera establece los criterios generales, la segunda una que trata sobre los aspectos generales del desarrollo y otra sobre los requisitos particulares para cada parcela.

La primera parte define el ámbito, aplicación y delimita la Zona de Ordenamiento. Además, determina los aspectos procesales de la Junta de Planificación sobre el Plan.

En la segunda parte se establecen todas las condiciones reguladoras generales que aplican a todas las cinco parcelas por igual a la vez que se obtiene un entendimiento global del carácter del Plan respectivo a condiciones tales como: parcelación, edificabilidad, accesos, usos, estacionamiento, elementos arquitectónicos y tratamiento de las servidumbres públicas. Cada una de las parcelas constituye una Zona de Desarrollo Especial (ZDE) para la cual se establecen parámetros de zonificación generales y específicos.

En la última parte de las regulaciones por parcela, se asegura que los aspectos generales del Plan se observen en cada una de las parcelas. Las condiciones específicas acerca de la ocupación, volumetría, elementos arquitectónicos, accesos y tipologías edificatorias se establecen en esta sección. Una tabla de controles que define todos los requisitos, acompañan los dibujos de cada parcela.

Los dibujos de fachadas típicas, organización planimétrica para la vivienda y características de los elementos arquitectónicos, aunque de carácter ilustrativo, sugieren la calidad y carácter del ambiente que persigue el Plan.

### **Infraestructura Pública**

La infraestructura pública la comprenden todas las obras de arquitectura e ingeniería, fuera del límite legal de las parcelas, y las que están relacionadas al sistema de carreteras, utilidades (electricidad, pluvial, sanitaria, agua potable, cable TV, teléfono y gas) y las mejoras públicas que incluyen el tratamiento superficial de las aceras, el ajardinamiento, el alumbrado, el mobiliario urbano y toda la construcción de los espacios públicos.



PRIMERAPARTE:  
CRITERIOS GENERALES

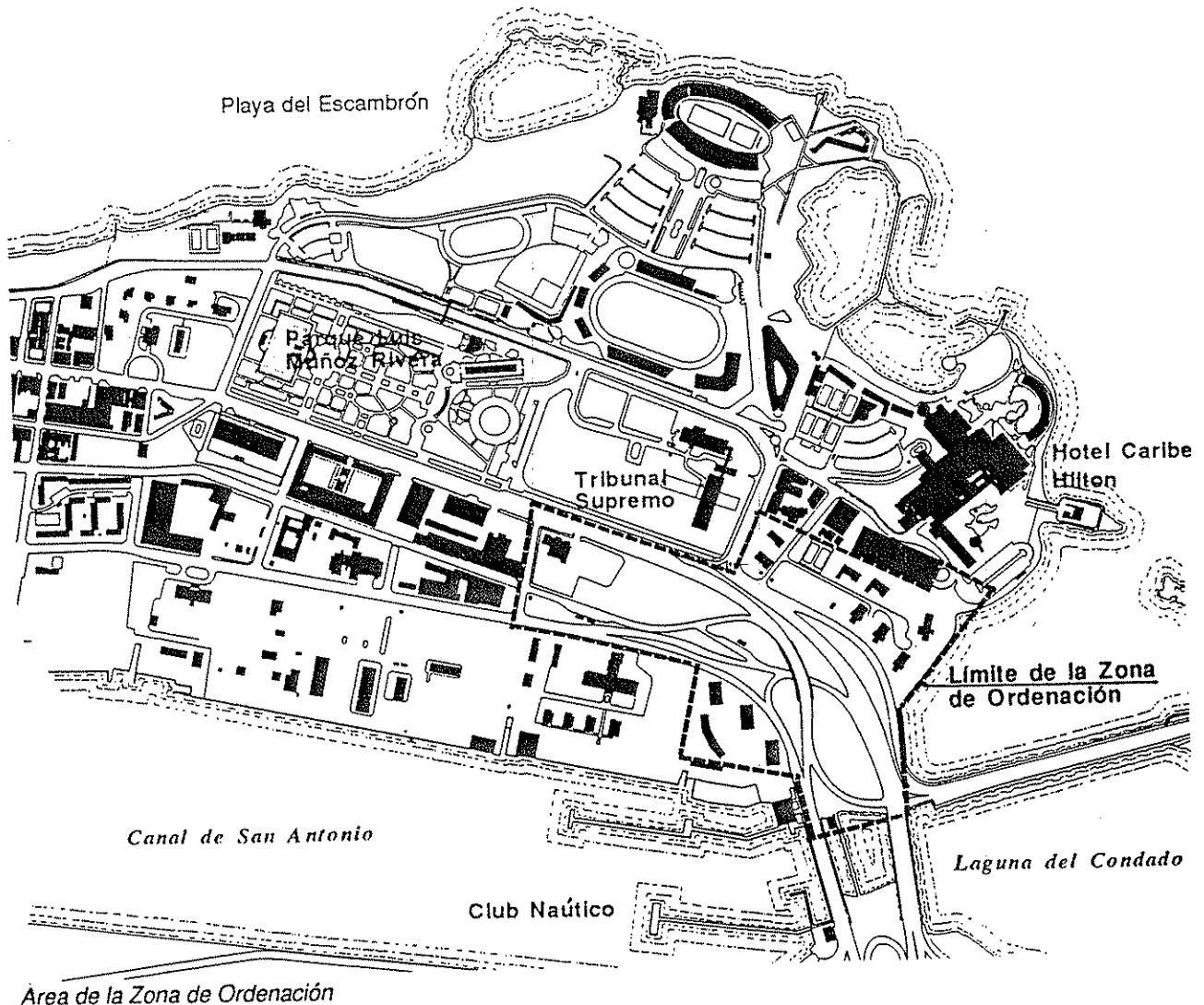
1.0 ALCANCE DEL PLAN

1.1 **Ambito del Plan** - Este documento guiará el uso y desarrollo de los terrenos en el área de la Entrada a la Isleta de San Juan según delimitada en la Zona de Ordenación. El mismo se denominará y citará como el *Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial de la Entrada a la Isleta de San Juan*.

1.2 **Delimitación de la Zona de Ordenación**- El sector designado en el Plan para la Entrada a la Isleta, comprende un área de alrededor de 25.5 cuerdas de terreno, mayormente no edificado, propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El predio incluye el área norte de la intersección número 5 (al norte de los puentes San Antonio y Esteves), la parcela de la antigua Guardia Costanera colindante con el edificio de estacionamiento del Hotel Caribe Hilton, los terrenos entre las avenidas Ponce de León y Fernández Juncos hasta la calle 5, y la parcela adyacente al lado norte del Club Náutico.

1.3 **Aplicación** - Las disposiciones contenidas en este Plan aplicarán y cubrirán:

1. Toda ocupación o uso de terrenos; toda lotificación o agrupación de solares; toda obra de construcción y obras de fábrica para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en éstos; toda instalación de rótulos o anuncios o toda erección de estructuras provisionales; toda intervención en el espacio público de la calle; y todo otro proyecto que se proponga dentro del área de la Zona de Ordenación.
2. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, y cualquier agrupación de ellas.
3. Toda mejora pública a ser realizada dentro del la Zona de Ordenación por algún funcionario u organismo del Gobierno de Puerto Rico.



**Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan**

**1.4 Vigencia** - Este Plan y las enmiendas al mismo regirán una vez cumplidas las disposiciones establecidas por la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

**1.5 Interpretación del Plan**- La Junta de Planificación podrá, mediante resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones de este Plan en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

**1.6 Violaciones** - Cualquier violación a las disposiciones de este Plan estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en las Leyes Núm. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, según enmendadas.

**1.7 Salvedad** - Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o capítulo de este Plan fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Plan, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección, capítulo o parte así declarada, en cuyo caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

## 2.0 DEFINICIONES

**2.1 Disposición General-** Los términos definidos, dondequiera que se usen o se les haga referencia en este Plan, tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto.

### 2.2 Definiciones:

**acceso** - Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad y la cual sirve de entrada y salida al solar o propiedad.

**acera** - Parte de la vía, al lado del área de rodaje, destinada al paso de peatones, la cual puede incluir un área de siembra.

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

**agencia** - Cualquier junta, cuerpo, tribunal examinador, corporación pública, comisión, oficina independiente, división, administración, negociado, departamento, autoridad, funcionario, persona, entidad, o cualquier instrumentalidad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico incluyendo los municipios.

**alero** - Parte inferior de un tejado que sobresale de la pared en voladizo.

**alineación** - La alineación es el ordenamiento de las estructuras a lo largo de una vía a base de una línea invisible que delimita y fija la construcción del cuerpo principal de la fachada principal de las distintas parcelas a lo largo de un bloque. A la alineación particular de un solar se le conoce como línea de fachada.

**alquiler de vehículos** - alquiler, mantenimiento o reparación de automóviles (vehículos de motor), botes, remolques o motocicletas (o equipos agrícolas), excluyendo estaciones de servicio de automóviles sin lote al aire libre.

**altura de coronación** - La altura que se mide hasta el nivel del plano superior del pretil.

**altura de rótulo o anuncio** - La distancia vertical desde el nivel del terreno hasta la parte más alta de un rótulo o anuncio, incluyendo su soporte.

**altura máxima de estructura** - La altura que puede lograr una estructura.

**altura mínima de estructura** - La altura que obligatoriamente debe alcanzar una estructura.

**amenidades públicas** - Facilidades que, además de prestar servicios a los residentes, huéspedes, turistas y ciudadanía en general, contribuyen al mejoramiento estético del ambiente, pudiéndose mencionar, entre otras, plazas, arcadas, paseos de peatones o de ciclistas,

lugares abiertos que realcen el carácter de un edificio de autobuses y de taxímetros, lugares de recreo, entretenimiento y de servicios a bañistas.

**ancho de vía** - La distancia promedio entre las líneas de una vía frente a un solar.

**anteproyecto** - Forma preliminar de un plano de construcción de obras así como estructuras, que se somete al Municipio o a ARPE para determinar si cumple con las leyes y reglamentos aplicables.

**anuncio** - Todo letrero, escritura, impreso, pinturas, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica o simbólica cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, no comercial, o llamar la atención hacia un producto, artículo, negocio, servicio de recreación, o que puede llamar la atención hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes gubernamentales, políticos, religiosos, caritativos, artísticos, deportivos o de otra índole que se ofrecen, venden o lleven a cabo en el solar o predio distinto del lugar donde éste ubica. En los casos en que la instalación de un anuncio 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 todos los efectos legales se considerarán como una unidad.

**área bruta de construcción permitida** - El área bruta de construcción permitida se calcula a base del área de ocupación permisible y de la altura permitida, a partir de la primera planta (que sobresalga ciento veintinueve (129) centímetros sobre la cota de referencia). Cuando existen semi-sótanos habitables el mismo se contabiliza como parte del área bruta de construcción permitida.

**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, sótanos y semi-sótanos, anchura de paredes, y cuerpos salientes. No incluye elementos salientes tales como cornisas, aleros, tejados, tejadillos y otros rasgos arquitectónicos.

**área de ocupación máxima** - El área de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la estructura.

**área de ocupación mínima** - El área de la superficie de la parcela que obligatoriamente será ocupada por una estructura.

**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.

**balcón voladizo** - Cuerpo saliente totalmente abierto en tres de sus lados.

**bar (barra)** - Establecimiento cerrado usado para el expendio de bebidas alcohólicas para su consumo dentro del local como actividad única o principal. Cualquier lugar de venta de comida y bebida, tal como un restaurante, cafetín, o cafetería, que continúe sus operaciones hasta altas horas de la noche (11:00 PM o más) y donde el consumo de bebidas se convierta en actividad principal, se considera como un bar.

**bibliotecas** - Establecimiento que sirve de depósito y préstamo de libros.

**bloque** - El agregado de solares y callejones circunscrito por un grupo de calles continuas. También se conoce por cuadra o manzana.

**cafetería** - Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, bebidas, emparedados y otras comidas.

**carril de acceso** - Zona destinada al paso de vehículos al interior del solar, y en el cual sólo puede acceder un vehículo a la vez. Cuando es para el paso de dos automóviles se le llama carril de doble de acceso.

**casa de apartamentos** - Edificio para vivienda de tres o más familias, en unidades independientes de vivienda.

**cerca** - Muro o tapia que sirve de separación entre la parcela y el espacio público, y/o entre una parcela y otra.

**club nocturno** - Establecimiento cerrado que se dedica principalmente a la venta al detal de bebidas alcohólicas y a proveer un espectáculo artístico en vivo a los clientes; puede incluir la venta de comidas como parte de sus actividades. El club nocturno opera hasta altas horas de la noche (11:00 PM o más) y en ocasiones tiene expendio de comida o entremeses para su consumo en el local. En ocasiones se conoce el club nocturno como "cocktail lounge".

**colmado** - Establecimiento que vende una extensa variedad de alimentos frescos y procesados incluyendo el expendio de bebidas alcohólicas selladas para consumo fuera del lugar y sus inmediaciones.

**columnata** - pasaje cubierto a todo lo largo de la fachada definido por una serie de columnas en fila.

**comercio general** - Establecimiento que se dedica a la venta de mercancías tales como ropa y accesorios, efectos para el hogar, ferretería, alimentos, o revistas y periódicos.

**comercio regional** - Establecimiento, de tamaño usualmente mayor que 225 metros cuadrados, que sirve a varios vecindarios y al que se accede principalmente mediante vehículos de motor privados o de transportación colectiva.

**comercio vecinal** - Establecimiento, de tamaño usualmente menor que 225 metros cuadrados, que

sirve prioritariamente al vecindario donde se ubica y cuya área de mercado principal se limita a un área aproximada de cien cuerdas y al que se accede principalmente de forma peatonal.

**comida ligera de franquicia** - Establecimiento que se dedica principalmente al expendio de refrescos y alimentos ligeros preparados en el lugar y distribuidos a través de un mostrador para consumo en el lugar y orientado a una clientela de muchos vecindarios.

**condotel** - Edificio o grupo de edificios contruidos 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, el cual cumple además con los requisitos de un hotel de turismo o comercial según establecidos por la Ley Núm. 6 del 1ro. de junio de 1972 y por cualquier reglamento adoptado al efecto por la Compañía de Turismo.

**construcción** - Acción y efecto de construir, demoler, o trasladar estructuras. Incluye la alteración, ampliación, demolición, reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración, cambios arquitectónicos, traslado de estructuras, nueva construcción, y las obras de fábrica para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en éstos.

**cota de referencia** - Nivel establecido en el terreno que sirve de origen para la medir la altura de una estructura.

**cuerpo principal de la estructura** - Es aquella sección de una estructura que puede mantener su alineación con la línea de fachada sin tener que guardar retiros adicionales.

**cuerpos salientes** - Todo aquel cuerpo que sobresale del plano de la fachada y que es ocupable, incluyendo balcones, balconadas y tribunas.

**cuidado diurno de niños** - Cualquier facilidad de cuidado de niños que regularmente ofrece cuidado diario por menos de doce horas al día para uno o más niños, en una facilidad independiente de la vivienda.

**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.

**dintel** - Elemento horizontal que se apoya entre dos soportes, formando de esta forma un vano.

**discoteca** - Establecimiento que provee un espacio para bailar con música de disco o grabadora, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el propio local.

**edificación** - Obra construida por el hombre que incluye edificios y estructuras.



**Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan**

**edificio** - Estructura a ser ocupada permanente o temporalmente por personas, animales o equipos tales como: casas, templos, oficinas, teatros, almacenes, fábricas, escuelas, hospitales, tiendas, o cualquier otra estructura de naturaleza parecida.

**elemento saliente** - Todo aquél elemento que sobresale del plano de la fachada y que no es ocupable, incluyendo cornisas, aleros, tejadillos, quiebrasoles, marquesinas, portadas, esculturas, pilastras y columnas, y resaltos e hiladas voladas; no incluye rótulos o anuncios.

**encintado / contén** - Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

**entorno público** - El conjunto de estructuras, calles, plazas, arbolado, mobiliario urbano, y otros, que rodea un edificio, estructura, o punto urbano determinado.

**entrante** - Area o espacio cubierto que se retira del plano de fachada principal. Se consideran entrantes espacios tales como terrazas, arcadas, columnatas, galerías, pasaje, entradas a estructuras, y accesos vehiculares a estacionamientos.

**entresuelo / entrepiso** - Piso intermedio colocado en parte de la planta baja, cuyo uso está relacionado con la actividad de dicha planta. Se admite la construcción de un entresuelo siempre que su superficie no exceda del veinticinco por ciento (25%) de la planta con que está relacionada y que sea retirado un mínimo de tres (3) metros de la fachada principal.

**espacio abierto** - Area definida, principalmente abierta, dedicada a actividades públicas ó privadas de esparcimiento, reposo y cultura, desarrolladas en terrenos arbolados y ajardinados, y con mobiliario urbano adecuado.

**establecimiento cerrado** - Establecimiento que mantiene una superficie continua de elementos constructivos tales como paredes, puertas o ventanas, a todo lo largo del frente y el costado de su área de ocupación mínima, y cuyas fenestraciones visibles de la vía, en horas de uso del establecimiento, no exceden el quince por ciento (15%) de la superficie del frente y el costado mencionado (descontando las aperturas de acceso vehicular).

**estructura** - Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno o agua; incluye, sin limitarse, edificios, torres, puentes, acueductos, represas o chimeneas.

**fachada principal** - Parte anterior y principal de un edificio u estructura. La pared de un edificio que corresponde a una línea de vía. Un edificio puede tener más de una fachada principal.

**fachada** - Todas las caras exteriores de una estructura.

**fondo de edificio** - La distancia desde la línea de fachada principal hasta la fachada posterior del edificio medida en la dirección general que siguen las líneas laterales de éste.

**fondo de solar** - La distancia media desde la línea de la vía hasta la línea posterior del solar; medida en la dirección general que siguen las líneas laterales de éste.

**frente del edificio** - La parte exterior del edificio principal que en su longitud y sentido general da a una vía.

**galería** - Corredor amplio hacia el exterior de una estructura con pared en un solo lado y con un lado abierto o semiabierto al exterior. Puede quedar en la primera planta o en un piso superior.

**hilada volada** - saliente continuo a lo largo de una fachada que marca la división en pisos o las partes del muro urbano.

**hotel** - edificio o grupo de edificios dedicados a suministrar albergue por pago a transeúntes, con habitaciones equipadas para el acomodo de los huéspedes, y en donde existe uno o más comedores donde se sirve comida al público en general.

**infraestructura** - Cualquier sistema de infraestructura aprobado por el Municipio o la agencia de infraestructura, incluyendo las troncales sanitarias, que son construidas de acuerdo a las especificaciones, tamaño y criterios prevalecientes.

**instituciones financieras** - Institución que ofrece algún tipo de servicio financiero al público en general. Incluye bancos comerciales, asociaciones de ahorros, casas de corretaje, bancos hipotecarios, cooperativas de ahorro y crédito, financieras u otras organizaciones similares.

**Junta, Junta de Planificación** - La Junta de Planificación de Puerto Rico como organismo colegiado, inclusive cuando, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, funcione dividida en salas como lo dispone el Artículo 8 de la referida Ley.

**licorería ("liquor store")** - Establecimiento cuyo ingreso principal del negocio se deriva de la venta de bebidas alcohólicas selladas en su envase para su consumo fuera del local.

**línea de expresión horizontal** - Elemento arquitectónico entrante o saliente que delinea y articula una división perceptible en el muro urbano. Resaltos, hiladas voladas en por los menos un 60% de todo el largo de la fachada.

**línea de fachada** - Línea que delimita y fija la construcción del cuerpo principal de un edificio desde el lado de la vía y lo relaciona con la alineación general de la calle. Puede o no coincidir con la línea de vía.

**línea de propiedad** - Cualquier línea divisoria entre un solar y otro solar, o entre un solar y una vía o propiedad pública. Línea perimetral que delimita una parcela y la distingue de sus colindantes.

**línea de vía** - La línea divisoria entre la vía y el solar o predio adyacente. Se conoce también como lindero frontal.

**línea lateral del solar** - Cualquier línea divisoria del solar que no sea la línea de la vía ni la línea posterior del solar. Se conoce también como lindero lateral.

**línea posterior del solar** - La línea del solar opuesta a la línea de la vía. Se conoce también como lindero posterior.

**litoral marítimo** - Orilla del mar u océano.

**macizo** - Parte de un muro situado entre dos vanos.

**marquesina** - Cobertizo de cristal o material plástico rígido, montado sobre estructura metálica, que avanza sobre una puerta, escalinata o andén para proteger la zona ocupada contra el sol y la lluvia.

**mobiliario urbano** - El mobiliario urbano lo componen todos aquellos elementos en el paisaje del entorno público como paradas de autobuses, instalaciones telefónicas, buzones, semáforos, señales, protectores de árboles, bolardos y zafacones. Además de su función práctica y social particular deben ser utilizados para embellecer, articular y definir el espacio público de la calle.

**muro urbano** - Fachada designada o segmento de ésta que tiene como función definir y enmarcar el espacio público.

**museos** - Establecimiento para la exhibición de obras de arte.

**nivel de encintado** - La rasante establecida del encintado o donde no hubiera encintado, de la vía frente al punto medio del solar.

**número máximo de plantas** - Número máximo de plantas permitidas dentro de la altura máxima reguladora.

**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.

**ocupación domiciliaria** - Actividad de servicio llevada a cabo por uno o más miembros de una familia en la misma residencia en que habitan.

**oficinas generales** - Uso o estructura donde se manejan negocios que principalmente no incluyen en el lugar la venta o transferencia de bienes del negocio al cliente. Esto incluye, pero no se limita a, oficinas de negocios en general, oficinas de gobierno, oficinas de seguros, oficinas de abogados y oficinas de administración y ventas de bienes raíces.

**oficinas médicas** - Uso o estructura donde se manejan actividades médicas.

**panadería y repostería** - Establecimiento donde se elabora pan y repostería mediante la utilización de hornos eléctricos o de gas fluido, cuyos productos se venden al detal únicamente dentro de la pertenencia. En el proceso de elaboración no se deberá producir ninguna condición perjudicial al ambiente.

**paramento** - Cualquiera de las dos caras de una pared.

**parapeto** - Pared, antepecho o baranda que se pone para evitar caídas.

**parcela** - Solar.

**pared medianera** - Es una pared en o adyacente a la línea lateral del solar que se levanta desde los cimientos hasta el techo mas alto. Su continuidad puede estar interrumpida por patios de luces o de ventilación. 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. Cuando las estructuras no sean diseñadas como un solo edificio se separará de la línea lateral del solar la distancia necesaria para cumplir con los requisitos estructurales para movimiento sísmico, los que varían dependiendo del tipo de suelo, y altura y tipo de construcción del edificio. Esta separación estará sellada en forma efectiva y duradera para evitar problemas tales como filtración de agua, basura o albergue de animales e insectos.

**pasaje** - Paso estrecho, sin área de rodaje, cuya función primordial es proveer acceso peatonal a través de un edificio, solar o manzana.

**patio cerrado** - Espacio abierto y desocupado, delimitado por paredes, o por paredes y un lindero edificable.

**patio delantero** - Espacio abierto entre la línea de vía y la línea de fachada, que se extiende hasta las líneas laterales del solar. Se conoce también como retiro delantero.

**patio lateral** - Espacio abierto entre la línea lateral del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio principal y que se extiende desde la línea de fachada hasta el patio posterior. Se conoce también como retiro lateral.

**patio posterior** - Espacio abierto entre la línea posterior del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima al edificio principal y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. Se conoce también como retiro posterior.

**patio principal (cerrado o semi-cerrado)** - Se entiende por patio principal aquel que comunica directamente con la entrada de una residencia u otro uso principal, y forma parte de la red de circulación pública de una estructura.

**patio semi-cerrado** - Espacio abierto y desocupado, similar al patio cerrado, pero que tiene uno de sus lados abiertos hacia un retiro lateral o frontal, patio posterior, calle u otro espacio público.

**pérgola** - Estructura abierta formada por pie derechos, columnas o pilastras que soportan un enrejado adintelado.

**permiso de construcción** - Autorización escrita, expedida por el Municipio o por la Administración de Reglamentos y Permisos, según las leyes y reglamentos aplicables, para la construcción de obras.

**permiso de uso temporero** - Autorización escrita expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos, según las leyes y reglamentos aplicables, para ocupar o utilizar una pertenencia por tiempo limitado, sin renovaciones.

**permiso de uso** - Autorización escrita, expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos, según las leyes y reglamentos aplicables, para ocupar o utilizar terrenos, edificios, estructuras o una pertenencia para un fin en particular.

**pertenencia** - Solar, estructura, edificio, o combinación de éstos.

**plano de ordenación** - Aquel plano que acompaña este reglamento y que demarca la aplicación espacial de las distintas normas de ordenación.

**planta / piso** - 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. La planta puede estar segmentada por paredes corta fuego, siempre que cumplan con los requisitos de salida. Una planta en la que viven, trabajan, duermen o se congregan personas, y cuyo plafón, cielo raso o techumbre se levanta más de cientoveintiun (121) centímetros sobre la cota de referencia se contará como una planta. Una planta que se eleva menos de cientoveintiun (121) centímetros sobre la cota de referencia no se contará al determinar el número de plantas permisibles.

**planta baja / primera planta** - La planta baja es la planta inmediatamente encima del nivel del terreno, o del sótano o semi-sótano.

**plaza** - Espacio público abierto, ajardinado o no, que sirve de espacio de reunión a una comunidad.

**portada** - Elemento arquitectónico que decora la entrada en la fachada principal de un edificio.

**pórtico** - Espacio cubierto y con columnas que se construye delante de la entrada principal de un edificio.

**pretil** - Prolongación de los muros de la fachada que sobrepasan el plano del tejado de una estructura.

**propiedad / pertenencia** - Solar o estructura, o combinación de éstos.

**proyecto** - Comprende toda propuesta sobre uso de terrenos incluyendo consultas de ubicación, anteproyectos, desarrollos preliminares, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios.

**reglamentos aplicables** - Todos aquellos reglamentos promulgados y adoptados o aprobados por los distintos organismos gubernamentales o municipales, publicados de acuerdo con la ley, y que sean de aplicación al caso específico.

**resalto** - parte que sobresale de la superficie de una fachada.

**restaurante** - Establecimiento cerrado usado para el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local, cuya operación puede incluir expendio de bebidas alcohólicas como una actividad secundaria relacionada.

**retranqueo / retiro de fachada** - Retroceso total o parcial de una fachada.

**rótulo** - Todo letrero, 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, profesión, que se ofrece, vende o lleve a cabo en el solar o predio donde este ubica. En los casos en que la instalación de un rótulo conlleve la erección de un armazón de madera, plástico o metal, aditamer os eléctricos y otros accesorios, se entenderá que éstos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se considerarán como una unidad.

**rótulo de identificación** - Rótulo que se limita a brindar información sobre el nombre y dirección de un edificio, condominio, desarrollo residencial, institución o persona, o sobre la actividad u ocupación que se realiza en la estructura o predio.

**rótulo de poste** - Rótulo sobre el terreno sostenido mediante columnas, postes u otra estructura de apoyo, no adosado al edificio.

**rótulo de toldo** - Rótulo pintado, impreso o adherido a la superficie de un toldo o cortina que se sostiene de la pared exterior de un edificio.

**rótulo direccional o informativo** - Rótulo que contiene instrucciones, señales, direcciones o información sobre las facilidades del establecimiento donde está localizado.

**semi-sótano** - Es la planta localizada debajo de la planta baja pero que no está por completo bajo la rasante ni la sobrepasa por más de cientoveintiun (121) centímetros.

**servicios personales** - Negocio que provee servicios personales directamente a los clientes en el negocio, que recibe mercancías de o devuelve mercancías al cliente que han sido tratadas o

**Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan**

procesadas en el local o en otro local. Esto incluye, pero no se limita a, agencias de viajes, lavanderías, limpieza en seco, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, bancos, oficinas de correo, lugares de distribución de paquetes, centros de fotocopias, zapaterías, tiendas de reparación de electrodomésticos, estudios de diseño interior, estudios de artes marciales y baile, y tiendas de mascotas. No incluye estaciones de servicio de automóviles.

**servidumbre** - gravamen puesto sobre una propiedad en beneficio de otro, que pertenece a distinto dueño.

**solar / parcela** - Predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad. El nombre "solar" usualmente se usa en predios dentro de áreas urbanas.

**solar de esquina** - Solar en un bloque que da frente a dos vías que se intersectan o unen.

**solar interior** - Cualquier solar que no es de esquina.

**solar mínimo** - Es la superficie mínima que ha de tener un solar para que se autorice su segregación y se permita construir en él.

**sótano** - Es la planta localizada debajo de la planta baja enterrada totalmente bajo el nivel del encintado o nivel del terreno en contacto con la línea de fachada.

**subestaciones de infraestructura** - Una subestación de electricidad o gas, estación de bombeo de agua o aguas usadas, una estación repetidora de teléfono, o una estructura similar utilizada como una intermediaria de distribución, subalimentación o transferencia, o estación de transferencia de electricidad, gas natural, agua, aguas usadas, televisión por cable, o servicios telefónicos entre el punto de generación o tratamiento y el usuario final. Esta no incluirá plato de antenas satélites, facilidades para el tratamiento de desperdicios sólidos, o radio, televisión, o transmisión por ondas o antenas repetidoras.

**tapia** - Cerca compuesta por muros, principalmente sólida.

**tejado** - Parte superior y exterior de un edificio.

**terreno** - Incluye tanto la tierra como cuerpos de agua, el espacio sobre los mismos o la tierra bajo ellos.

**tribuna** - Saliente de fachada en voladizo, de planta rectangular, poligonal o circular, cerrada por paredes formadas principalmente por cristales o persianas, que puede abarcar uno o varios pisos.

**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) habitaciones.

**unidad de vivienda** - Edificio o aquella parte del mismo que se utiliza para el alojamiento de una familia. En casas de apartamentos se puede utilizar el concepto de unidad de vivienda básica, para calcular la densidad permitida en un solar.

**uso** - Propósito para el cual la estructura o edificio fue diseñado, es usado o se pretende usar.

**uso cívico** - Uso relacionado a actividades de uso comunal, públicas o privadas, tales como, pero sin limitarse a: bibliotecas, estaciones de correo, escuelas, estructuras religiosas, y teatros.

**uso comercial o de oficina** - Uso relacionado a la venta de mercancía o a la venta o elaboración de servicios.

**uso dotacional** - Uso relacionado a actividades destinadas a dotar al ciudadano de las facilidades y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar, y mejora de la calidad de la vida. Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicación, de espacio libre, educativo, deportivo, socio-cultural, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de seguridad e higiene, de cementerio, de infraestructura, y de defensa y fuerza de seguridad.

**uso principal** - Uso predominante a que se dedica la finca, el solar, o el edificio principal.

**uso residencial** - Uso relacionado al alojamiento permanente de personas.

**vano** - Hueco de un muro o pared, o parte de ésta.

**variación en estructura** - Autorización dada a la construcción de una estructura o parte de ésta que no satisface las normas de edificabilidad establecidas, pero que debido a la condición de solar, la ubicación especial o el uso particular, amerita una consideración especial.

**variación en uso** - Autorización para utilizar una propiedad para un uso no permitido por las restricciones impuesta 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.

**ventanaje** - Conjunto de ventanas del edificio que establece la disposición y las proporciones en la relación vano / macizo.

**verja** - Cerca alta con área semi-sólida.

**verja de fachada** - Cerca alta con base, pilastras de hormigón o mampostería, y área semi-sólida e.: metal, hormigón o bloque ornamental.



**vía** - Vereda, senda, callejón, paseo, camino, calle, carretera, viaducto, puentes, avenida, bulevar, autopista o cualquier otro acceso público o parte del mismo.

**vía pública** - Vereda, senda, callejón, paseo, camino, calle, carretera, viaducto, puente, avenida, bulevar, autopista o cualquier otro acceso o parte del mismo que es operado, conservado o mantenido para el uso general del público por el gobierno estatal o municipal.

**zona costanera** - Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes a Puerto Rico y a las islas adyacentes dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y aprobada por la Junta de Planificación y por el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil metros lineales tierra adentro desde la línea de costa y, además, distancias adicionales, hasta donde sea necesario, para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres leguas marinas (10.35 millas terrestres) tierra adentro.

**zona de interés turístico** - Cualquier área de Puerto Rico que 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 desarrollados o tengan un potencial turístico (tales como playas, lagos, bahías, lagunas, lugares históricos, estructuras o ambientes de valor histórico-arquitectónicos, y parajes de gran belleza natural), dentro de la cual las estructuras, belleza natural u otros elementos son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo de Puerto Rico, y que ha sido designada como tal 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 pueden encontrar una o más zonas de ordenamiento.

**zona de ordenación** - Cada una de las demarcaciones espaciales en las cuales se subdivide un territorio junto a las normativas especiales para cada zona que ordenan los usos o estructuras permitidas.

**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. El término, sin condicionar, significa la zona marítimo terrestre de Puerto Rico.

**zonificación** - Instrumento para clasificar y designar terrenos en zonas o distritos, conllevando la aplicación de normas sobre el uso, la edificabilidad y las intervenciones especiales a permitirse.

### 3.0 REQUISITOS GENERALES:

**3.1 Disposiciones de otros Reglamentos y otros Documentos de Planificación** - Las disposiciones de este Plan y Reglamento prevalecerán sobre y quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento en vigor adoptado por la Junta de Planificación que sea de aplicación para la zona específica en que ubique la propiedad, hasta donde éstas no fueran incompatibles con la materia específicamente cubierta por este Plan. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de los objetivos de este Plan y Reglamento, de las políticas públicas y de los planes sobre usos de terrenos adoptados por la Junta de Planificación.

**3.2 Acceso de Personas Minúsvaidas** - Las estructuras, facilidades públicas y edificaciones a desarrollarse deben cumplir con los requisitos establecidos por la resolución *Americans with Disabilities Act 1990* y conformarse a los estándares de diseño establecidos por el *American National Standard ANSI A 117-1986*.

**3.3 Seguridad Humana** - Toda edificación a desarrollarse debe conformarse al Reglamento de Edificación vigente de la Junta de Planificación en cuanto a regulaciones de seguridad contra terremotos e incendios.

## SEGUNDA PARTE: NORMAS Y GUIAS GENERALES

### 4.0 NORMAS Y GUIAS GENERALES

**4.1 Disposición General** - Las Normas Y Guías Generales del Plan son las que abarcan las condiciones más amplias para toda el área y todos los aspectos de la Zona de Ordenamiento de la Entrada a la Isleta. No son específicas por parcela sino que aplican sobre todas. Estas determinan los términos, condiciones y parámetros generales para la actividad edificatoria.

**4.2 Temas de la Normas y Guías Generales** - Las normas y guías generales cubren los siguientes aspectos generales sobre la estructura: parcelación, servidumbres y puntos de acceso, condiciones de volúmen, muro urbano, usos, estacionamientos y accesos vehiculares, elementos arquitectónicos y tratamiento del espacio público.

**5.0 PARCELACION**

**5.1 Objetivo** - Como resultado del nuevo diseño de la Entrada a la Isleta y de la Red Vial, se han delimitado nuevas parcelas que extienden la trama urbana tradicional de la Isleta y que enmarcan y definen total o parcialmente los espacios urbanos de la Entrada a la Isleta, el Parque Muñoz Rivera y las Avenidas Ponce de León y Fernandez Juncos.

**5.2 Parcelas Básicas** - La parcela es la unidad básica para la ordenación. Cada una se designa como una Zona de Desarrollo Especial (ZDE) con el propósito de establecer ordenanzas que regulen su desarrollo. Se establecen cinco parcelas básicas denominadas ZDE-A, B, C, D y E. La delimitación legal, cabida de las parcelas y el Area Bruta de Construcción Permitida se indican en el Plano de Parcelación y la tabla a continuación.

**5.3 Subdivisión de Parcelas** - Para permitir que ocurra un desarrollo incremental y en fases, con la participación de uno o varios desarrolladores, se permite la subdivisión de las parcelas básicas en solares más pequeños. La subdivisión de las parcelas se basa en los siguientes criterios:

1. Desarrollos de 80 a 100 unidades de vivienda básica.
2. Proceso lógico de construcción, por fases, que minimice su impacto en los segmentos ya construidos.
3. Prioridad en la definición de los espacios públicos o calles de importancia (espacio de la Entrada y Avenida Ponce de León).

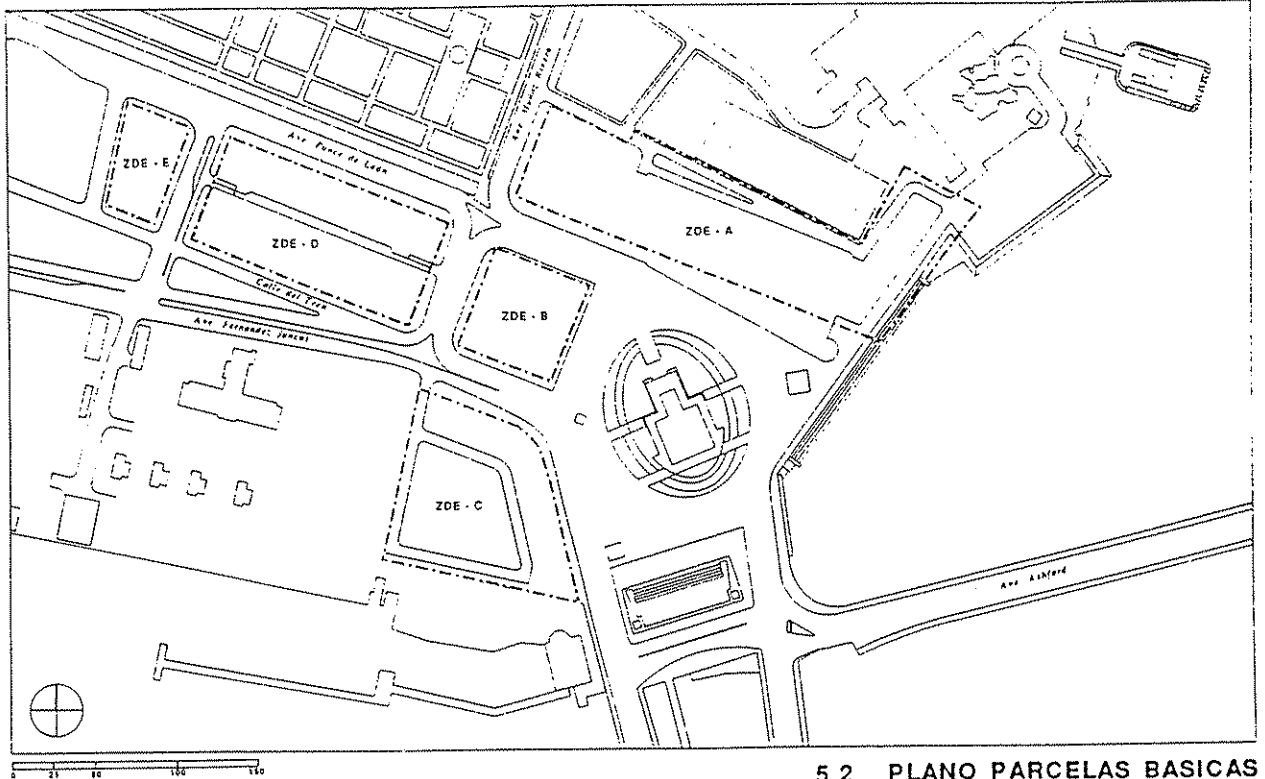
**TABLA DE AREAS**

Parcela	Area de la Parcela		Area Bruta de Construcción Permitida	
	mc	cda	mc	%
<b>ZDE-A</b>	<b>16,979.26</b>	<b>4.32</b>	<b>60,350</b>	<b>355%</b>
ZDE-A.1	3,685.82	0.94	19,650	533%
ZDE-A.2	8,243.44	2.10	26,700	324%
ZDE-A.3	5,050.00	1.28	14,000	277%
<b>ZDE-B</b>	<b>3,485.59</b>	<b>0.89</b>	<b>10,900</b>	<b>313%</b>
<b>ZDE-C</b>	<b>10,058.72</b>	<b>2.56</b>	<b>34,600</b>	<b>344%</b>
ZDE-C.1	4,731.87	1.20	23,350	493%
ZDE-C.2	5,326.85	1.36	11,250	211%
<b>ZDE-D</b>	<b>9,583.96</b>	<b>2.44</b>	<b>36,350</b>	<b>379%</b>
ZDE-D.1	4,642.50	1.18	19,650	423%
ZDE-D.2	4,941.46	1.26	16,700	338%
<b>ZDE-E</b>	<b>2,371.33</b>	<b>0.60</b>	<b>18,900</b>	<b>797%</b>
<b>Totales</b>	<b>42,478.86</b>	<b>10.81</b>	<b>161,100</b>	

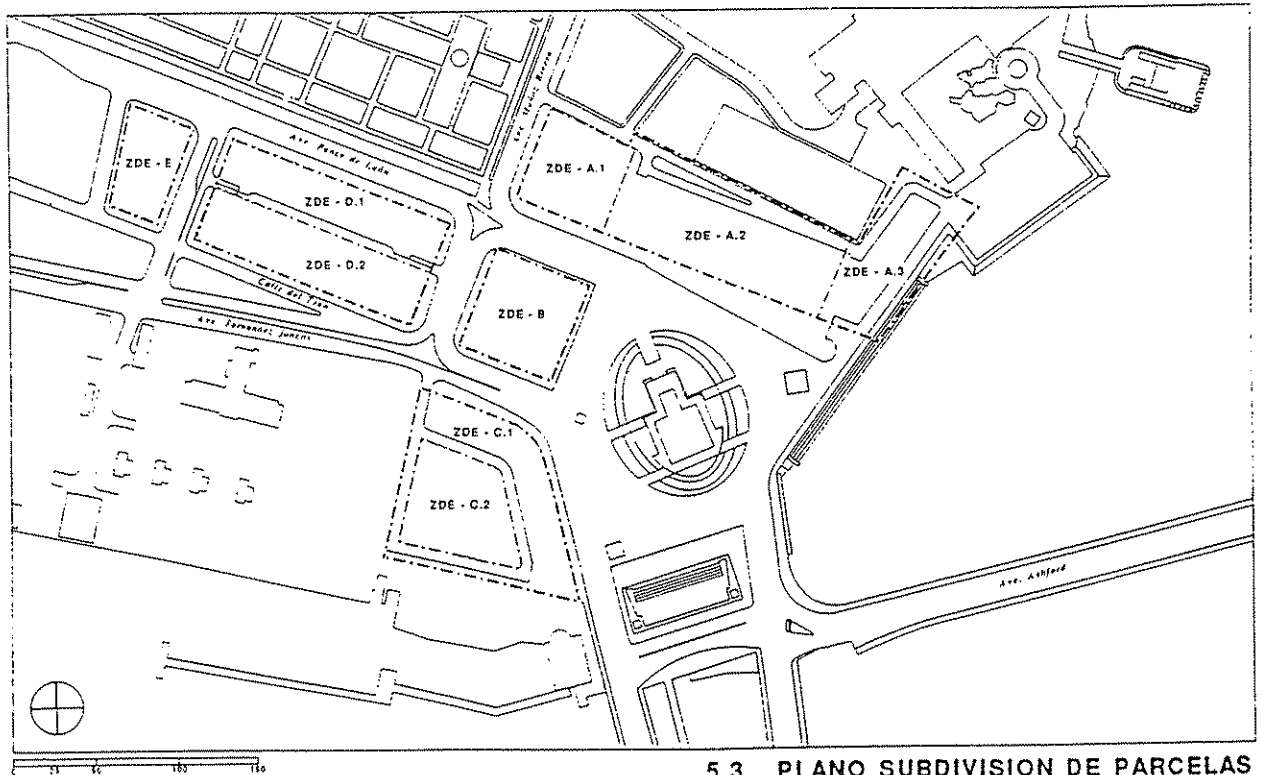
Las medidas de áreas de parcelas son aproximadas.

**5.4 Limitaciones en la Parcelación** - La configuración de las parcelas o subdivisión de éstas es la que se ilustra en los Planos de Parcelación y en los dibujos de las Normas y Guías por Parcela.

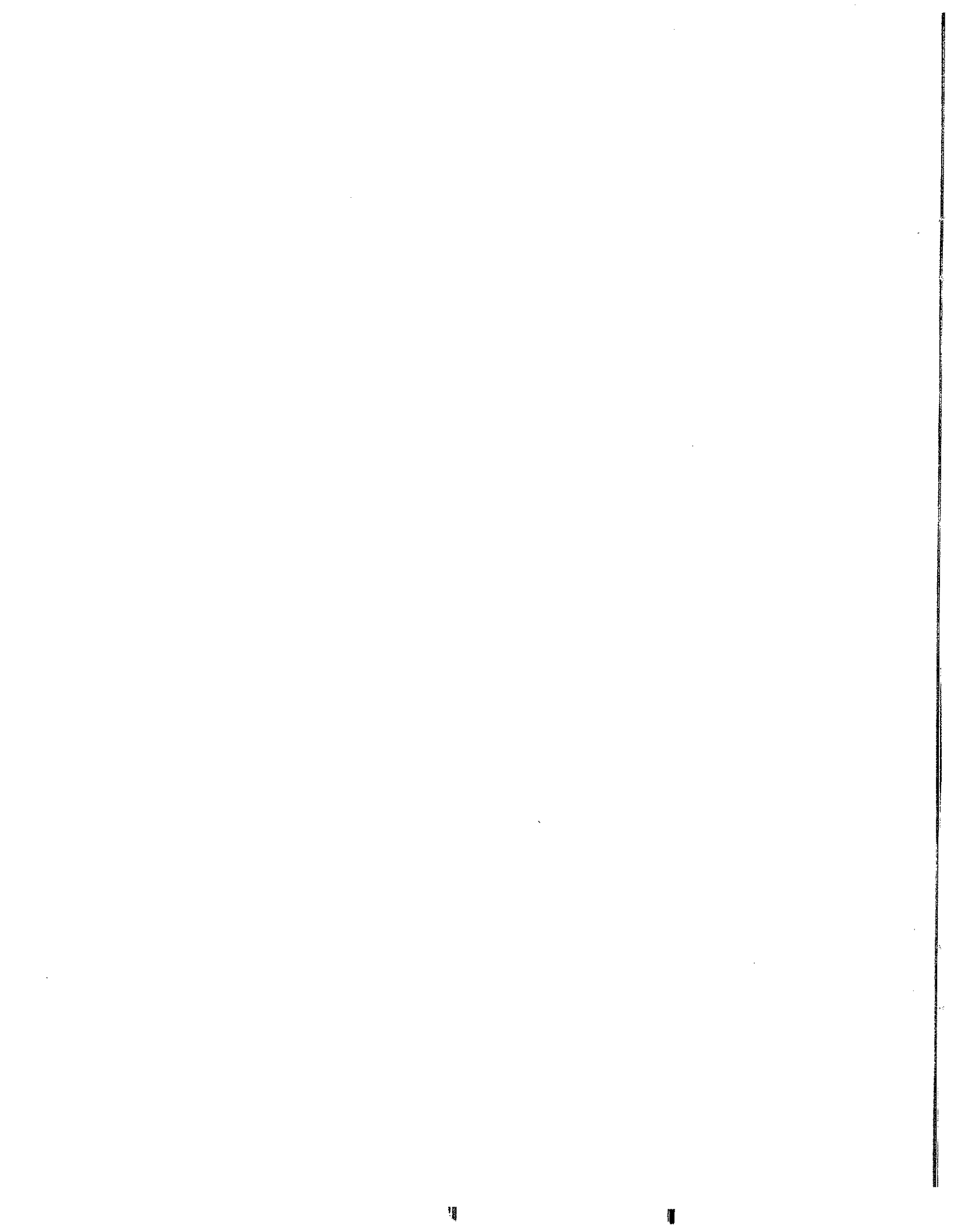




5.2 PLANO PARCELAS BASICAS



5.3 PLANO SUBDIVISION DE PARCELAS



## 6.0 SERVIDUMBRES Y PUNTOS DE ACCESO

**6.1 Objetivo** - Se establecen en esta sección los accesos y entradas vehiculares y peatonales a las distintas parcelas y estructuras. Además, se identifican condiciones especiales para servidumbres de paso, de vía y de espacio público, en las diferentes parcelas. Estas condiciones son necesarias para asegurar el acceso del peatón y/o vehículo a través del área de acuerdo con las intenciones del Plan y los objetivos de la Red Vial.

Para la localización y dimensiones de las distintas servidumbres y accesos referase al Plano de Servidumbres y Medios de Acceso y a los dibujos en las Normas y Guías por Parcela.

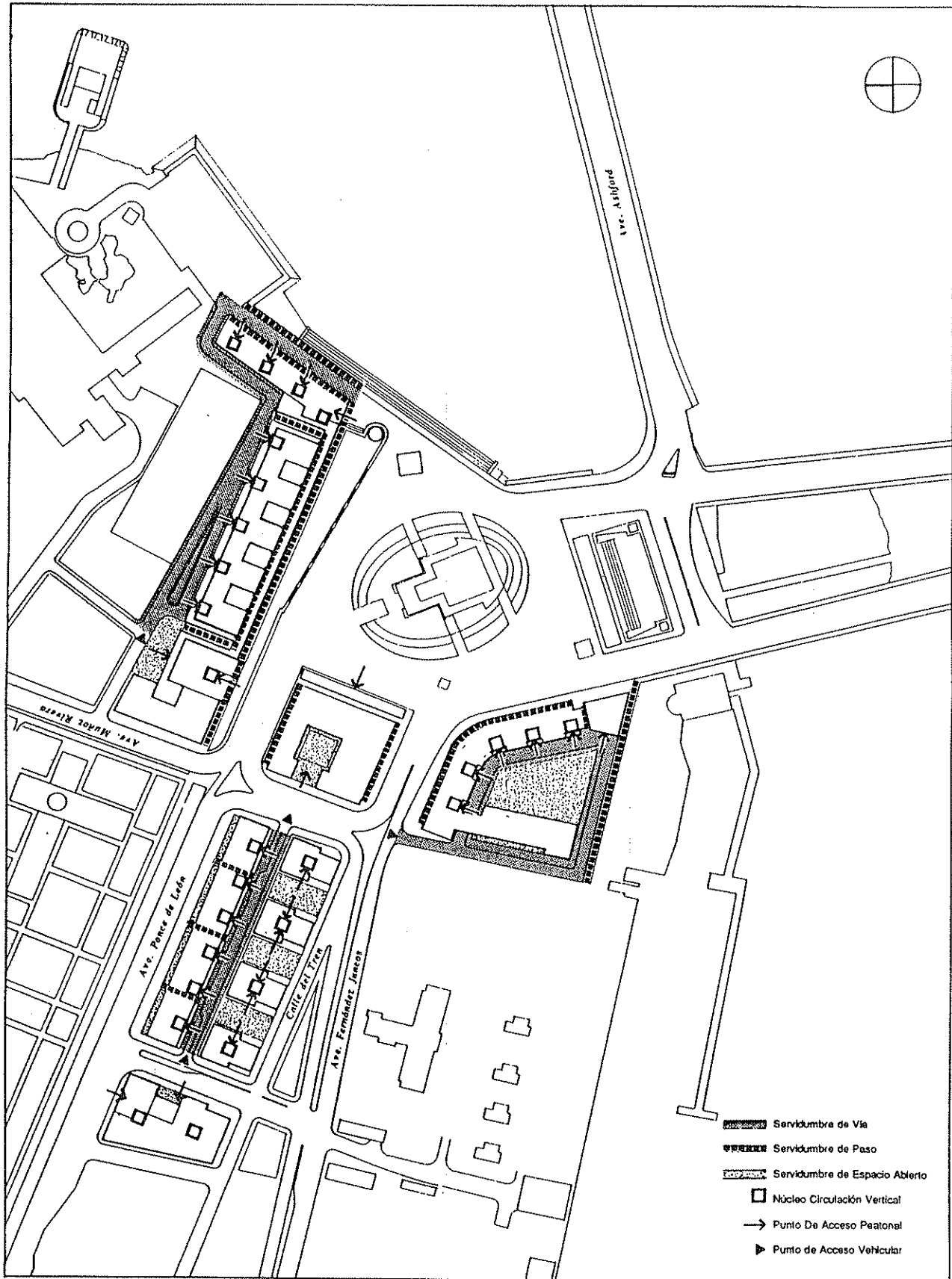
**6.2 Servidumbres** - Las servidumbres pueden ser fijas o variables. La servidumbre fija tiene una configuración y localización predeterminada. La variable permite flexibilidad en su configuración y localización. Los diversos tipos de servidumbres se describen a continuación:

1. Las **servidumbres de paso** incluyen columnatas, aceras o pasajes que permitan y aseguren el movimiento peatonal a través del área y a todo los espacios públicos. Los pasajes podrán tener portones para control de seguridad. Toda servidumbre de paso tendrá un ancho libre mínimo de 3.5m y una luz vertical mínima de 3.5m, a menos que se indique lo contrario.
2. Las **servidumbres de vías** incluyen calles, dentro de las parcelas, que permiten el acceso vehicular a las estructuras, estacionamiento y áreas de servicio. Estas podrán incluir portones para control de seguridad.
3. Las **servidumbres de espacio abiertos** son áreas predominantemente abiertas que incluyen áreas ajardinadas, espacios, patios y zonas dentro de la parcelas necesarias para la definición espacial del Plan.

**6.3 Puntos de Acceso** - Los puntos de acceso demarcan la localización aproximada por donde se le ha de acceder, peatonal o vehicularmente, a la parcela o las estructuras. Los puntos de acceso peatonales incluyen las entradas a las estructuras, los posibles puntos de circulación vertical y entradas a servidumbres de paso y espacios abiertos. En edificios residenciales que tienen usos comerciales en sus primeras plantas, las entradas y medios de acceso para cada uso deben estar claramente identificadas y separadas físicamente unas de otras.

Los puntos de acceso vehicular incluyen entradas a calles o servidumbres de vía, a estacionamientos, y áreas de servicio.

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



6.0 PLANO DE SERVIDUMBRES Y PUNTOS DE ACCESO

## 7.0 CONDICIONES DE VOLUMEN

**7.1 Objetivos** - Las condiciones de volumen tienen el propósito de definir de manera precisa el volumen de las estructuras. Los parámetros principales de la ordenación por definición de la volumetría son: las alineaciones, las alturas reguladoras, la edificabilidad y el muro urbano.

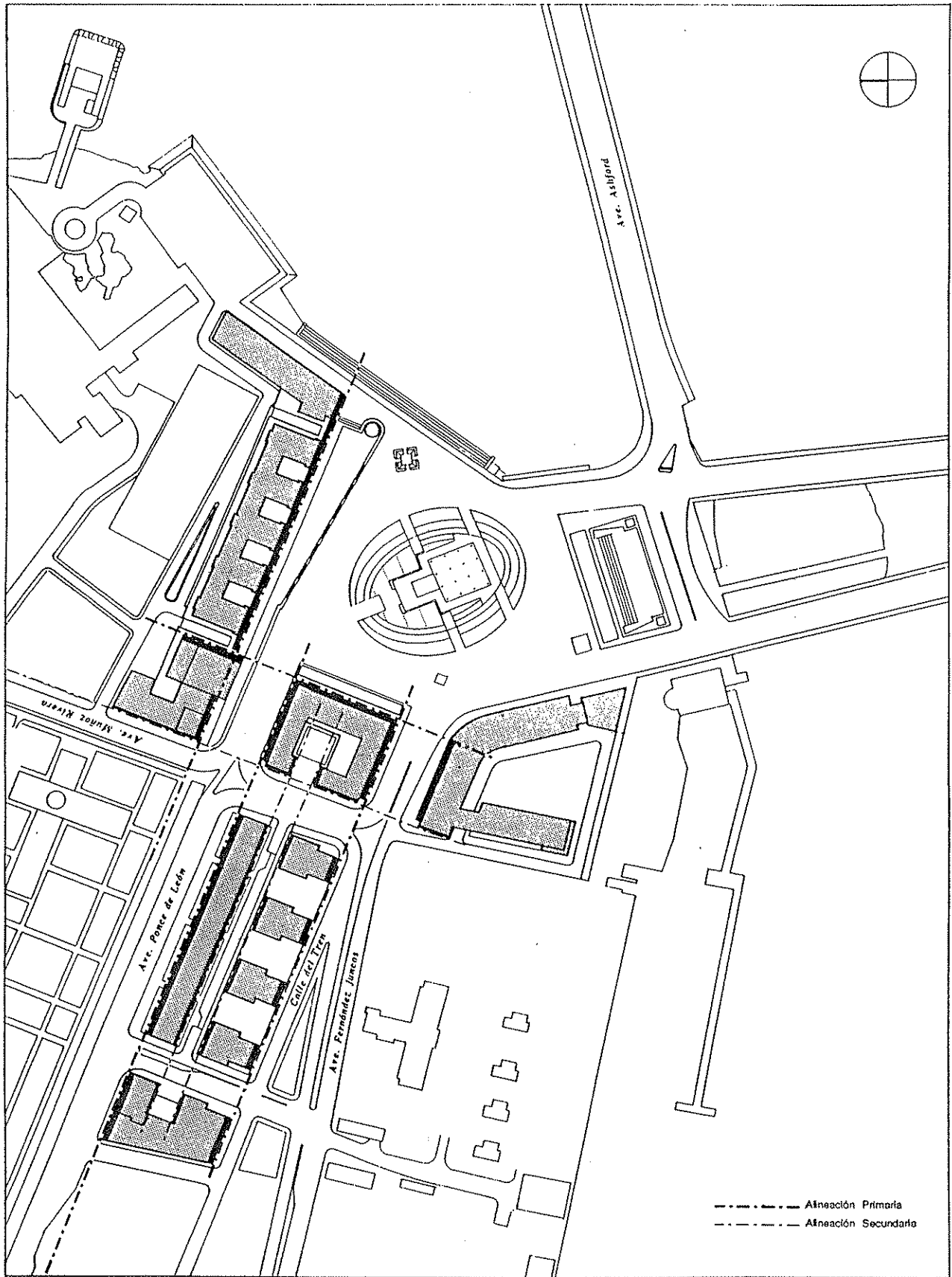
**7.2 Alineaciones** - Las alineaciones requeridas establecen los parámetros para ordenar las fachadas de las estructuras a lo largo de las vías o alrededor de los espacios públicos, con el fin de lograr una más clara definición y percepción espacial.

Las condiciones para las alineaciones se establecen a continuación:

1. Las alineaciones a lo largo de las vías, son mandatorias en un 100% de la totalidad de la fachada designada; con excepción de los cuerpos y elementos salientes y/o retranqueos, a menos que se indique lo contrario.
2. Las alineaciones de la línea de fachada con la línea de vía para cada estructuras son mandatorias en un 100% de la totalidad de la fachada designada. Estas condiciones se especifican en los dibujos de las Normas y Guías por Parcela.
3. Alineaciones Primarias:
  - a. La alineación establecida por el edificio del Archivo General de P.R. se seguirá en la línea de fachada norte de las estructuras en las parcelas ZDE-B, D.1 y E, a lo largo de la Ave. Ponce de León.
  - b. La alineación establecida por el borde norte de la acera del Parque Luis Muñoz Rivera en la Ave. Ponce de León se seguirá en la línea de fachada sur de la estructura en la esquina de las avenidas Ponce de León y Muñoz Rivera en la parcela ZDE-A.1, en la base de la estructura en la parcela ZDE-A.2, y en el extremo de la estructura de la parcela ZDE-A.3.
  - c. La alineación establecida por la línea de fachada este de la torre en la parcela ZDE-A.1, por el cuerpo principal de la estructura en la fachada este del edificio en la parcela ZDE-B, y la articulación en el cuerpo principal de la estructura en el punto del edificio donde comienza la curva en la parcela ZDE-C.1; demarcan el lado oeste del espacio de entrada y de los puntos de entrada y salida a las avenidas Ponce de León y Fernández Juncos, respectivamente.
  - d. La alineación establecida por la línea de fachada sur de las estructuras en las parcelas ZDE-E, D.2 y B a lo largo del lado norte de la Calle del Tren y de la ave. Fernández Juncos.
4. Alineaciones Secundarias:
  - a. La alineación establecida por la línea de fachada oeste de los edificios a lo largo de la avenida Muñoz Rivera se observará en el cuerpo principal de la estructura del edificio en la esquina de la parcela ZDE-A.1, la línea de fachada oeste de la estructura en la parcela ZDE-B, y en el extremo oeste de la fachada de la estructura en la parcela ZDE-C.1.
  - b. La alineación establecida por las líneas de fachada norte y sur de las estructuras en las parcelas ZDE-D.1 y D.2 a lo largo de ambos lados de la servidumbre de vía, se observará en la línea de fachada sur de la torre y en el retranqueo de la fachada este en las estructuras de la parcela ZDE-E y en los límites norte y sur de la entrada al patio interior de la estructura en la parcela ZDE-B.

Las alineaciones requeridas se ilustran en el Plano de Alineaciones.

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



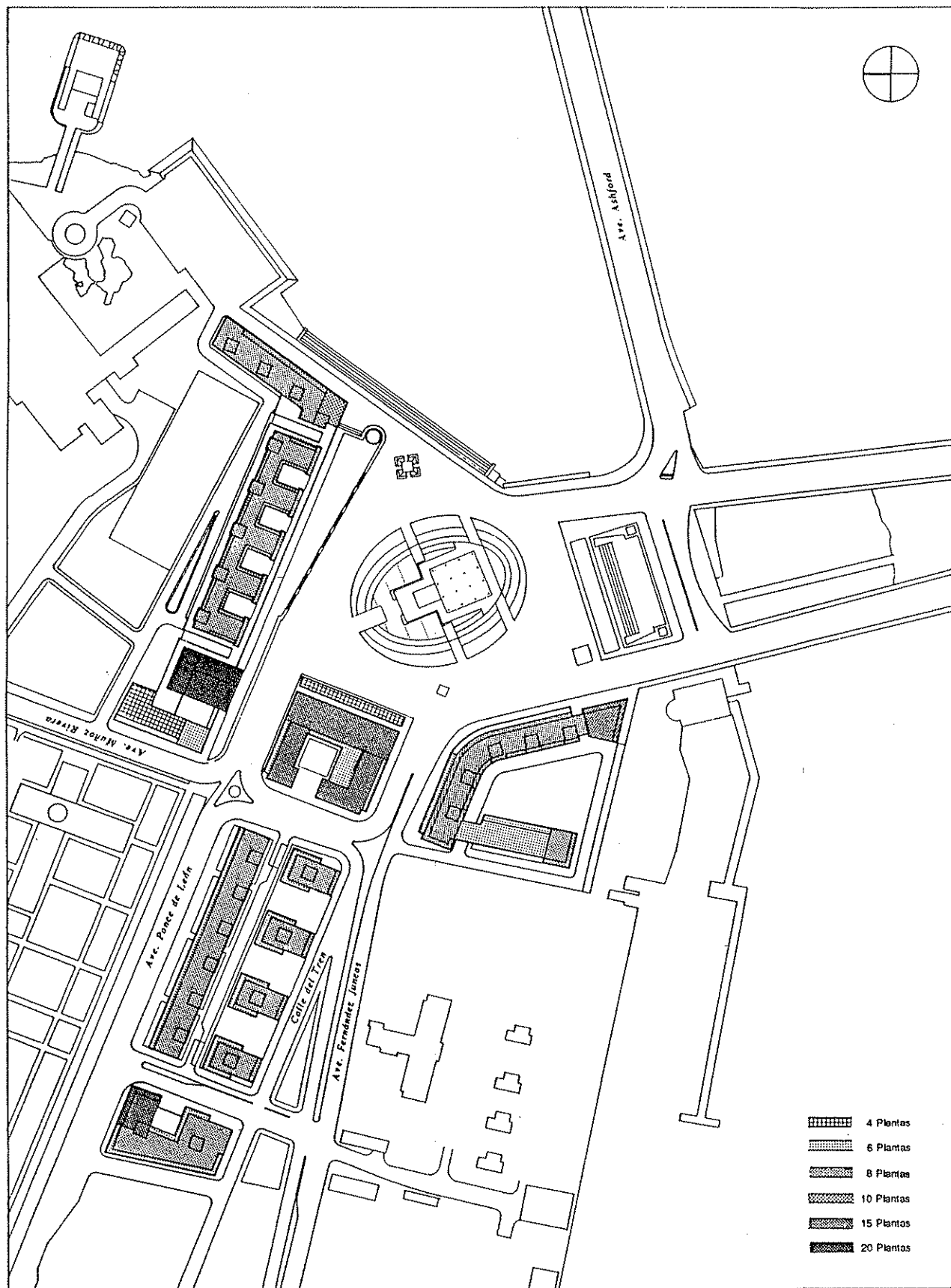
7.2 PLANO DE ALINEACIONES







**7.3 Alturas Reguladoras** - Las normas de altura establecen el número de plantas permisibles y las alturas mínimas y máximas que las estructuras pueden alcanzar en cada parcela.

1. La altura se tomará desde la cota de referencia en el punto medio de la fachada principal desde el nivel del encintado hasta la parte superior del tejado, excepto donde se indique lo contrario.
2. Para todas las estructuras se permitirán construcciones sobre la altura máxima tales como, y similares a cajas de ascensores y escaleras, tribunas que no excedan un área bruta de piso de diez (10) metros cuadrados, pretilas, pérgolas, aleros volados, terrazas abiertas y techadas, toldos, cuartos o equipo mecánico, antenas receptoras de televisión o radio, tanques de agua y calentadores solares. Estas construcciones cumplirán con lo siguiente:
  - a. Los topes de las cajas de ascensores y escaleras no podrán exceder la altura necesaria para cumplir con los requisitos de su funcionamiento.
  - b. Los topes de los miradores, cuartos y equipo mecánico, tanques elevados, y calentadores solares no podrán sobrepasar de tres y medio (3.5) metros de altura de cornisa; su diseño será integrado al del edificio, y estarán retiradas de las línea de fachada un mínimo de tres y medio (3.5) metros para que no sean perceptibles desde la vía o espacio público.
  - c. El pretil sobre la altura de la cornisa podrá tener una altura mínima de un (1) metro y una altura máxima de uno y medio (1.5) metros.
  - d. Las terrazas, pergolas, toldos y aleros volados serán de acuerdo a lo establecido en el capítulo 11.

El número de plantas y alturas requeridas para cada estructura se ilustran en el Plano de Alturas y en la Tabla de Controles y dibujos acompañantes de las Normas y Guías por Parcela.

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



-  4 Plantas
-  6 Plantas
-  8 Plantas
-  10 Plantas
-  15 Plantas
-  20 Plantas

0 25 50 100 150

7.3 PLANO DE ALTURAS



## 8.0 MURO URBANO

**8.1 Objetivo** - El objetivo de la reglamentación para el Muro Urbano es establecer criterios compositivos y condiciones estéticas con el fin de crear continuidad en las fachadas que definen el espacio público. Los elementos esenciales para la composición de las fachadas de las estructuras están constituidas y controladas por las regulaciones en las secciones de los diversos tipos de muro urbano, la estratificación de la fachada, la relación de vanos y macizos en el ventanaje y los parámetros para los elementos arquitectónicos y materiales.

**8.2 División Tripartita de la Fachada** - Todas las nuevas edificaciones deben expresar el concepto básico tripartito de base, medio y tope, tanto en las divisiones horizontales como en la articulación arquitectónica de cada parte.

1. La **base** del edificio se compone por las primeras dos plantas y se demarca con una línea de expresión horizontal primaria, localizada a una altura de 6.4m, que la divide del cuerpo medio. Otra línea de expresión horizontal secundaria articula el semi-sótano de la primera planta y esta localizada a 1.21m de altura. La base, en su totalidad, debe estar diseñada para dar la apariencia de mayor altura que cualquiera de las plantas del cuerpo medio.
2. El **cuerpo medio** lo compone las plantas que quedan entre la base y el tope de la estructura.

Al menos que se indique lo contrario, el cuerpo medio se demarcará mediante una línea de expresión horizontal primaria a los 20.42m de altura en las fachadas principales de las estructuras que definen el espacio de la Entrada. El cuerpo medio de las estructuras en las parcelas ZDE-D y E, y de las fachadas laterales de las estructuras en las parcelas ZDE-By C, se demarcarán mediante una línea de expresión horizontal primaria a los 17.93m de altura.

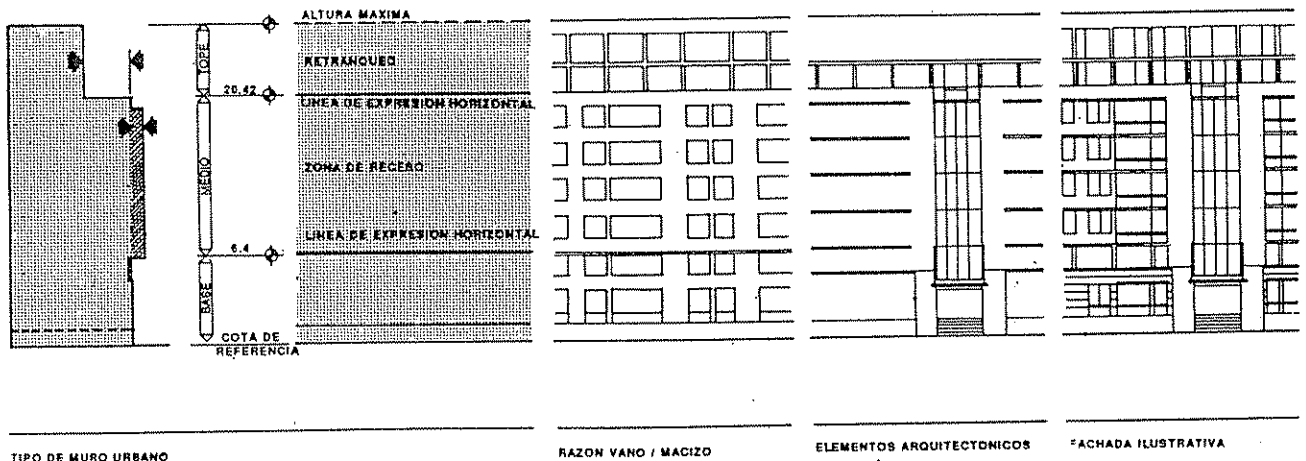
3. El **tope** se compone por las plantas sobre el cuerpo medio. Al menos que se indique lo contrario, las plantas deberán observar un retranqueo según estipulado en los diversos Tipos de Muro Urbano. Estará diseñado de manera tal que finalice de forma distintiva el tema arquitectónico dominante del cuerpo medio de la estructura. Este cambio puede ser logrado por variaciones en los ritmos del ventanaje, cambios en la altura aparente de las plantas o mediante el uso alterno de materiales. La sección del tope puede, estar coronada por pérgolas, aleros volados u otros elementos establecidos en el Capítulo 11.

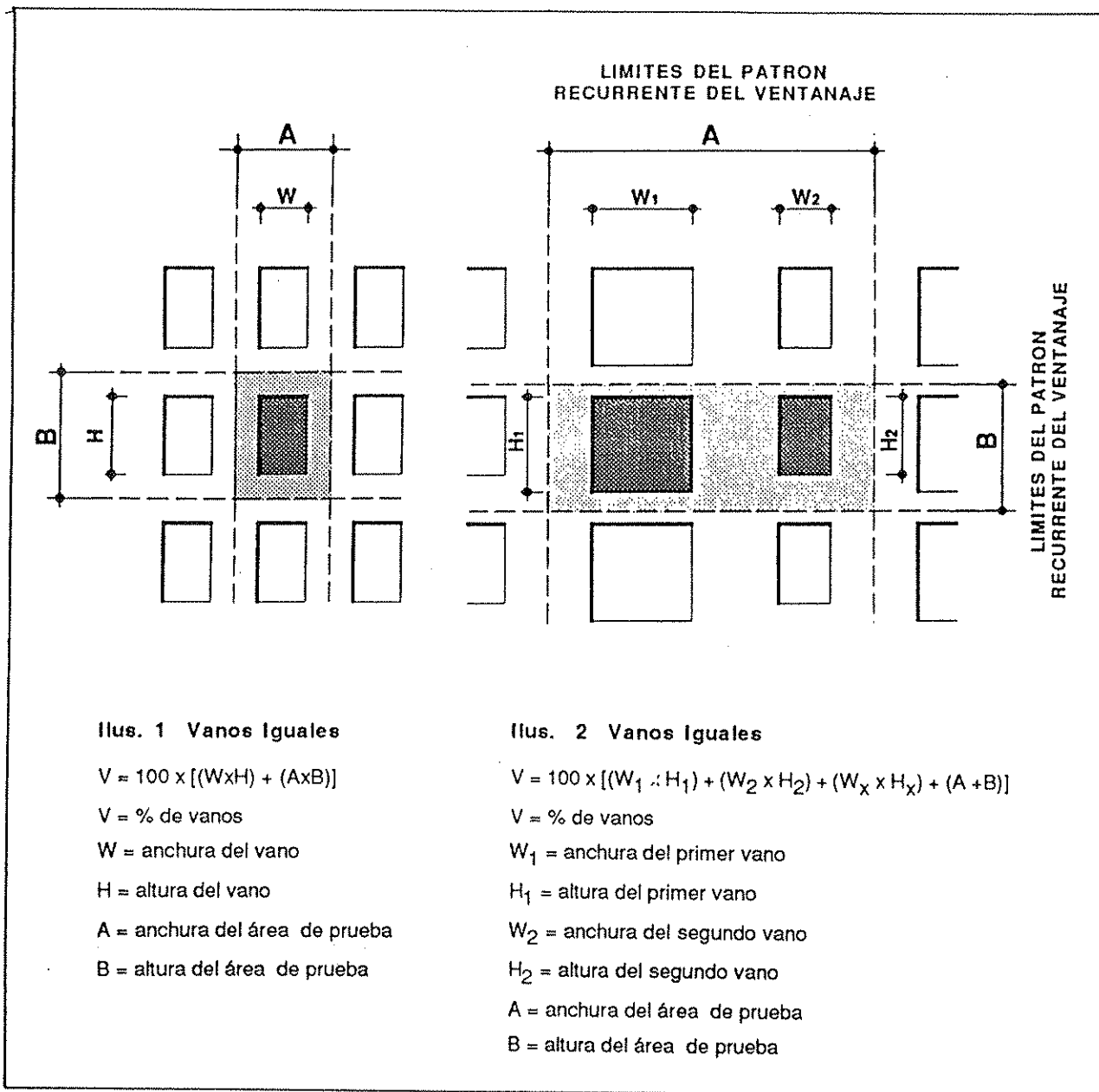
### 8.3 Limitaciones del Muro Urbano:

1. El tratamiento del Muro Urbano en las esquinas y en las entradas principales de las estructuras podrá desviarse de lo establecido en este artículo, con el fin de realzar el diseño de la fachada.
2. No se permiten fachadas ciegas o parcialmente ciegas en un segmento continuo del Muro Urbano mayor a un 25 % del total de la fachada.
3. No se permiten instalaciones que sobresalgan de la fachadas, tales como: aires acondicionados, extractores, chimeneas tuberías expuestas de infraestructura
4. Las rejillas de equipos de acondicionamiento o de extracción de aire no podrán tener salida a ninguna fachada a una altura menor de 3m sobre el nivel de la acera.

**8.4 Ventanaje** - Todas las fachadas designadas en los diferentes tipos de Muro Urbano expresan relaciones particulares de vanos y macizos. La relación apropiada vano / macizo se establece en el Tipo de Muro Urbano en las Normas y Guías por parcela. Estas proporciones se establecen de acuerdo al porcentaje de apertura del vano y a la relación vano / macizo en la horizontal y vertical según se ilustra a continuación.

### Controles sobre el Muro Urbano





**Cálculos del % de Vanos**

Los diagramas describen el método a usarse para calcular el porcentaje de vanos en la superficie del muro urbano, donde los vanos son iguales (ilus. 1), o desiguales (ilus. 2). Una vez calculado el porcentaje de vanos (V), el porcentaje de macizos (S) para el área de prueba se podrá calcular de acuerdo a la siguiente relación,  $v + s = 100\%$ .

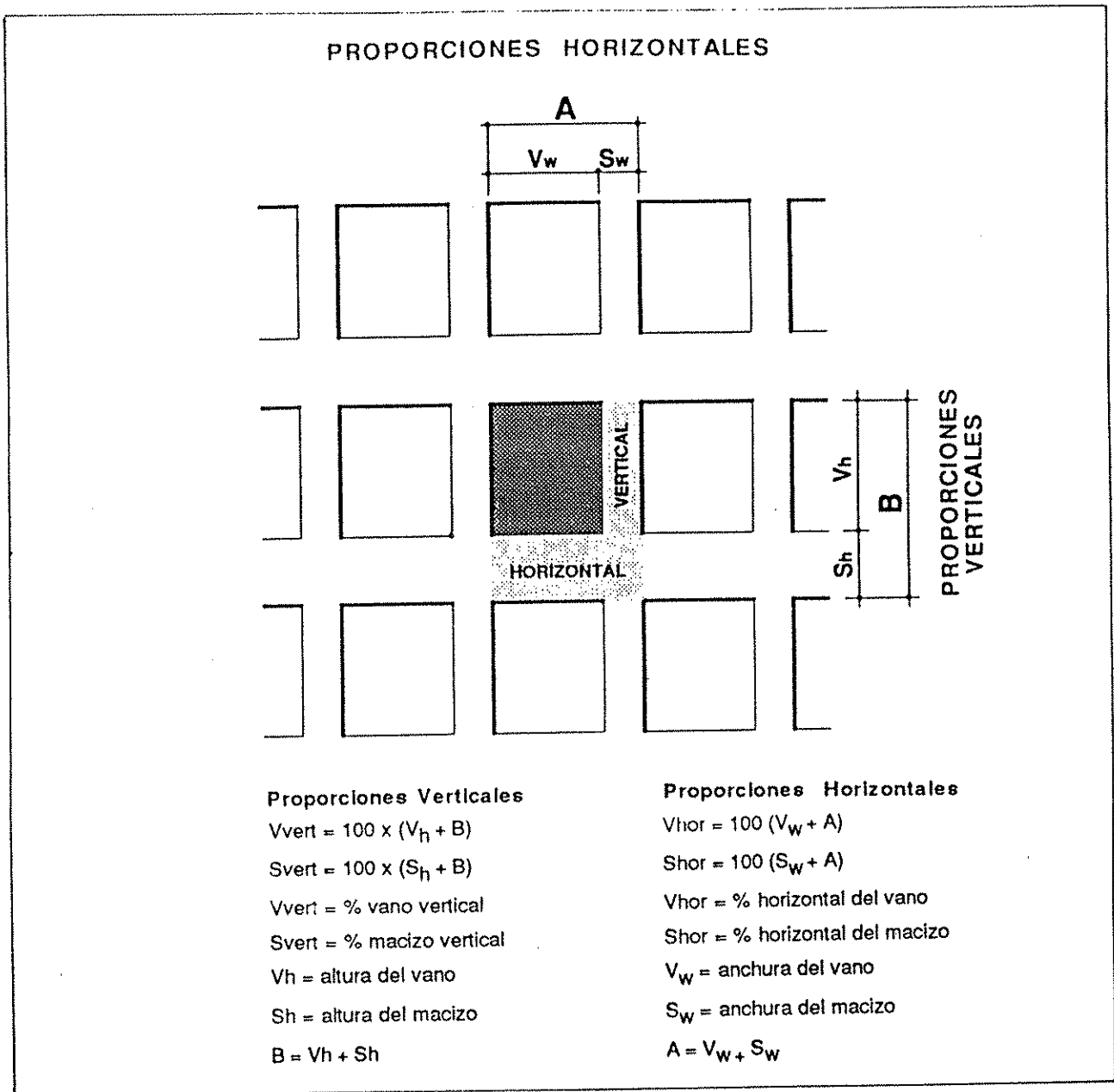
La ilustración 2 representa un muro con vanos de dos diferentes tamaños. Para un muro con vanos de diversos tamaños, la fórmula se deberá ajustar consiguientemente. Para un muro con 'x' diferentes tamaños de vanos:

$$V = 100 \times [(W_1 \times H_1) + (W_2 \times H_2) + (W_x \times H_x) + (A + B)]$$

Notas: El área de prueba debe seleccionarse de manera que sea representativa del Muro Urbano designado.

El cálculo del % de vano para aperturas iguales o desiguales podrá ser probado usando un tramo continuo de fachada o el patrón recurrente de la fachada.

Para los requisitos parámetros de vano y macizo que rigen los diferentes tipos de muro urbano se debe referir a la Tabla de Controles y al Tipo de Muro Urbano de cada parcela en las Normas y Guías por Parcela.



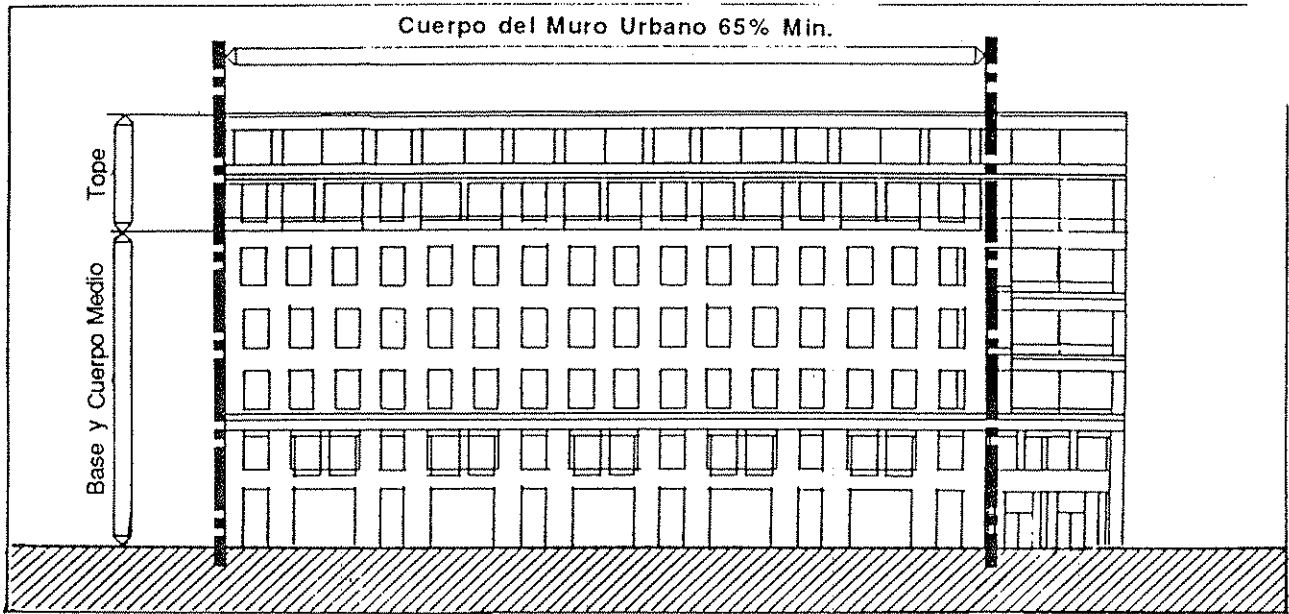
**Ordenanzas de Vanos y Macizos en la Horizontal y Vertical**

La razón vano / macizo para la horizontal y vertical describe las relaciones de vanos y macizos permisibles en las superficies del muro, contiguas al vano en cuestión.

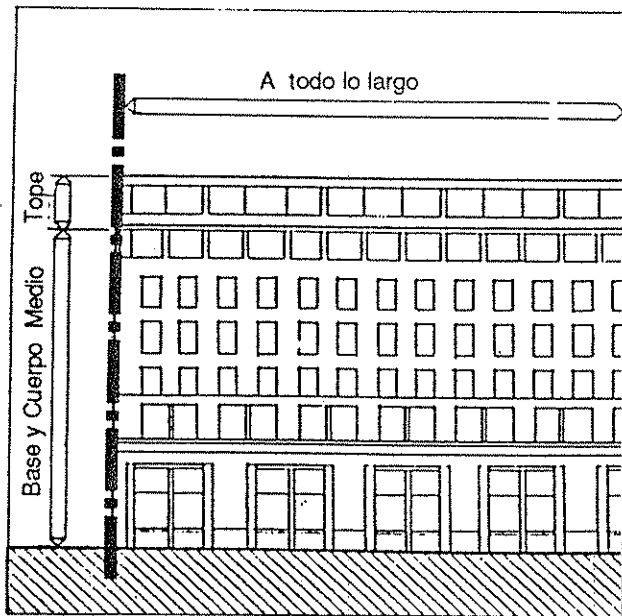
Es la intención que la superficie primaria del muro sea predominantemente sólida, por consiguiente, un mínimo de un 60% del cuerpo medio del muro urbano debe cumplir con los requisitos de las ordenanzas de vanos y macizos en la horizontal y vertical.

**Relaciones Permisibles:**

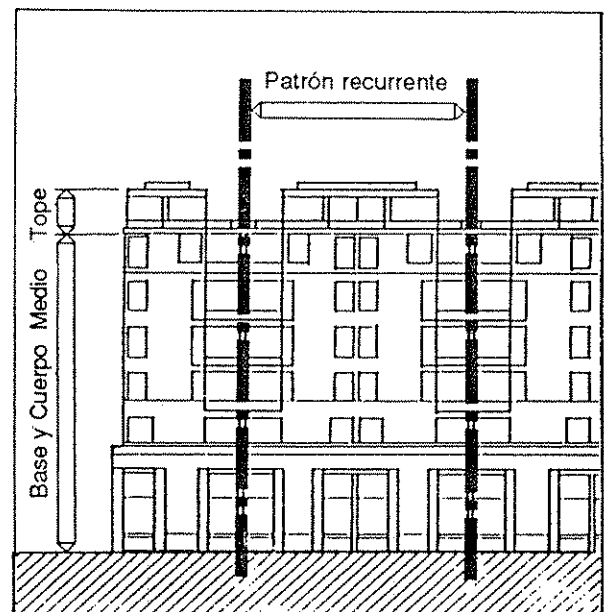
- Vertical
- $V_{vert} = 53\% - 82\%$
  - $S_{vert} = 13\% - 47\%$
- Horizontal
- $V_{hor} = 19\% - 70\%$
  - $S_{hor} = 30\% - 80\%$



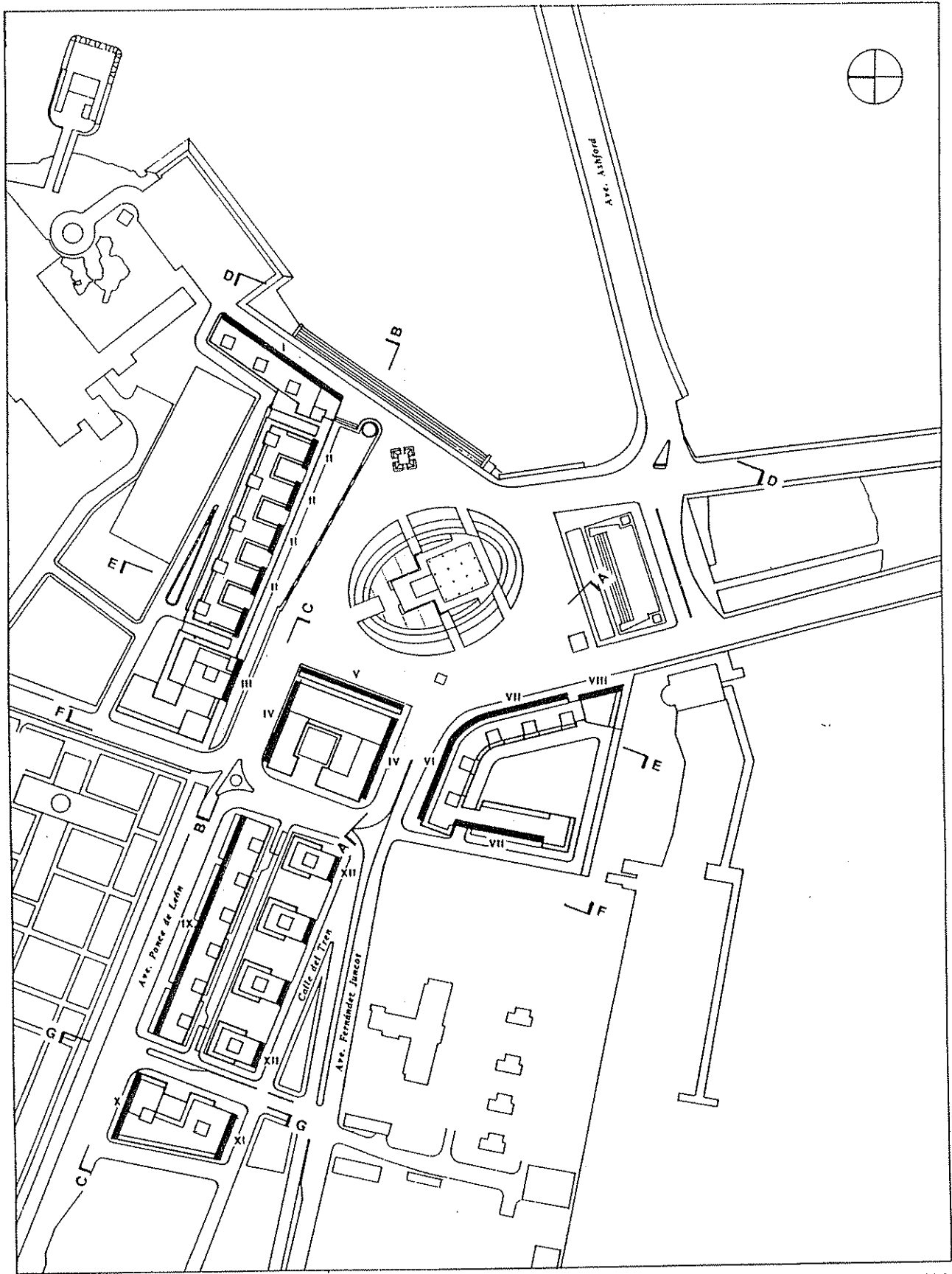
Ordenanzas de Vanos y Macizos en la Horizontal y Vertical



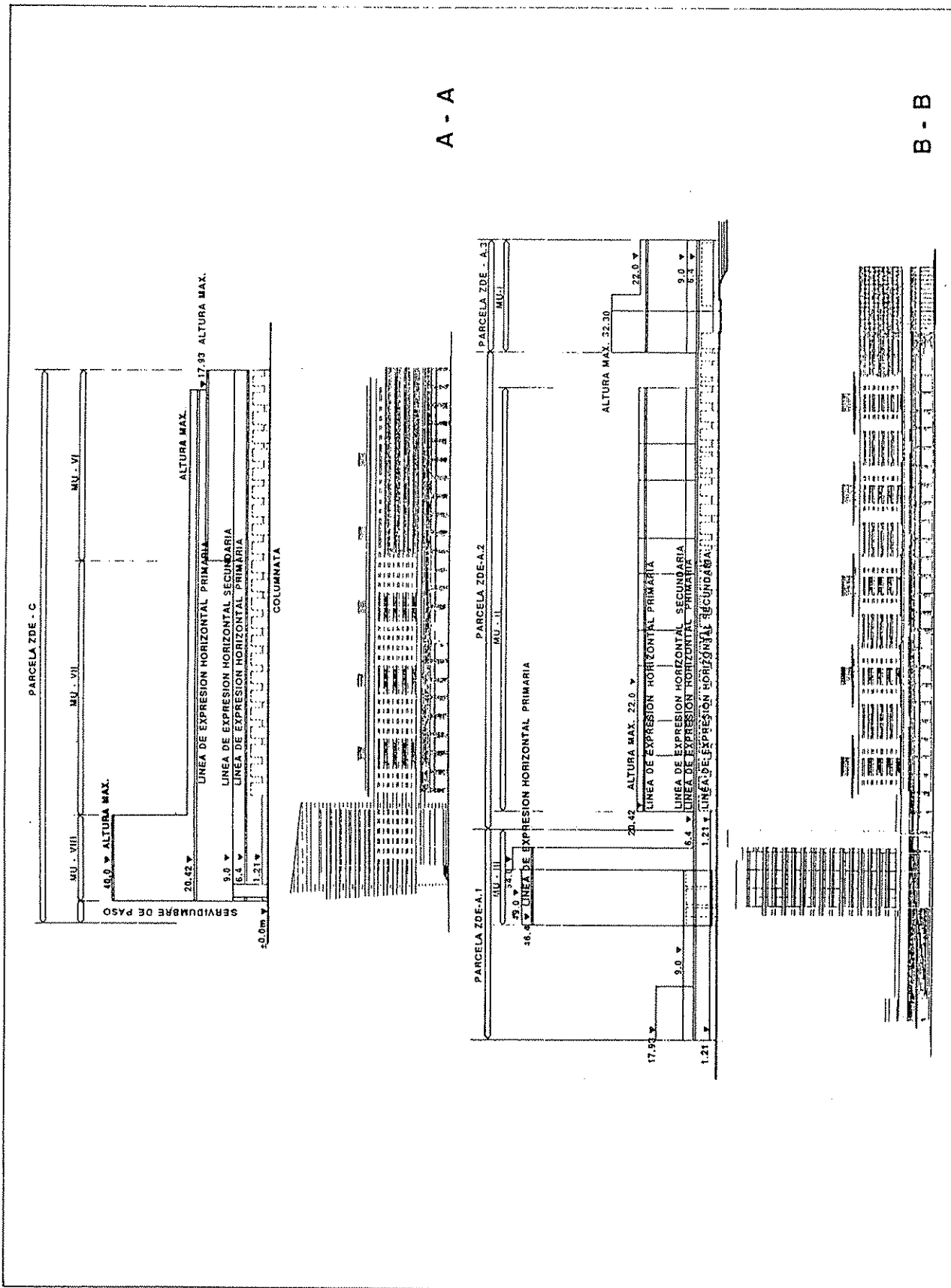
Cálculo de % de Vano  
A todo lo Largo la Fachada



Cálculo de % de Vano  
Patrón Recurrente en la Fachada



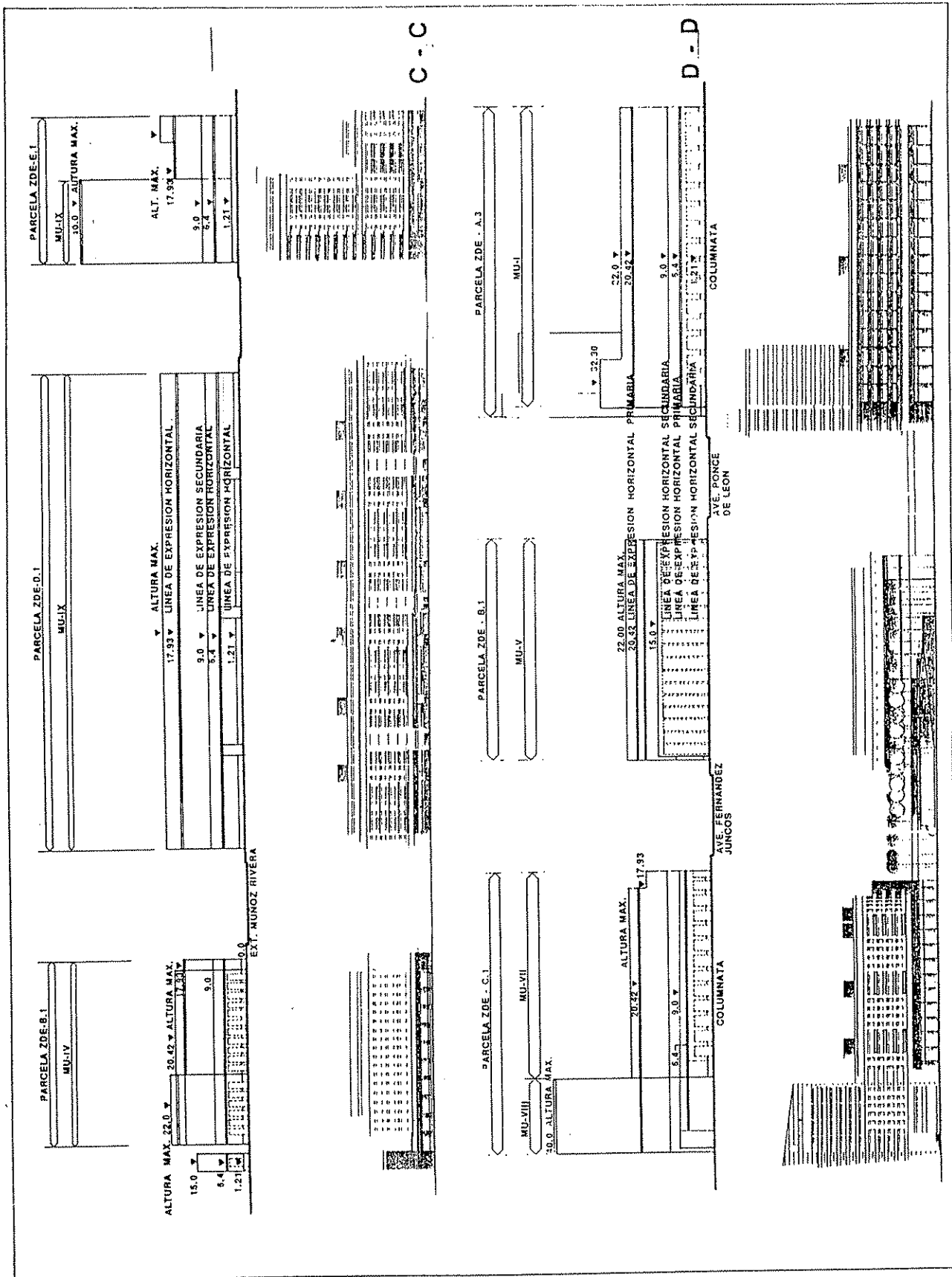
8.0 PLANO DE LOCALIZACION DE TIPOS DE MURO URBANO



A - A

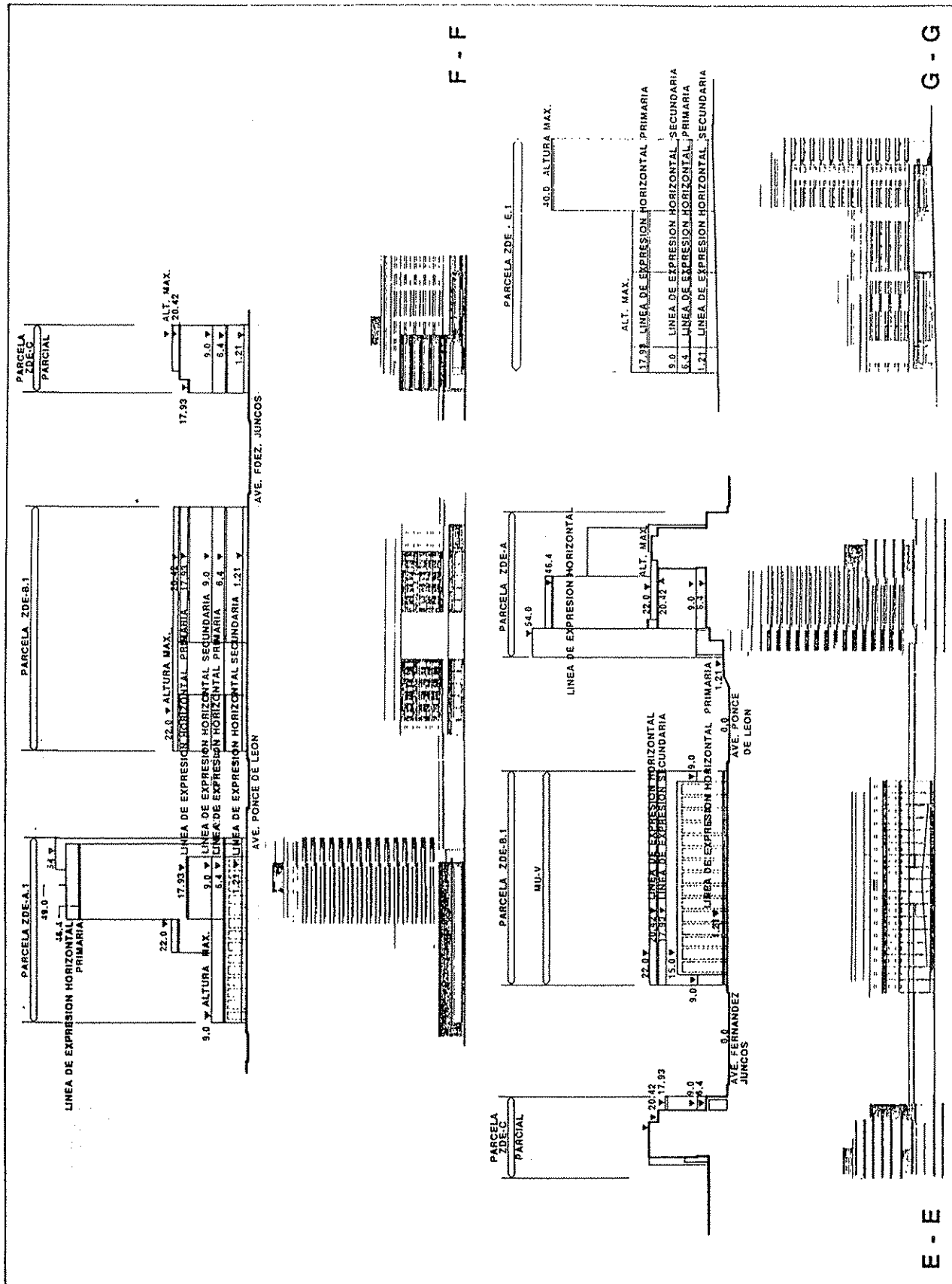
B - B

Alzados Normativos e Ilustrativos



Alzados Normativos e Ilustrativos

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



F - F

G - G

E - E

Alizados Normativos e Ilustrativos



9.0 USOS

9.1 **Objetivo** - En este Capítulo se establecen los usos permitidos por parcela, tomando en consideración los objetivos del Plan y las condiciones particulares de área de la Entrada como zona de interés turístico.

9.2 **Usos Permitidos** - El ámbito general de los usos permitidos dentro del área del proyecto se describe en la tabla a continuación.

USOS	PARCELAS								
	ZDE-A			ZDE-B	ZDE-C		ZDE-D	ZDE-E	
	1	2	3		1	2	1	2	
<b>VIVIENDA</b>									
casa de apartamentos	.	.	.		.	.	.	.	.
<b>COMERCIO</b>									
club nocturno	.	.	.		.				
comida ligera (fast food) sin drive-in	.	.	.		.				
restaurante, cafetería, heladería	.	.	.		.				
comercio general	.	.	.		.				
comercio regional	.	.	.		.				
comercio vecinal	.	.	.		.				
<b>SERVICIOS</b>									
Lugares de Alojamiento									
hotel	.	.	.						
Oficinas y Servicios Misceláneos									
alquilar vehículos	.	.	.		.				
instituciones financieras	.	.	.		.				
ocupación domiciliar	.	.	.		.		.		.
oficinas generales o profesionales	.	.	.	.	.		.		.
oficinas médicas	.	.	.		.		.		.
servicios personales	.	.	.		.				
<b>DOTACIONES</b>									
Servicios Cívicos									
bibliotecas					.				
museos					.				
teatros, cines y salas de concierto					.				
Servicios Educativos									
cuidado diurno de niños	.	.	.		.	.	.	.	.

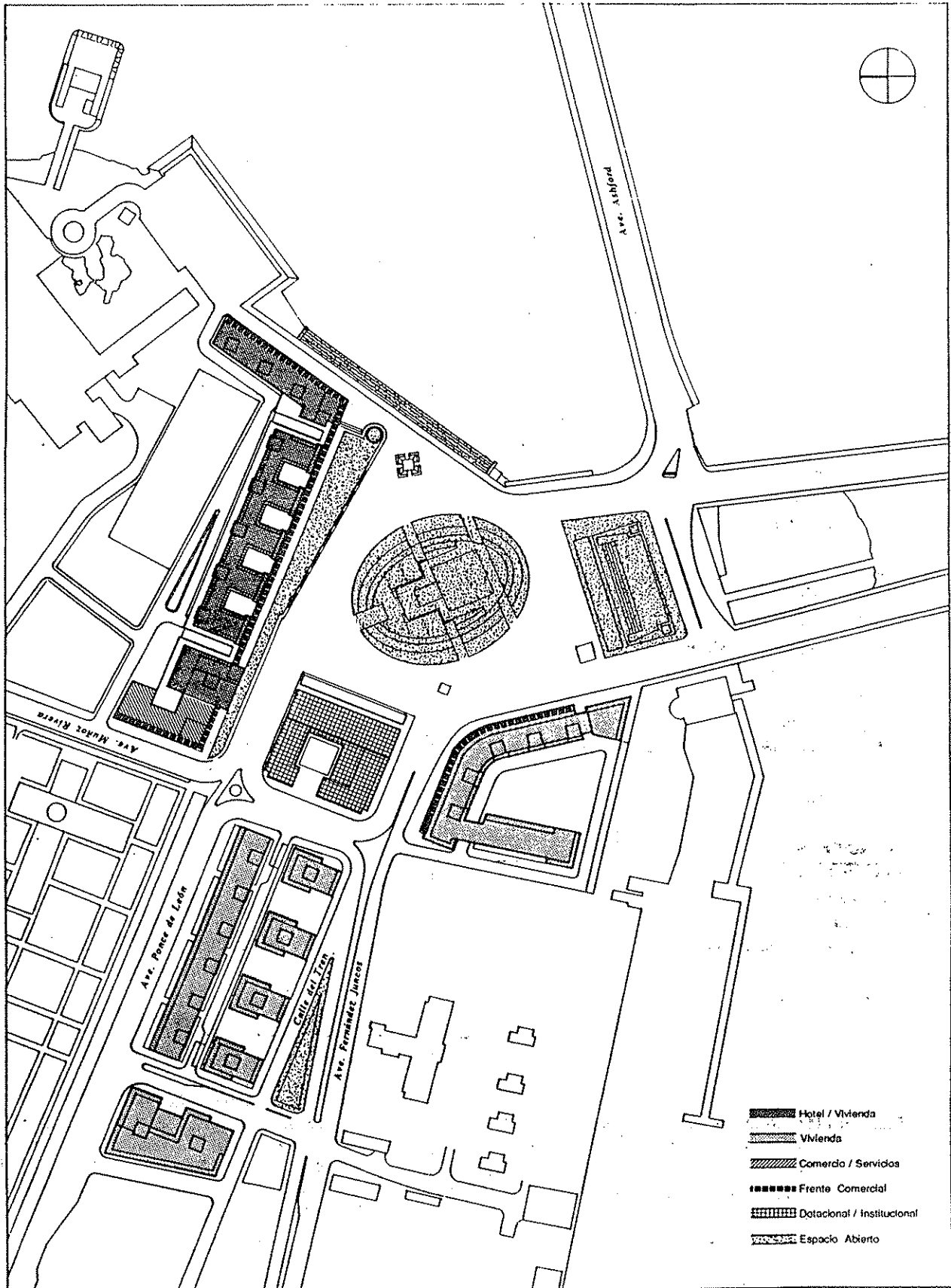
9.3 **Limitaciones de Usos** - Las restricciones a los usos en la totalidad del área del proyecto son:

1. El área total ocupada por usos residenciales no debe exceder los 120,000 m<sup>2</sup> uo 1,000 unidades de vivienda.
2. El área total ocupada por usos comerciales no debe exceder los 10,000m<sup>2</sup>, ni el nivel de elevación El.+ 6.4 m.

3. El área total ocupada por usos de oficina no debe exceder los 12,000 m<sup>2</sup>, ni el nivel de elevación El.+ 6.4 m, excepto en la parcela ZDE-A.1.
4. La proporción de apartamentos estudio y de 1 dormitorio no será mayor del 20% del total de las unidades suplidas.

Refierase al Plano de Usos para la ubicación de los usos permitidos en cada parcela.

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



9.0 PLANO DE USOS

## 10.0 ESTACIONAMIENTOS Y ACCESOS VEHICULARES

**10.1 Disposiciones Generales** - El número total de espacios para automóviles en la totalidad del proyecto no debe exceder de 2,500 puestos. El área de estructuras soterradas o semi-soterradas no se contabiliza para el cálculo de área bruta de construcción permitida.

**10.2 Requisitos para el Estacionamiento de Vehículos** - El requisito de estacionamiento será suplido dentro de las líneas de propiedad de cada parcela y de acuerdo a los siguientes parámetros para los diversos usos:

**Vivienda:**

2 espacios de estacionamiento por cada unidad de vivienda, irrespectivo del número de dormitorios.

1 espacio de estacionamiento para visitantes por cada 5 unidades de vivienda .

**Comercio General:**

1 espacio de estacionamiento por cada 15mc de área neta,

1 espacio por cada 70mc de área neta de 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.

**Restaurante, Café y Club Nocturno:**

1 espacio de estacionamiento por cada 5 mc de área neta de piso del área dedicada al servicio público

1 espacio de estacionamiento por cada 3 empleados.

**Hotel:**

1 espacio de estacionamiento para cada 3 habitaciones o *suites* o fracción de éstas.

**Oficinas:**

1 espacio de estacionamiento por cada 25 mc de área bruta de piso

1 espacio de estacionamiento por cada 15mc de área bruta de piso para oficinas médicas.

**10.3 Diseño General** - Los espacios de estacionamientos se construirán de acuerdo a los siguientes parámetros de diseño:

1. Dimensiones del puesto de estacionamiento: 2.5m x 5.5 m
2. Se permitirá que una tercera parte de los espacios de estacionamiento requeridos tengan las siguientes dimensiones mínimas: 2.2m x 4.6m
3. En el estacionamiento de usos residenciales se permiten puestos dobles, uno detrás del otro, para la misma unidad de vivienda con las siguientes dimensiones mínimas: 2.5m x 10.1m
4. En estructuras que contienen usos residenciales y comerciales las áreas de

estacionamientos para cada uso deben estar físicamente separadas unas de otras.

## 10.4 Tratamiento arquitectónico

1. Todos los estacionamientos serán cubiertos y en estructuras cerradas
2. Todo el estacionamiento será en estructuras soterradas o semi-soterradas excepto en las parcelas ZDE-A.2 y C.2, según se establece en las Normas y Guías por Parcela.
3. El estacionamiento semi-soterrado no ha de sobrepasar el nivel de 1.21m.
4. Ningún estacionamiento sobre terreno ha de sobrepasar el nivel de 6.4m.
5. En los casos donde las paredes exteriores del estacionamiento colinden con vías, servidumbres, o espacios públicos se observarán las siguientes condiciones:
  - a. Su diseño será integrado al carácter residencial del edificio principal.
  - b. La apariencia de los muros debe ser tal que aparente ser la base de un edificio residencial y no de un edificio de estacionamiento.
  - c. Los techos de estructuras de estacionamiento deben estar ajardinados en no menos de un 50% del total de su superficie.

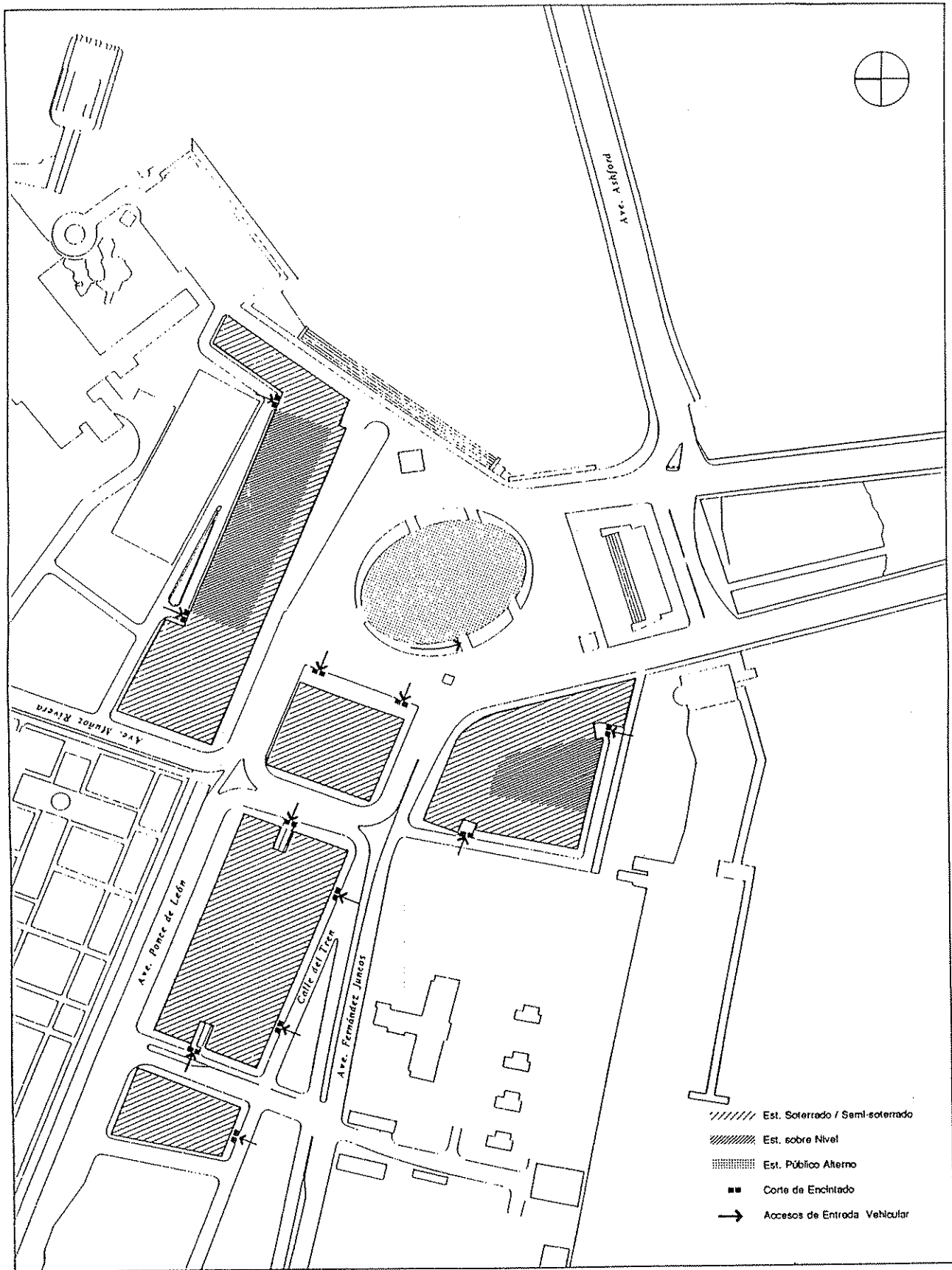
## 10.5 Acceso Vehicular y Entrada de Servicio

1. No se permiten accesos vehiculares a estacionamientos y áreas de servicio desde las Avenidas Ponce de León, Fernández Juncos y Muñoz Rivera.
2. Los accesos vehiculares y entradas de servicio a los edificios serán a través de la servidumbres de vía o calles secundarias.
3. Los accesos de entrada y cortes de encintado estarán localizados a un mínimo de 15.25m desde cualquier esquina.
4. El ancho de los carriles de acceso a estacionamientos es de un máximo de 3m. En el muro urbano no se permiten aberturas para accesos de entrada mayor que un carril de acceso doble.
5. El ancho del corte en el encintado será igual o menor al ancho del carril de acceso.
6. Las entradas de servicio se localizarán todas a nivel de planta baja y situadas según indicadas en las normas y guías para cada parcela.
7. Las áreas de carga y descarga serán internas a la envoltura de la estructura equipadas con puerta articulada enrollable y disimuladas arquitectónicamente o con ajardinamiento.

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan

8. El diseño de las áreas de carga y descarga ha de ser tal que los camiones o vehículos de servicio no se proyecten hacia el área de rodaje de la vía.

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



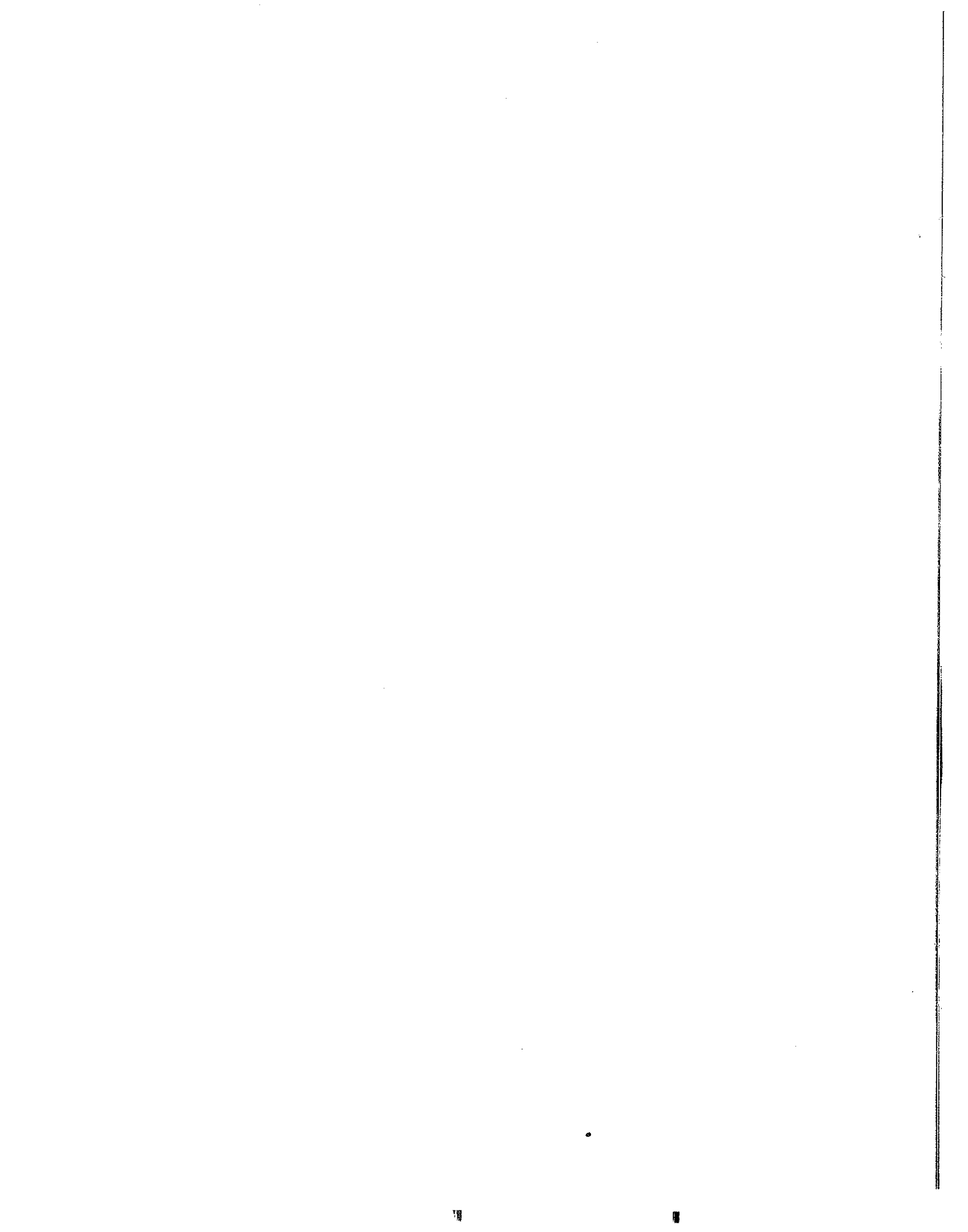
0 25 50 100 150

10.0 PLANO DE ESTACIONAMIENTOS Y ACCESOS VEHICULARES

10-3



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR



## 11.0 ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

**11.1 Objetivos** - El objetivo de este capítulo es establecer normas y guías para el diseño de los elementos básicos que componen el Muro Urbano, la base, el cuerpo medio, tope y controlar el uso de materiales y otro elementos que constituyen la expresión arquitectónica de la fachada. Además, se presentan dibujos explicativos y fotos de elementos similares que ilustran y recogen el carácter y la intención arquitectónica del Plan. El proponente debe considerar el diseño de las edificaciones adyacentes, dentro de la Zona de Ordenación, para asegurar la continuidad y la variedad del conjunto urbano.

**11.2 Disposición General** - Las normas y guías de los elementos arquitectónicos regulan sus dimensiones y controlan la ubicación de éstos en la base, medio y tope y de la edificaciones. Los elementos arquitectónicos incluyen: cuerpos y elementos salientes, entrantes, columnatas y pórticos, materiales, rótulos y anuncios, y cercas.

Para el cálculo de las dimensiones de los elementos arquitectónicos, las variables de fórmulas significan lo siguiente:

$$\begin{array}{ll} a = \text{ancho} & l = \text{largo} \\ h = \text{altura} & p = \text{profundidad} \end{array}$$

**11.3 Cuerpos y Elementos Salientes** - Estas normas regulan las dimensiones de todas aquellas estructuras voladizas y razgos arquitectónicos que se extienden más allá de la línea de la fachada dentro de la línea de la vía.

1. Cuerpos Salientes
  - a. Antepechos  
 $a \leq 60 \text{ cm}$  ;  $l \geq 90 \text{ cm} \leq 1.5 \text{ m}$
  - b. Balcones y Balconadas  
 $a \leq 1.5 \text{ m}$  ;  $l \geq 3.0 \text{ m}$
  - c. Tribunas  
 $a \leq 1.5 \text{ m}$  ;  $l \geq 2.5 \text{ m}$
2. Elementos Salientes
  - a. Aleros  
 $a \leq .60 \text{ cm}$  1m base y medio  
 $a \leq 2 \text{ m}$  tope
  - b. Cornisas  
 $a \leq .5 \text{ m}$  base y medio  
 $a \leq 1.5 \text{ m}$  tope ;  
 $a \geq 100\%$  de largo de la fachada
  - c. Galerías  
 $p < h$
  - d. Hiladas voladas y resaltos  
 $a \leq 30 \text{ cm}$   
 $a \geq 60\%$  de largo de la fachad
  - e. Marquesinas \*  
 $a = \text{ancho acera} - 1.5 \text{ m}$ ,  $0 \leq 3 \text{ m}$   
 $h \geq 3.4 \text{ m} \leq$

- f. Pilastras y Columnas  
 $a \leq 15 \text{ cm}$
- g. Puerta de entrada  
 $a \leq 10 \text{ cm}$
- h. Portadas  
 $a \leq 15 \text{ cm}$   
 $l > 1 \text{ m} \leq 3 \text{ m}$  o menor que  $2l$  del vano típico de la base
- i. Toldos  
 $a = \text{ancho acera} - 1.5 \text{ m}$ ,  $0 \leq 3 \text{ m}^*$  base  
 $h \geq 3 \text{ m}$   
 $a \leq 1.5 \text{ m}$  medio y tope  
 $l \leq 6 \text{ m}$
- j. Vidrieras y Escaparates  
 $a \leq 20 \text{ cm}$

\* Siempre que no interfieran con el arbolado de la calle.

**11.4 Entrantes** - Estas normas regulan las dimensiones de todas aquellas áreas o espacios que se adentran de la línea de fachada.

- a. Accesos vehiculares a estacionamientos  
 $l \geq 3 \text{ m} \leq 6 \text{ m}$  ;  $p \leq 5.5 \text{ m}$
- b. Entradas  
 $p \geq l$
- c. Pasajes\*\*  
 $l \geq 2.5 \text{ m} \leq 4 \text{ m}$
- d. Terrazas  
 $l \geq 2.5 \text{ m}$  ;  $p \geq 1.5 \text{ m} \leq h$

**11.5 Columnatas y Pórticos** - Estas normas rigen las dimensiones de estos elementos que se encuentran en la sección base de las estructuras.

1. Columnatas - Pueden ocurrir como entrantes o salientes según su ubicación con respecto a la línea de fachada. En ambos casos, sus localización y sus dimensiones se rigen por lo especificado en las Normas y Guías por Parcela y por los siguientes parámetros:

- a. Dimensiones:  
 $p \geq 3.5 \text{ m}$   $h \geq 4.5 \text{ m}$   
 $l$  intercolumnio  $c @ c \text{ col.} \geq 4 \text{ m} \leq 7.5 \text{ m}$   
 $l$  vano del intercolumnio  $\leq h$
- b. En el plano interior de la arcada podrán ocurrir cuerpos y elementos salientes, sobresaliendo del plano hasta un máximo de 50cm.
- c. Las normas para la columnatas podrán ser variadas en la Parcela B.

\*\*Según la dimensión designada en las Normas y Guías por Parcela.

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan

2. Pórticos - Los pórticos se localizan en relación directa con la entrada principal de la estructura; en zonas ajardinadas de patios delanteros. Sus dimensiones se rigen por lo siguiente:

$$p \geq 2m$$

$$l \leq 4m.$$

$$l \text{ vano intercolumnio} \geq 1.5m$$

### 11.6 Materiales:

1. Cuerpos salientes:
  - a. Antepechos, Balcones y Balconadas  
*hormigón con enlucido de cemento*  
*hormigón prefabricado*  
*metales*  
*combinaciones de los anteriores.*
  - b. Escaparates, Vidrieras y Tribunas  
*metales o madera y vidrio*  
*combinaciones de los anteriores*
2. Elementos salientes:
  - a. Cornisas, Resaltos, pilastras y Columnas  
*hormigón con enlucido de cemento*  
*hormigón prefabricado*  
*pedra natural y piedra artificial*  
*Se prohíbe el uso de "foam" o plásticos para estos elementos.*
  - b. Aleros, Marquesinas, Quiebrasoles  
*hormigón con enlucido de cemento*  
*hormigón prefabricado*  
*metales y vidrio*  
*combinación de los anteriores.*
  - c. Toldos:  
*metales y canvas o material similar*
3. Ventanaje:  
*marco de madera o metales y vidrio*  
*combinaciones de los anteriores.*  
*No se permiten:*  
*ventanas de persianas tipo miami*  
*muros cortina*  
*vidrio reflectivo o de color bronce*
4. Cercas:  
*hormigón*  
*metales*  
*combinaciones de los anteriores*

**11.7 Rótulos y Anuncios** -Las normas sobre rótulos y anuncios están encaminadas a armonizar los diferentes intereses envueltos, públicos y 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 Estado de promover la seguridad pública, mantener ambientes agradables y realzar la calidad de vida de los residentes en la Zona de Ordenación.

1. Zonas de Uso Comercial:  
Se permitirán solo aquellos que identifiquen los usos comerciales permitidos. Los mismos se localizan en la base de la

estructura en las áreas designadas según lo siguiente:

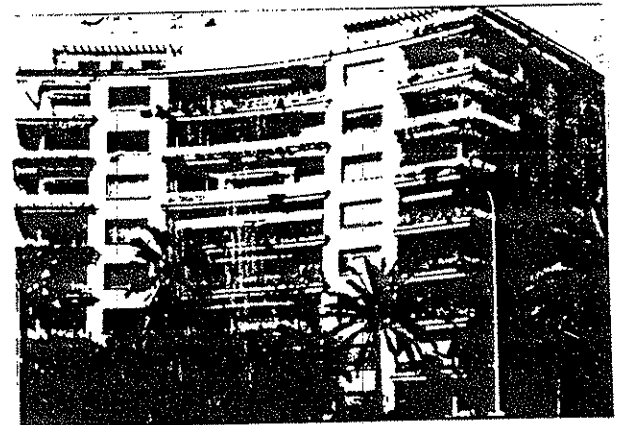
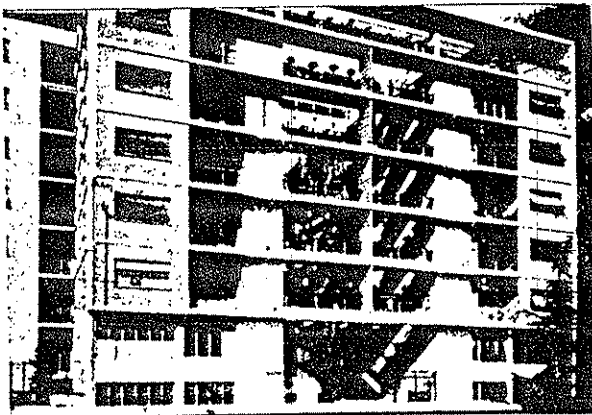
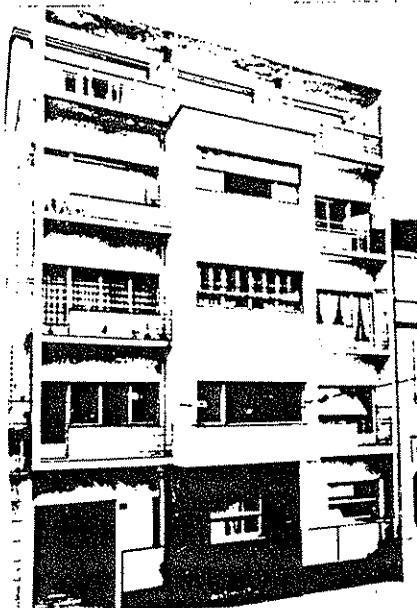
- a. En los establecimientos de planta baja, facia continua  $h = 60cm$   
altura de anuncio = 3.80m
  - b. En los establecimientos en la segunda planta,  
facia continua  $h = 60cm$   
altura de anuncio = 3.80m
  - c. En comercios en arcadas o columnatas se localizan en el plano de la fachada interior. No se permitirán anuncios o rótulos en la fachada exterior de la arcada o columnatas.  
facia continua  $h = 60cm$   
altura de anuncio = 3.80m
2. Zonas de Uso Residencial:  
Se permitirán solo aquellos que identifiquen a los desarrollos residenciales o casa de apartamentos, sin iluminación adosados paralelos al muro de la fachada principal.
  3. Zonas de Espacio Público:  
Se permitirán solo aquellos rótulos que identifiquen señales de tránsito y señalización de calles.
    - a. Se instalarán en los postes de las luminarias o los semáforos, cuando esta localización sea legalmente posible.
    - b. Cualquier otra señalización requerida por el DTOP o por OPM se localizará en pequeños postes en la zona de mobiliario de la acera.
    - c. La señalización de nombres de calles se ubicarán en las esquinas de las fachadas de los edificios cuando éstos no guarden retiro de la línea de vía. Cuando exista un retiro se instalarán en postes independientes en la zona de mobiliario de la acera.
  4. Estacionamientos:  
Se permitirán solo aquellos que identifiquen la dirección, localización, tarifas de los estacionamientos públicos, entrada y salida, y aquellos rótulos que salvaguarden la seguridad de los peatones.
    - a. En caso de estacionamientos residenciales no se permiten rótulos ni direccionales ni informativos.
    - b. Solo se permiten rótulos de tamaño mínimo sin iluminación, que salvaguarden la seguridad de los peatones y usuarios de los estacionamientos.
  5. Limitaciones de Rótulos y Anuncios:
    - a. Todos se fijarán paralelos al plano de la fachada donde se ubican.



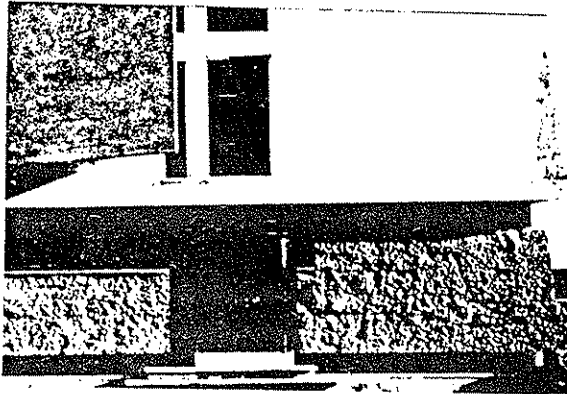
- b. No podrán tener iluminación intermitente, ni deslumbrante.
- c. Los siguientes rótulos o anuncios están prohibidos:
  - giratorios o de movimientos
  - pizarras de mensajes electrónicos
  - toldos iluminados
  - cruzacalles
  - globos
- d. No se permiten anuncios en las vías o espacios públicos.

**11.8 Ejemplos Ilustrativos** - Estas fotos tienen el propósito de ilustrar el carácter y la intención arquitectónica del Plan. Se recogen en éstas elementos básicos y acabados recomendables que componen el Muro Urbano en la base, el cuerpo medio y el tope de las edificaciones.

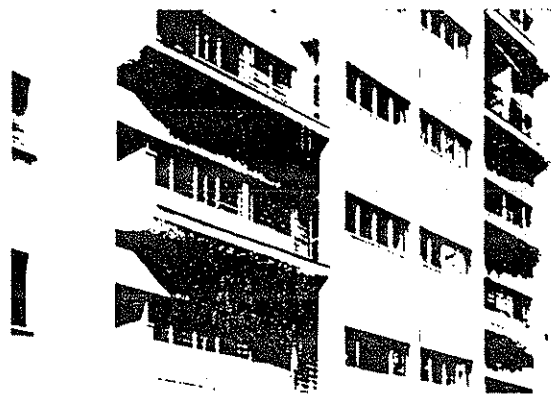
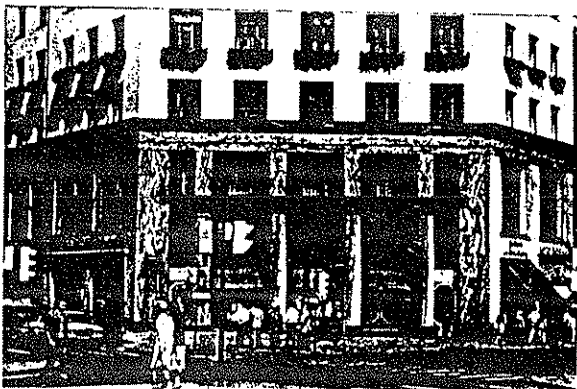
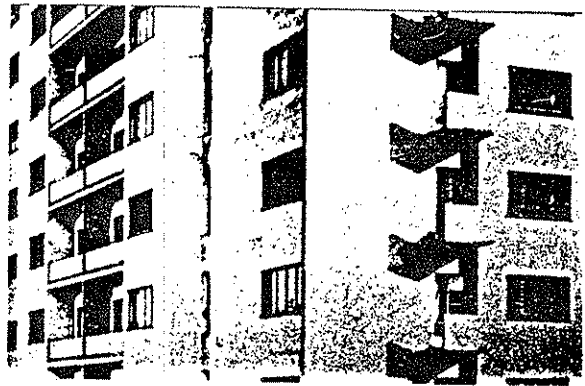
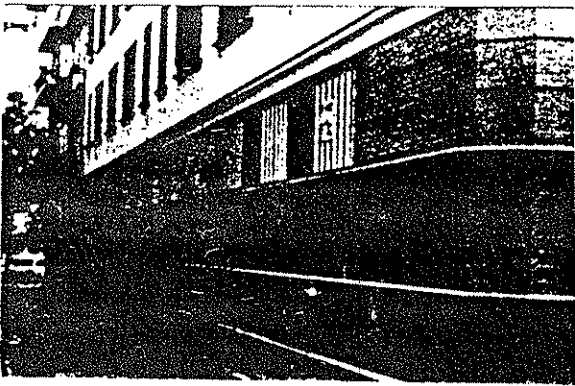
**Recomendaciones de Tipos de Fachadas :**



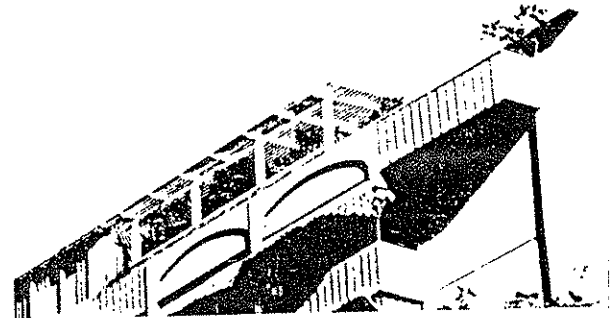
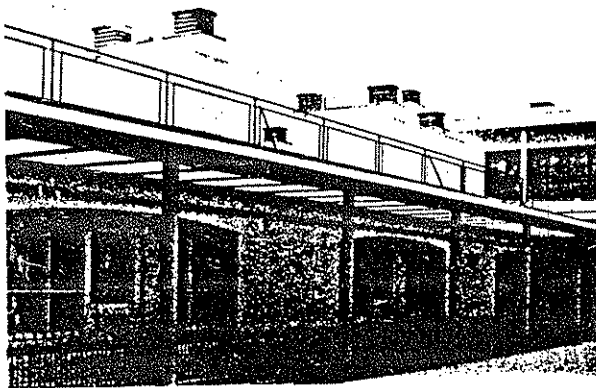
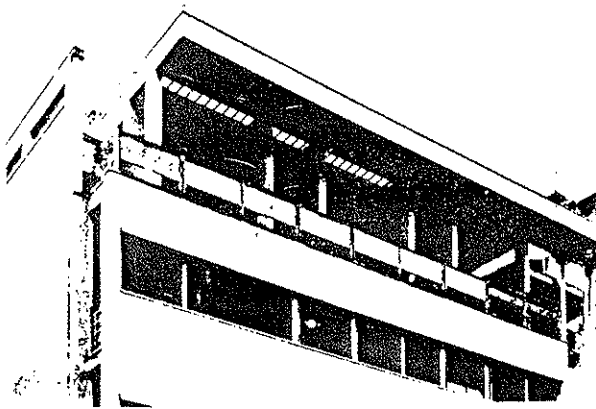
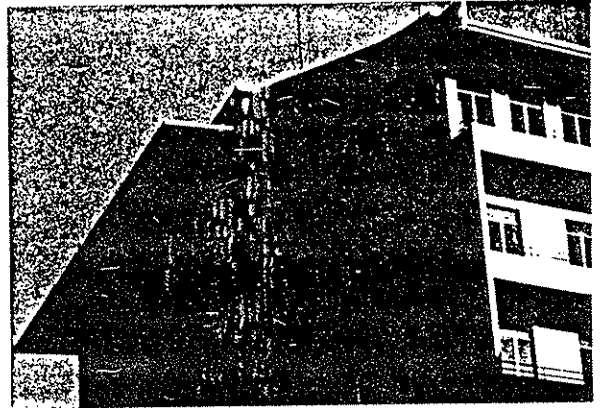
Tipos de Base Recomendables

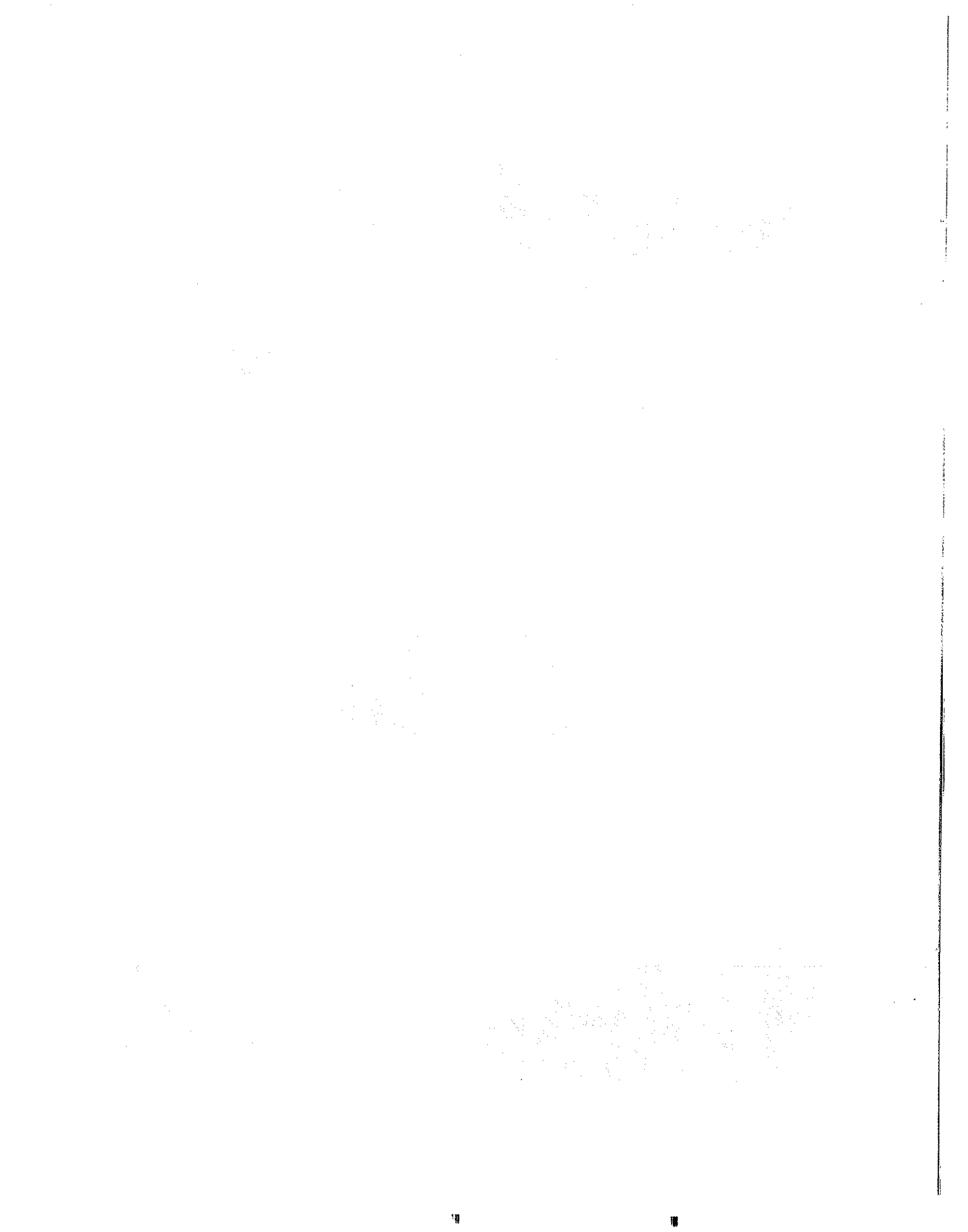


Tipos de Cuerpo Medio Recomendables



Tipos de Topes Recomendables





## 12.0 TRATAMIENTO DEL ESPACIO PUBLICO

12.1 Objetivo - El entorno público está constituido por todos aquellos elementos ubicados en el espacio definido por el muro urbano. Entre estos elementos se encuentran pavimentación de aceras, iluminación, ajardinamiento y mobiliario urbano. El objetivo de esta parte es establecer parámetros para las intervenciones sobre el espacio público para crear un entorno ordenado, estético y agradable.

(RESERVADO)

TERCERA PARTE:  
NORMAS Y GUIAS POR PARCELA

13.0 NORMAS Y GUIAS POR PARCELA

**13.1 Disposición General** - Las normas y guías por parcela del Plan son las que abarcan las condiciones más específicas para cada una de las parcelas básicas y de sus subdivisiones en la Zona de Ordenación de la Entrada a la Isleta. En éstas se asegura que los aspectos generales del Plan se observen en cada una de las parcelas.

**13.2 Temas de la Normas y Guías por Parcela** - Las normas y guías por parcela cubren los siguientes aspectos específicos sobre la estructura: servidumbres y medios de acceso, condiciones de volumen, usos, estacionamientos y accesos vehiculares, elementos arquitectónicos y tipologías edificatorias. Cada subparcela tiene una Tabla de Controles donde se desglosan cada uno de los aspectos específicos sobre la estructura.

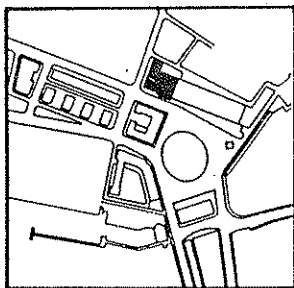
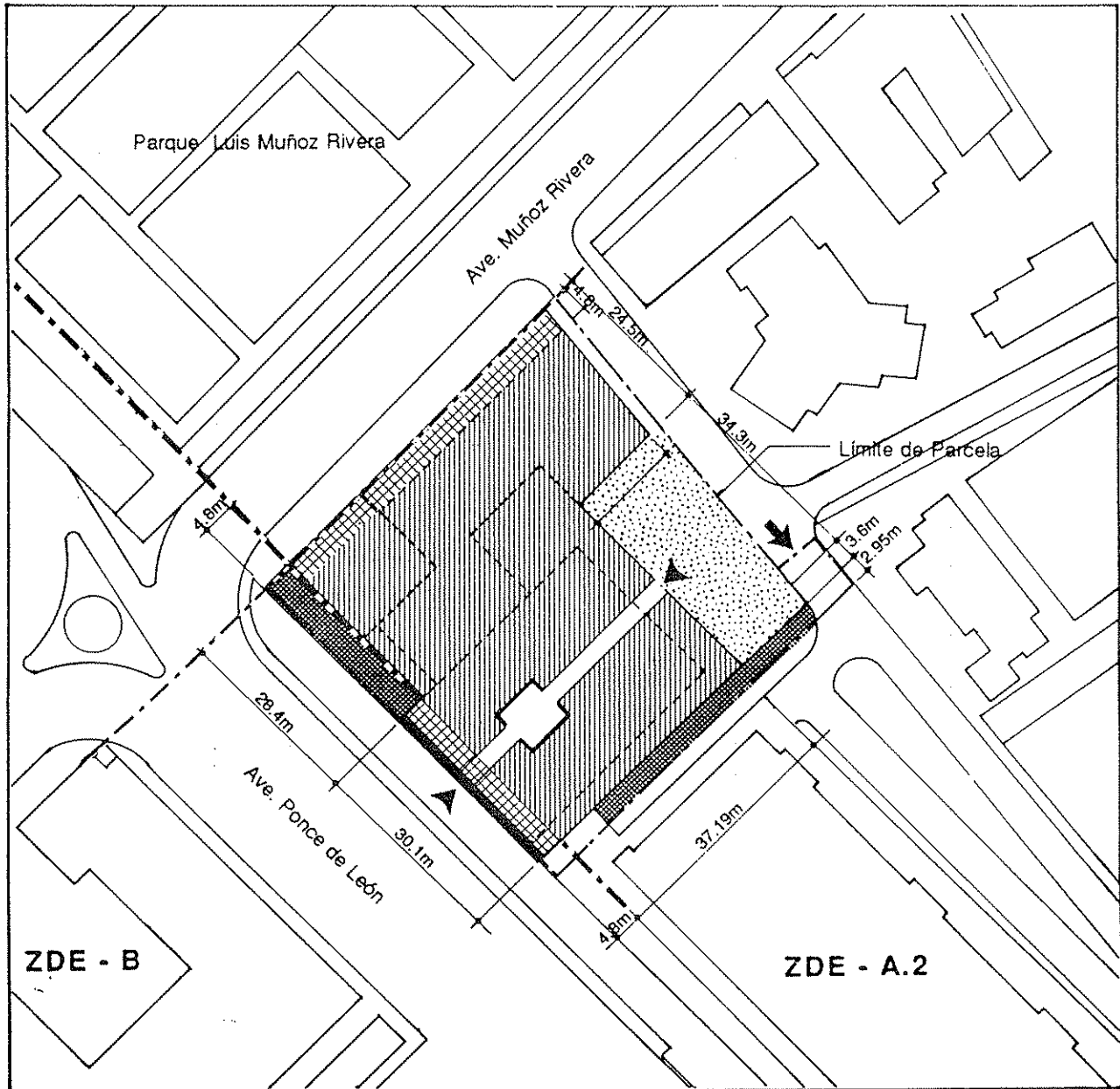
14.0 PARCELA ZDE - A

14.1 Parcela ZDE-A.1

Tabla de Controles

<b>Area del Solar:</b>	3,685.42 mc
<b>Area de Ocupación Máxima:</b>	
EL. 1.21 a 6.4	2,800.00 mc (80%)
EL. 6.4 a 9.0	2,100.00 mc (60%)
EL. 9.0 a 20.42	1,000.00 mc (30%)
EL. 20.42 a 49.0	700.00 mc (20%)
EL. 49.0 +	530.00 mc (15%)
<b>Area Bruta de Construcción Permitida:</b>	22,312.62 mc (605 %)
<b>Densidad Máxima:</b>	60 mc x u.v.b.
<b>Altura Máxima de la Estructura:</b>	Torre- + 60.79 m Esquina Ave. Muñoz Rivera/ Ponce de León- +17.93m
<b>Altura Mínima de la Estructura:</b>	Torre- + 50.43 m Esquina Ave. Muñoz Rivera/ Ponce de León- +9.0m
<b>Requisitos del Muro Urbano:</b>	Tipo III - Torre en Ave. Ponce de León
<b>Columnatas Requeridas:</b>	Torre en Ave. Ponce de León Cuerpo Principal de la Estructura en Ave. Muñoz Rivera
<b>Servidumbres Requeridas:</b>	Servidumbre de Paso en la Esquina Ave. Muñoz Rivera/ Ponce de León- conectando con la columnata de la Torre. Servidumbre de Paso entre parcelas ZDE A.1 y A.2 Servidumbre de Vía con rodaje de 9.0 m. min. en la parte posterior de la Torre Servidumbre de espacio abierto en la parte posterior de la Torre
<b>Usos Permitidos:</b>	Vivienda / Hotel - 13,000 mc (68%) Comercio - 2,300 mc (12%) Servicios / Oficina - 3,850 mc (20%)
<b>Condiciones Especiales:</b>	Ninguna

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



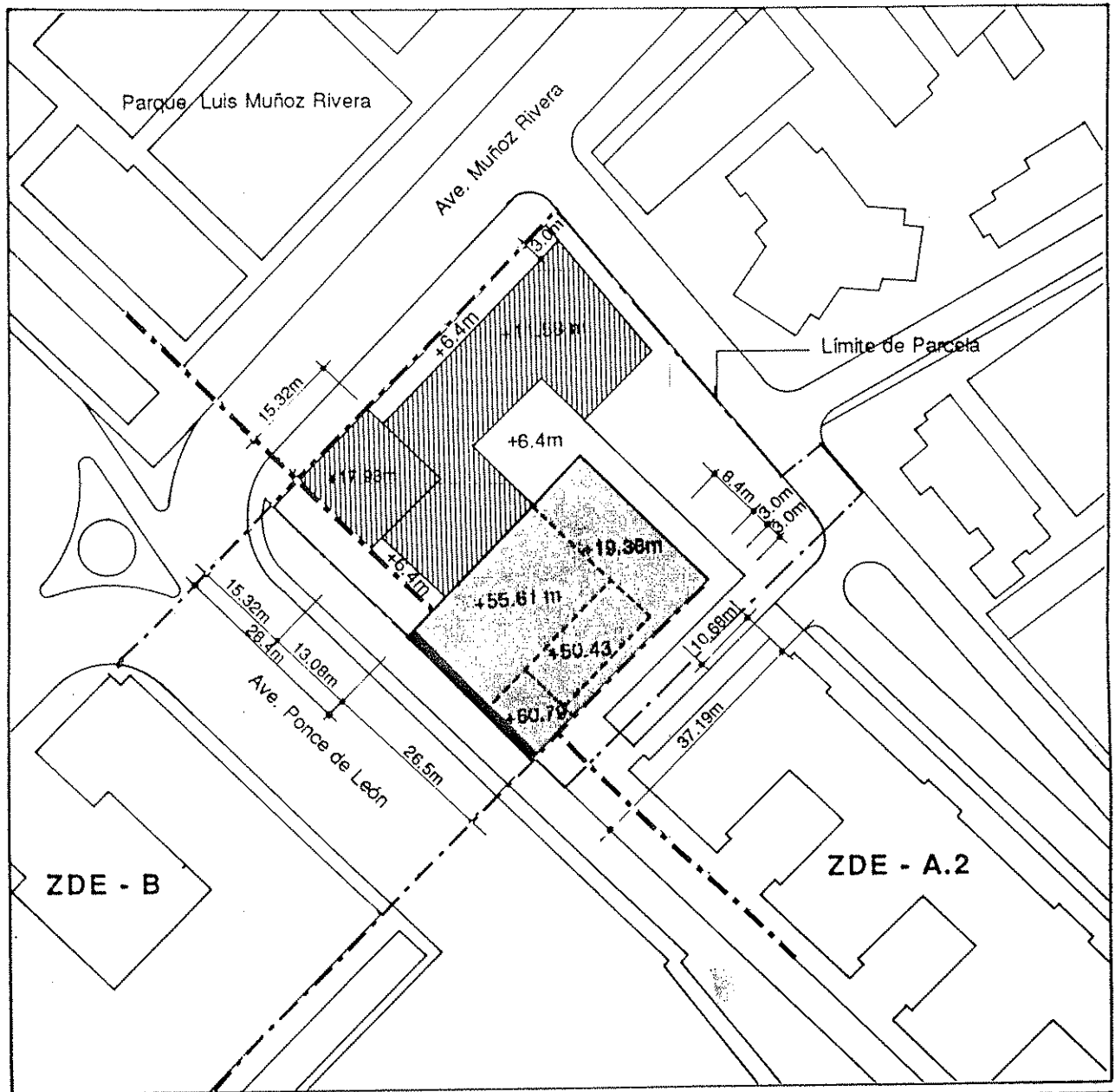
1:1000m  
EL. + 1.21m

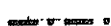





CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - A.1**

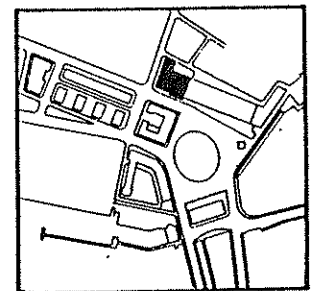
- Alineación Primaria
- - - Alineación Secundaria
- - - Retranqueo en Niveles Superiores (ver sección)
- ▨ Servidumbre de Paso
- ▧ Arcada
- ▬ Muro Urbano Tipo III
- ▶ Punto de Acceso Peatonal
- ➔ Punto de Acceso Vehicular
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▨ Uso Comercial y Servicios



Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



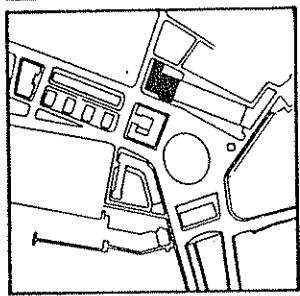
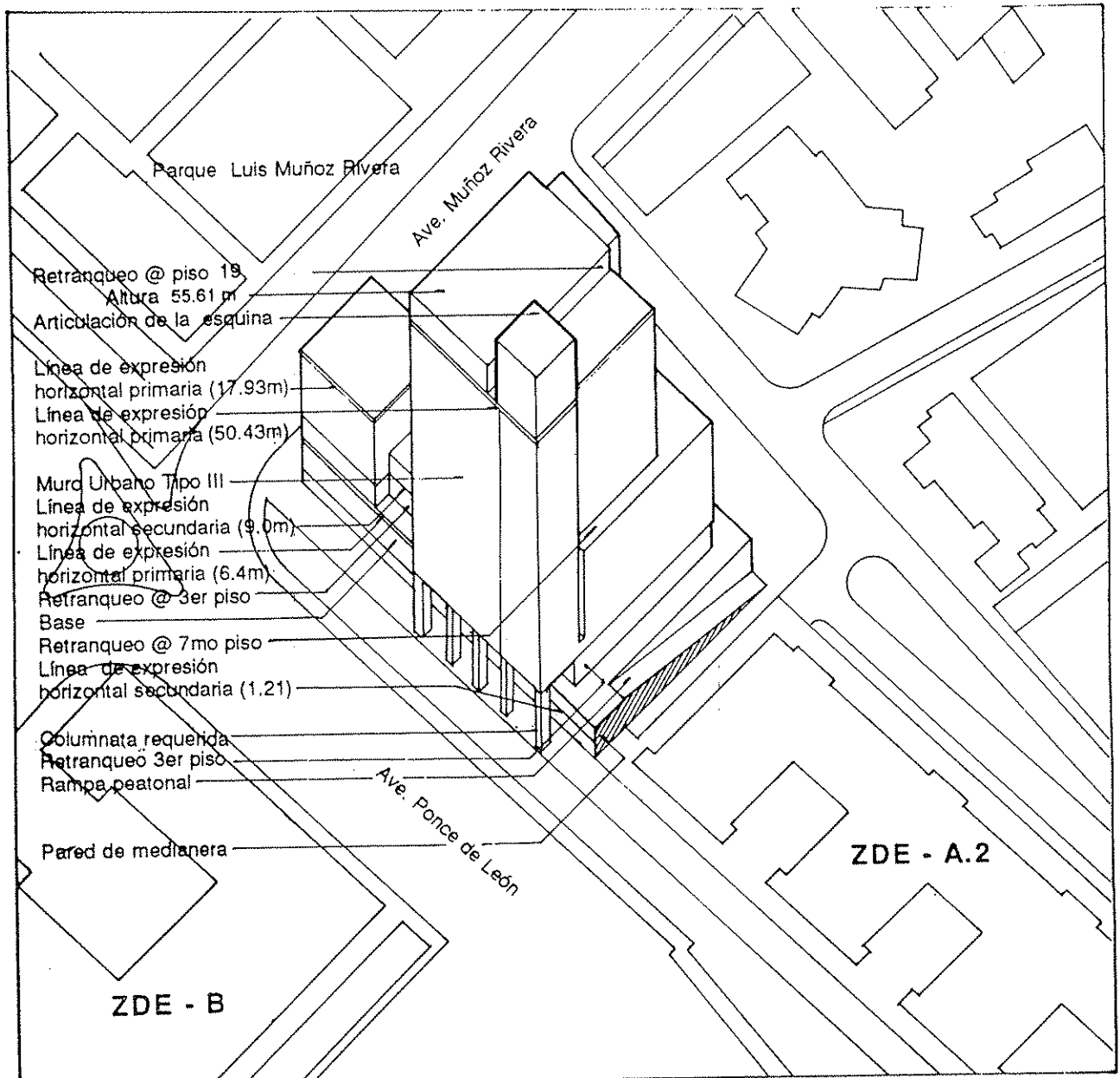
-  Alineación Primaria
-  Alineación Secundaria
-  Línea de Retranqueo en Niveles Superiores (ver sección)
-  Muro Urbano Tipo III
-  Núcleo de Circulación Vertical
-  Uso de Vivienda / Hotel



1:1000m  
EL. + 19.36mm

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - A.1**

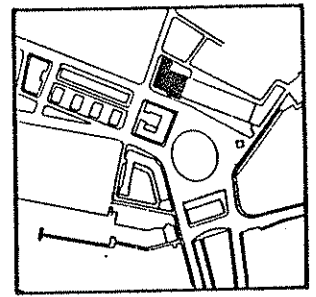
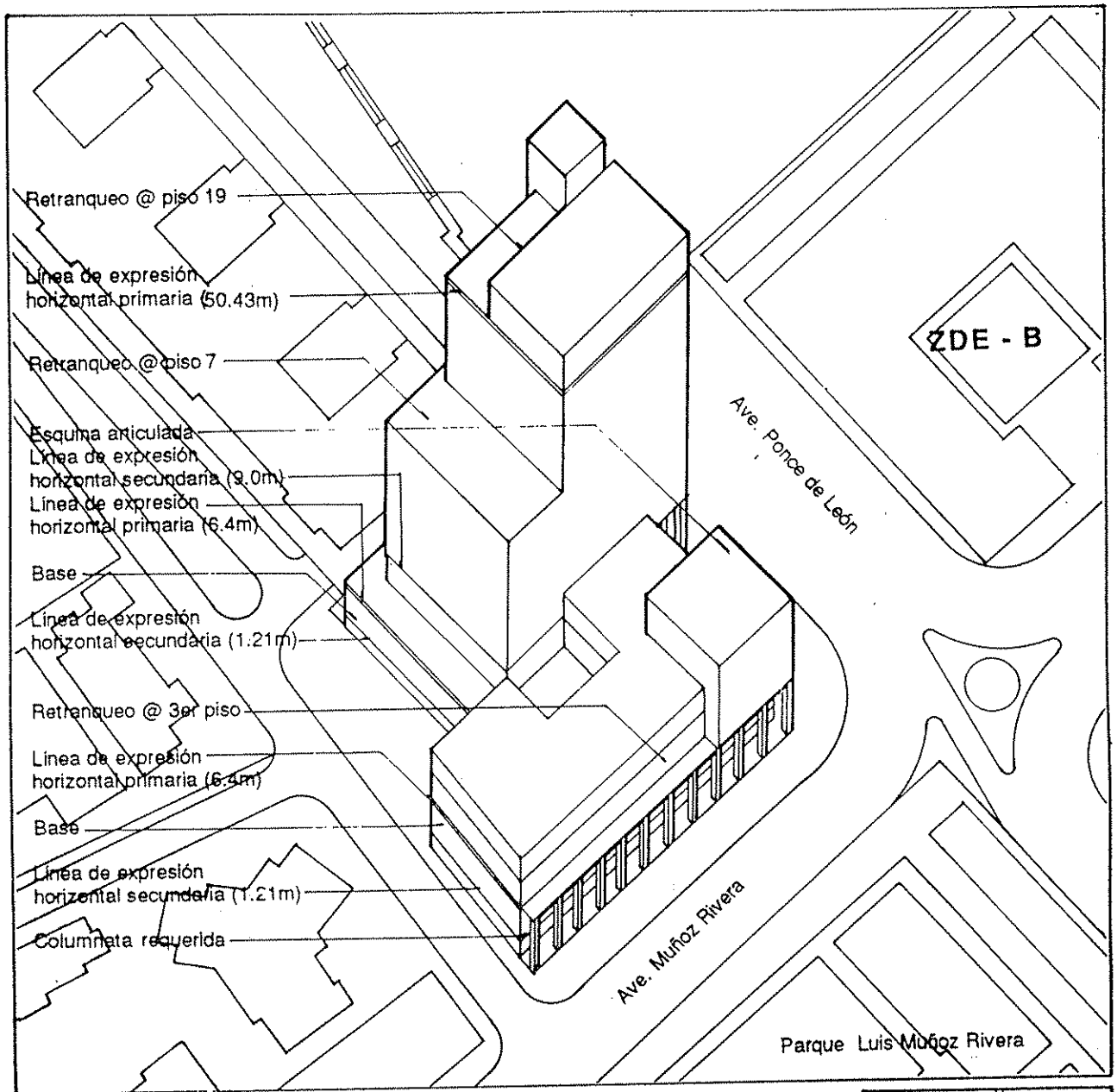
Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:1000m

CONDICIONES DE VOLUMEN  
PARCELA ZDE - A.1

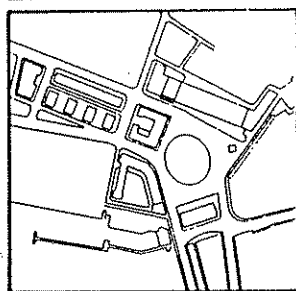
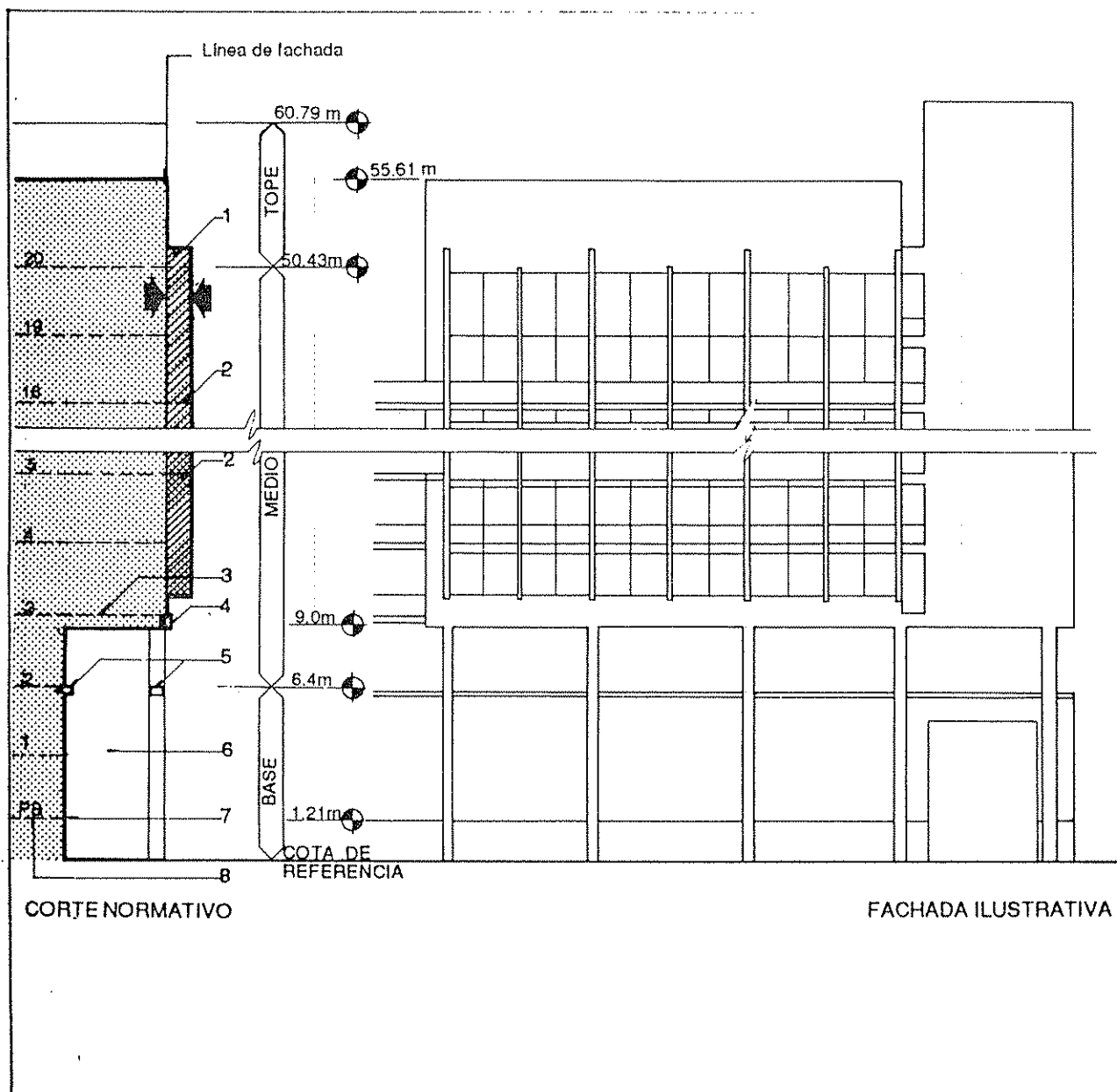
Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:1000m

CONDICIONES DE VOLUMEN  
PARCELA ZDE - A.1

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:250m

MURO URBANO TIPO III  
PARCELA ZDE - A.1

### MURO URBANO TIPO III

#### Normas y Parámetros:

1. Elementos salientes (quiebrasol, pilastra) permitidos de 1m máximo desde la línea de fachada en las plantas 3 a la 18.
2. Línea de expresión secundaria a elevación de nivel de piso en plantas alternadas comenzando en la planta 5 y finalizando en la planta 19.
3. 9m elevación nivel de piso más bajo para usos de vivienda.
4. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 9.0m.
5. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 6.4m y 50.43m.
6. Columnata requerida de 4.8m de anchura.
7. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.
8. 1.21m elevación nivel de piso más alto para la planta baja.

#### TOPE

<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 0% máximo Macizo permisible: 100% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Metal Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

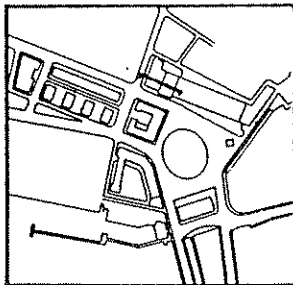
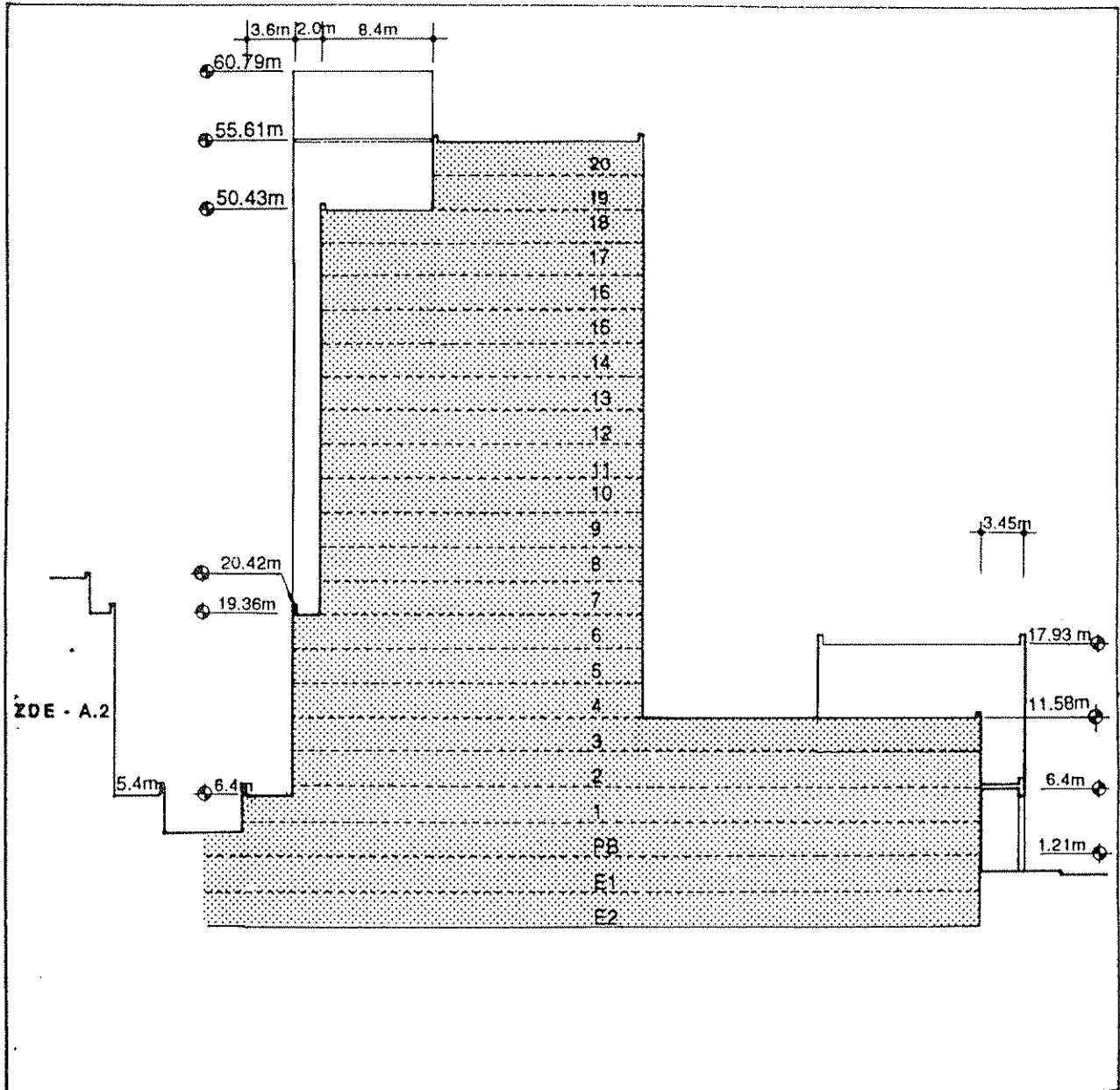
#### MEDIO

<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 70% máximo Macizo permisible: 30 mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

#### BASE

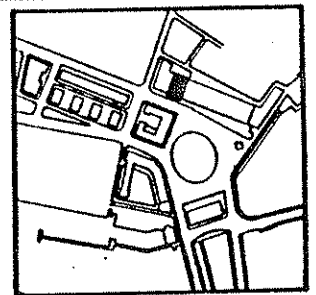
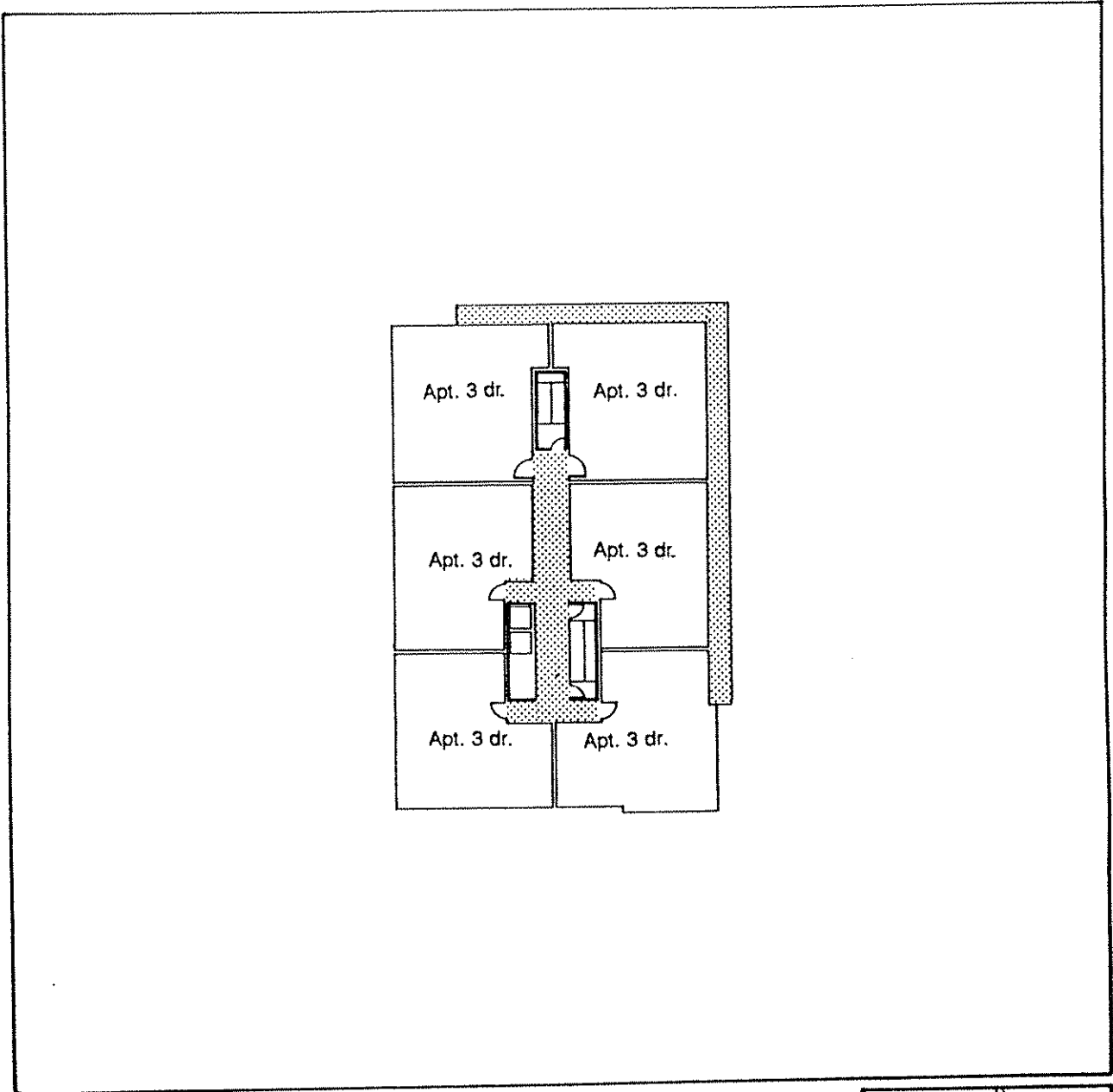
<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 90% máximo Macizo permisible: 10% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Piedra Piedra artificial

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

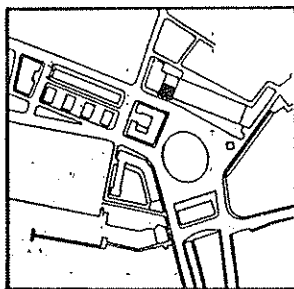
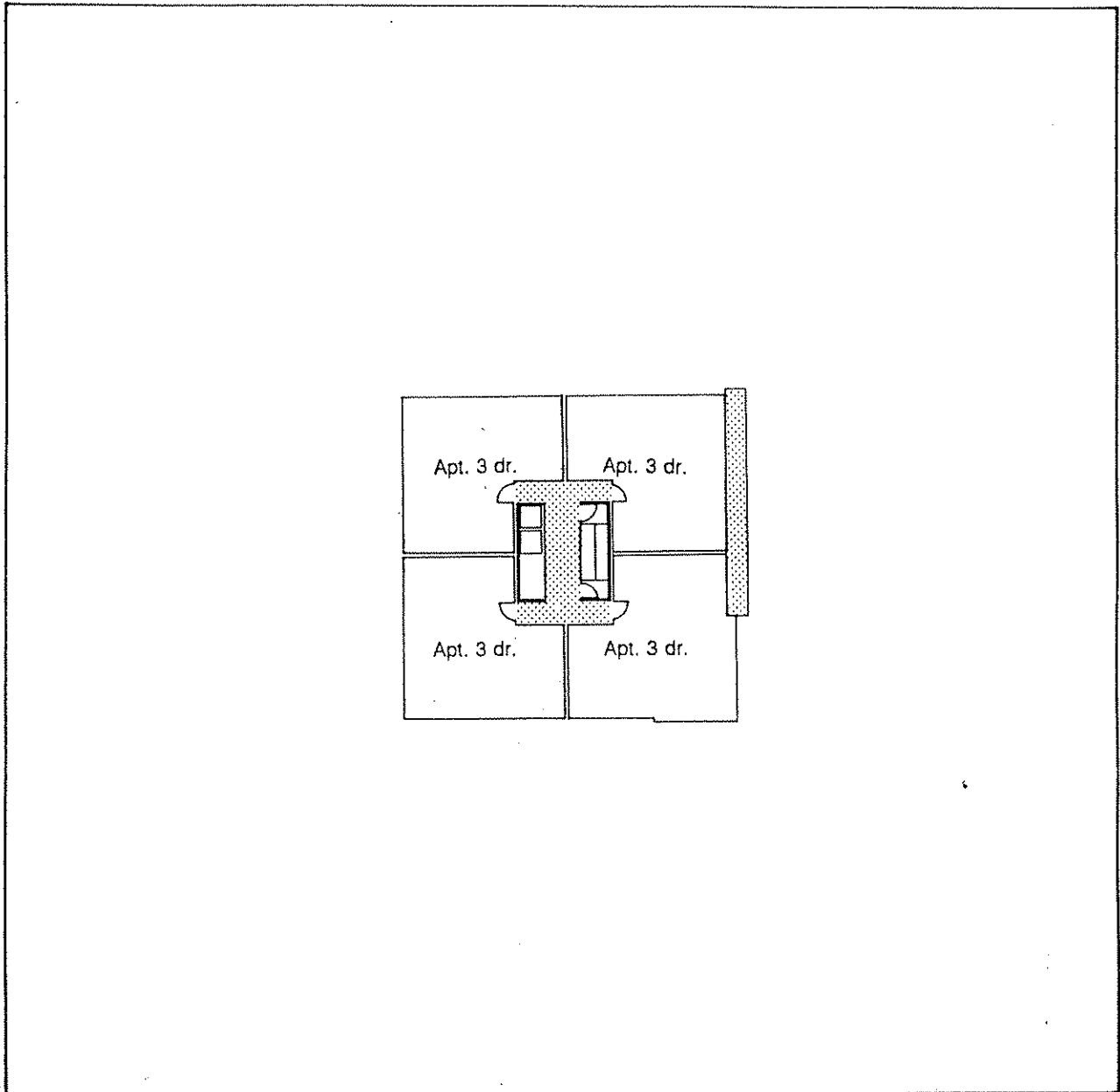
SECCION  
PARCELA ZDE - A.1



1:500m

TIPOLOGIA DE VIVIENDA  
PARCELA ZDE - A.1

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

TIPOLOGIA DE VIVIENDA  
**PARCELA ZDE - A.1**

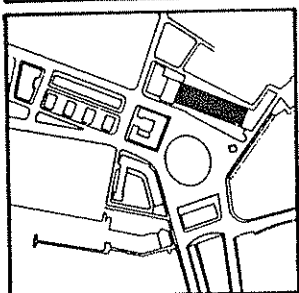
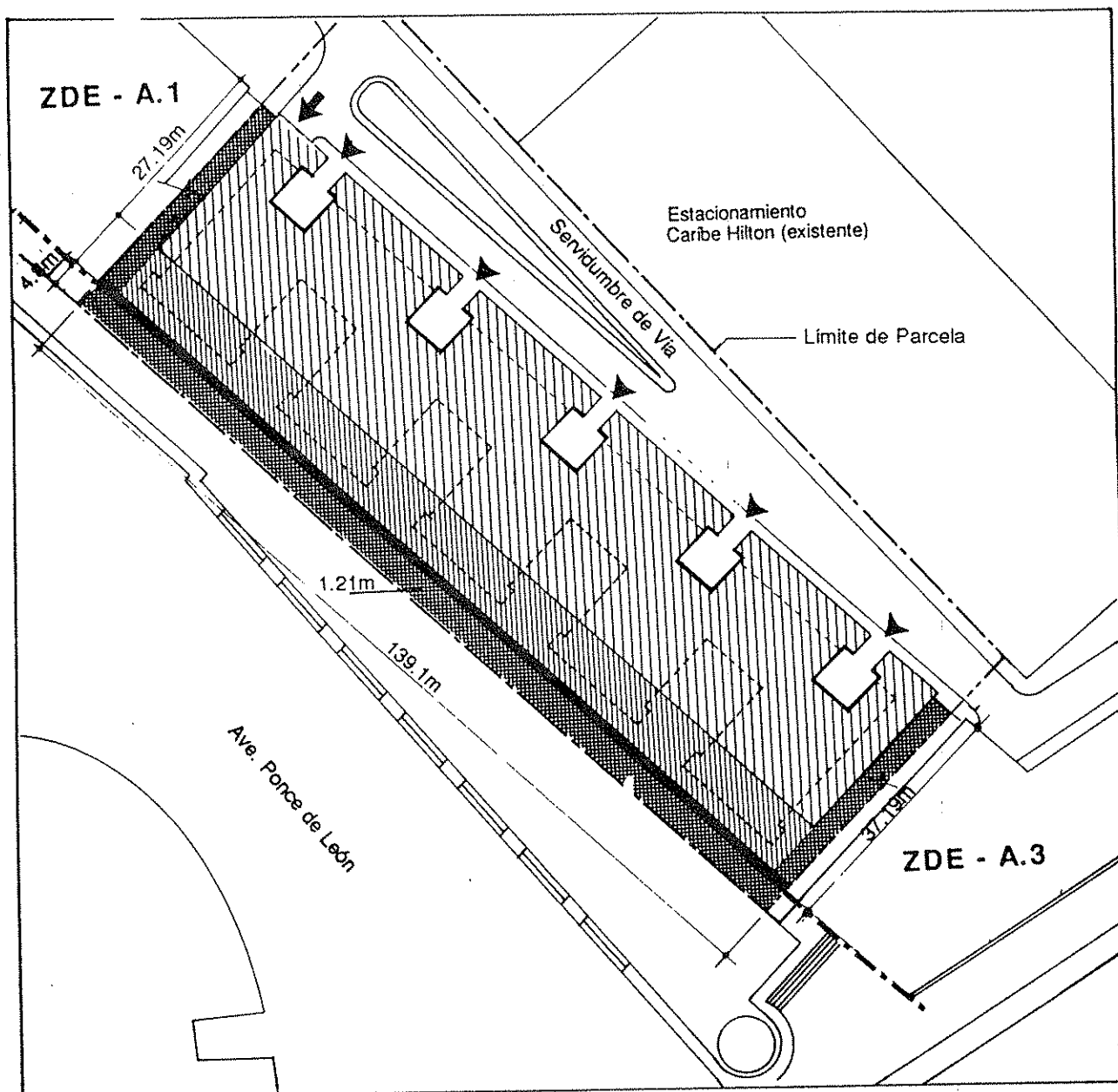


**14.2 Parcela ZDE-A.2**

**Tabla de Controles**

<b>Area del Solar:</b>	8,243.44 mc
<b>Area de Ocupación Máxima:</b>	
EL. 1.21 a 6.4	5,150.00 mc (65%)
EL. 6.4 a 20.42	3,000.00 mc (35%)
EL. 20.42 a 22.0	2,350.00 mc (30%)
<b>Area Bruta de Construcción Permitida:</b>	26,700.00 mc (324 %)
<b>Densidad Máxima:</b>	75 mc x u.v.b.
<b>Altura Máxima de la Estructura:</b>	+ 22.0 m
<b>Altura Mínima de la Estructura:</b>	+ 20.42 m
<b>Requisitos del Muro Urbano:</b>	Tipo II en Ave. Ponce de León
<b>Columnatas Requeridas:</b>	Ninguna
<b>Servidumbres Requeridas:</b>	Servidumbre de Paso frente a la Ave. Ponce de León a todo lo largo del límite de la parcela a EL. +1.21 m. Servidumbre de Paso entre parcelas ZDE A.1 y A.2. y entre parcelas ZDE A.2 y A.3 Servidumbre de Paso a todo lo largo del frente de la estructura hacia la Ave. Ponce de León a EL. +5.34 m. Servidumbre de Vía con rodaje de 9.0 m min. a todo lo largo del límite de la parcela colindante con la estructura de estacionamiento del Hotel Caribe Hilton. Servidumbre de Espacio Abierto entre cada una de las estructuras.
<b>Usos Permitidos</b>	Vivienda / Hotel   17,050 mc (93%) Comercio -        1,250 mc (7%)
<b>Condiciones Especiales:</b>	Los usos de comercio no se han de ubicar sobre EL.+6.4 m.

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan

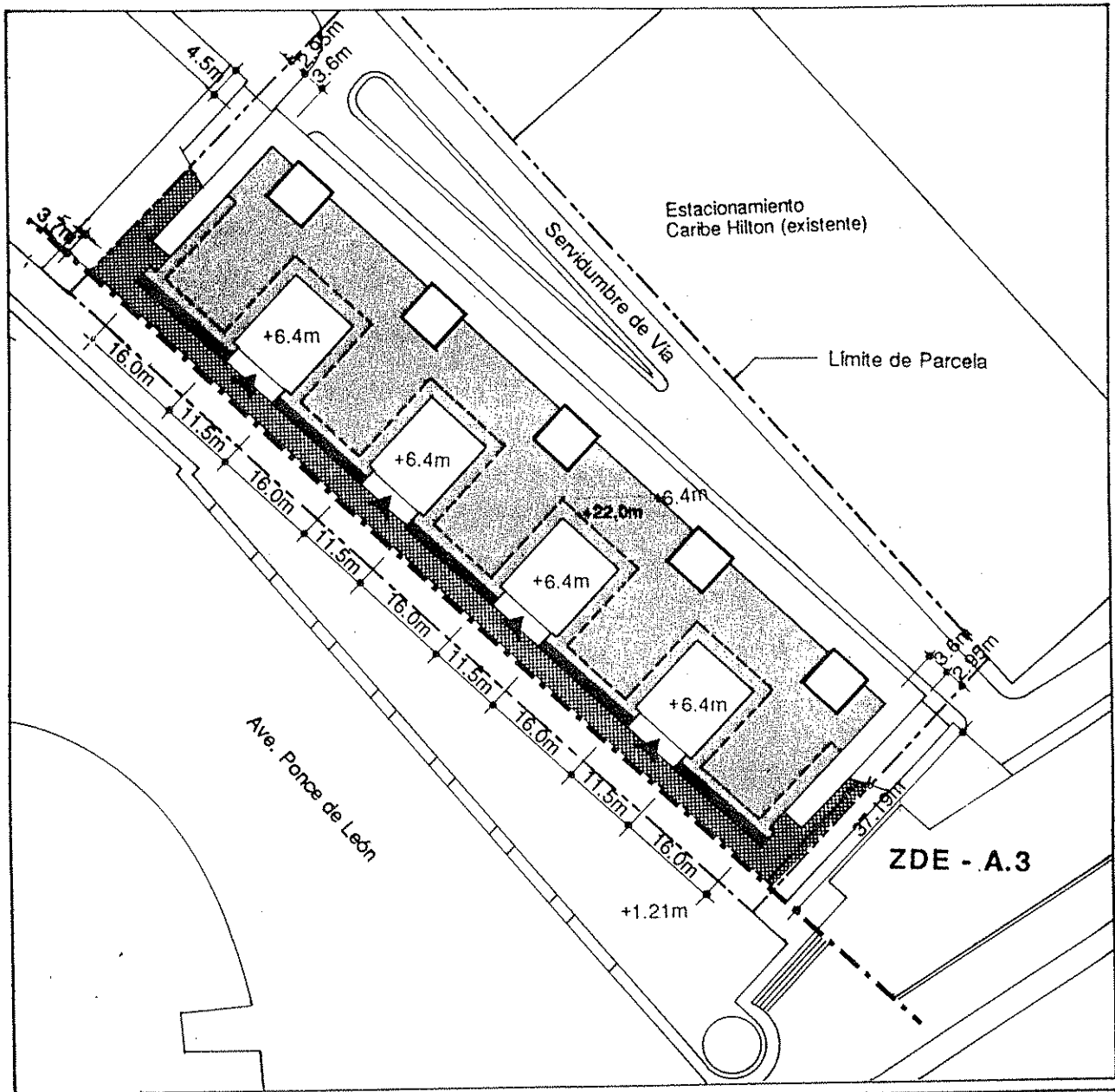


1:1000m  
EL. + 1.21m

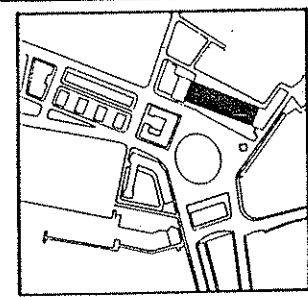
CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - A.2**

- Punto de Acceso Peatonal
- Punto de Acceso Vehicular
- Núcleo de Circulación Vertical
- Uso Comercial
- Estacionamiento sobre nivel de terreno permitido
- Muro Urbano Tipo II
- Alineación Primaria
- Retranqueo en Niveles Superiores (ver sección)
- Servidumbre de Paso

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



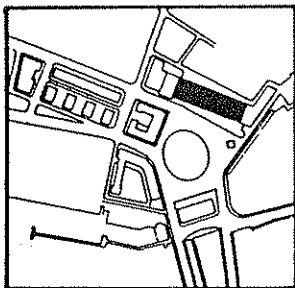
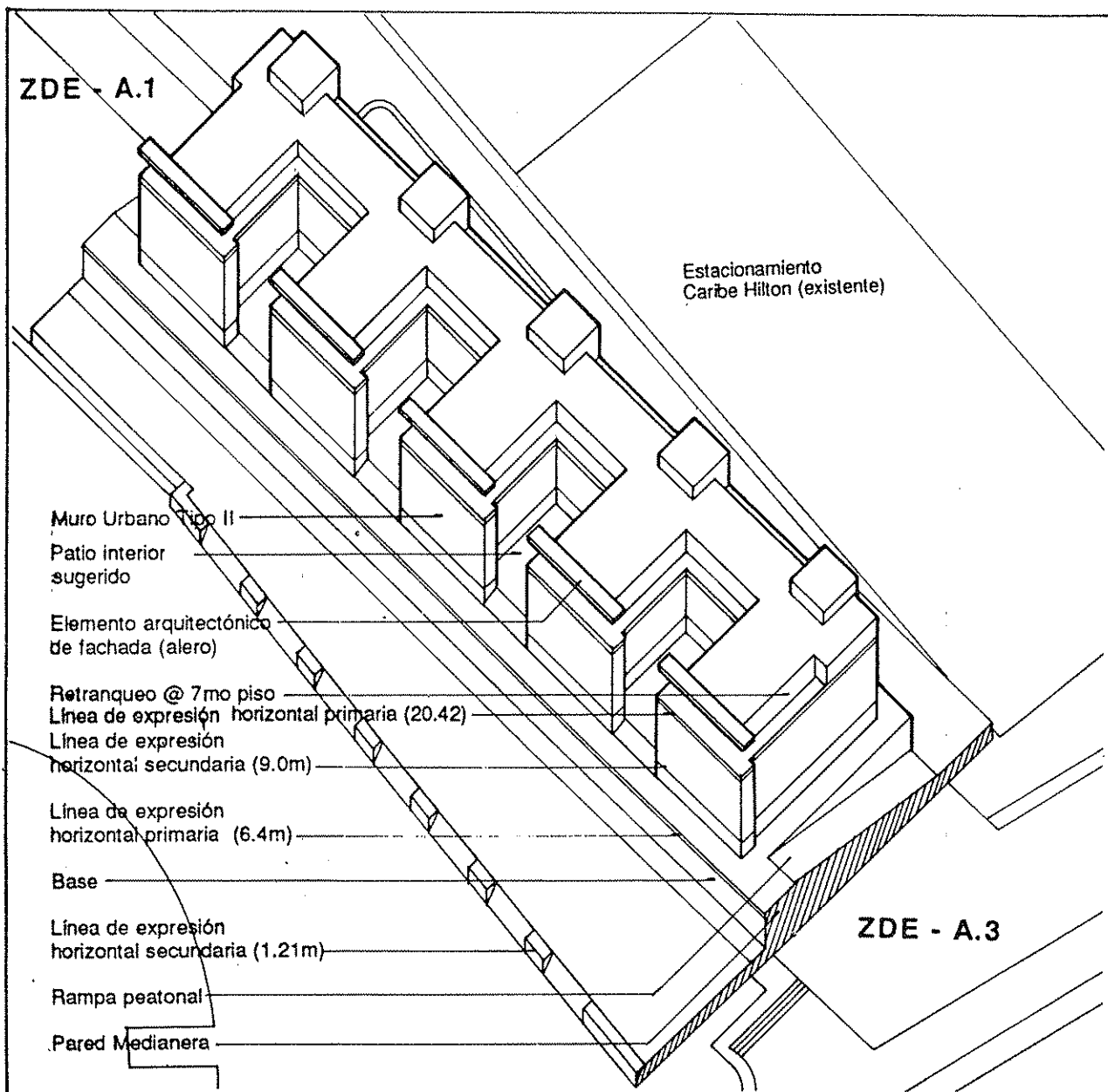
- Alineación Primaria
- - - Retranqueo en Niveles Superiores (ver sección)
- ▨ Servidumbre de Paso
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▬ Muro Urbano Tipo II
- ▬ Uso Hotel / Vivienda
- ▶ Punto de Acceso Peatonal



1:1000m  
EL. + 6.4m

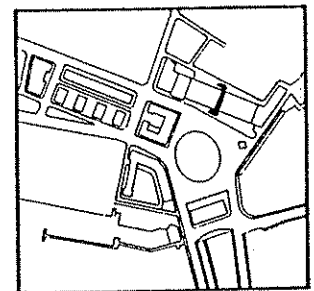
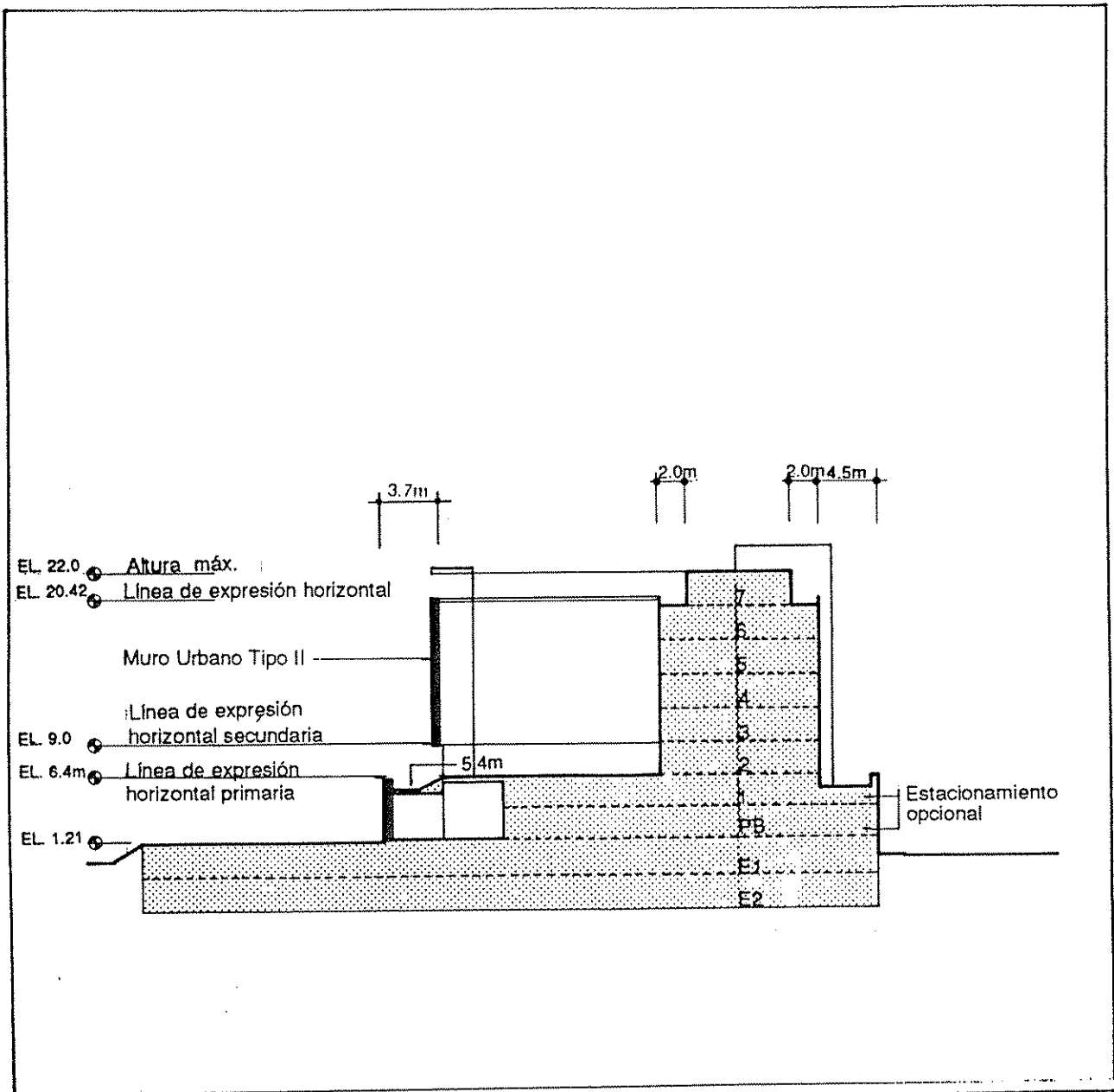
CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - A.2**

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:1000m

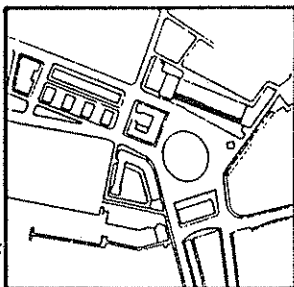
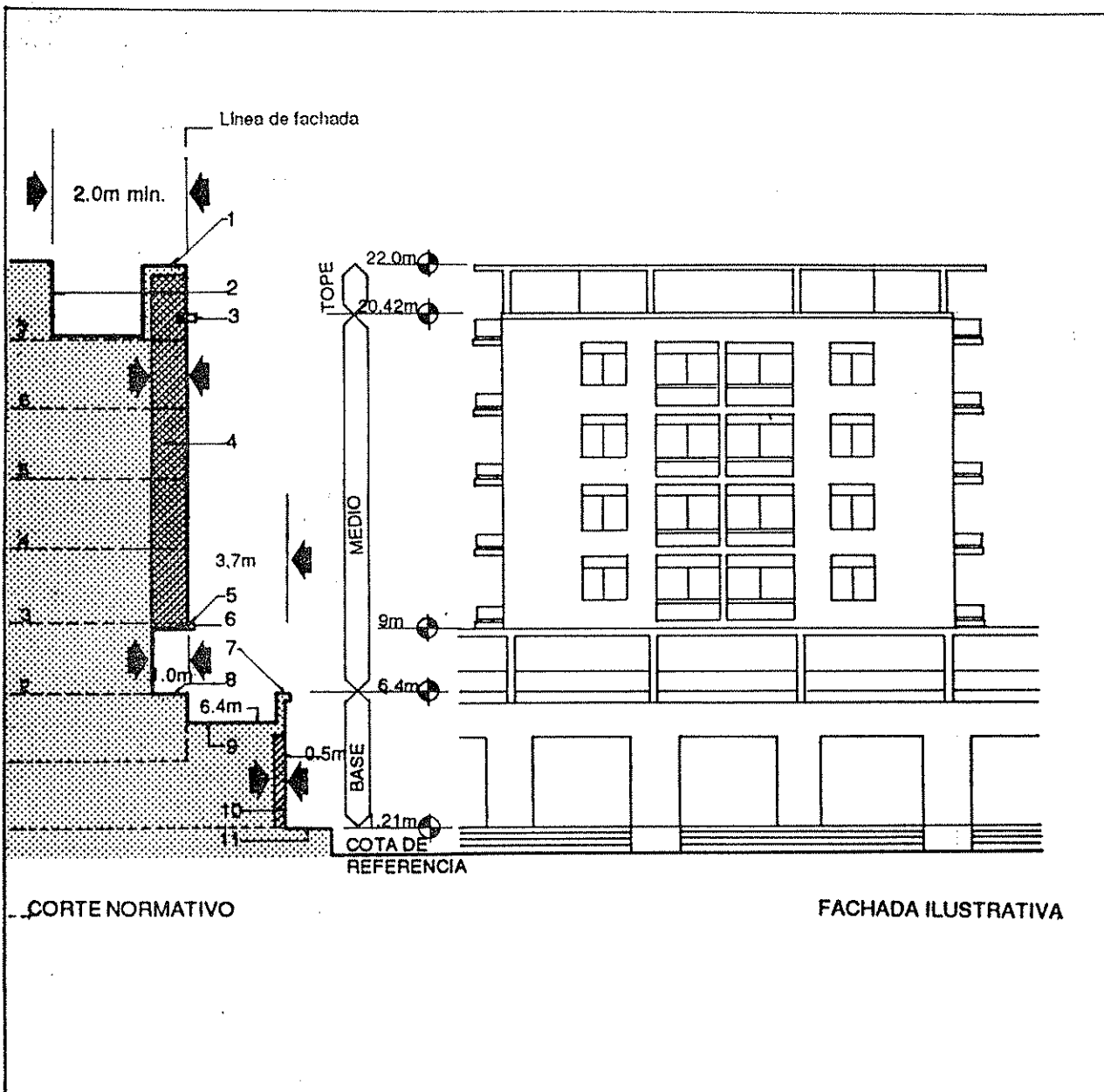
CONDICIONES DE VOLUMEN  
**PARCELA ZDE - A.2**



1:1000m

SECCION  
PARCELA ZDE - A.2

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:250m

MURO URBANO TIPO II  
PARCELA ZDE - A.2

## MURO URBANO TIPO II

### Normas y Parámetros:

1. Elemento arquitectónico (alero) de coronación a elevación 22.0m.
2. Retranqueo continuo mínimo de 2.0m desde la línea de fachada.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 20.42m.
4. Entrante parcial permitido en terrazas de un máximo de 3m desde la línea de fachada en las plantas 3 a 6.
5. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 9m.
6. Entrante continuo permitido de un 1m máximo desde la línea de fachada sobre nivel 6.4m entre segunda y tercera planta.
7. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 6.4m.
8. 6.4m elevación nivel de piso más bajo para usos de vivienda.
9. Servidumbre de paso requerida a elevación 5.4m según requerida en la Tabla de Controles y dibujos de la parcela.
10. Retranqueo posible de los vanos de la base de un máximo de 0.5m.
11. 1.21m elevación nivel de servidumbre de paso según requerida en la Tabla de Controles y dibujos de parcela.

### TOPE

**Ventanaje:** Vano permisible: 55% máximo  
Macizo permisible: 45% mínimo

**Materiales de Revestimiento:** Metal  
Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### MEDIO

**Ventanaje:** Vano permisible: 30% máximo  
Macizo permisible: 70% mínimo

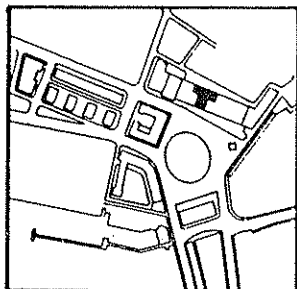
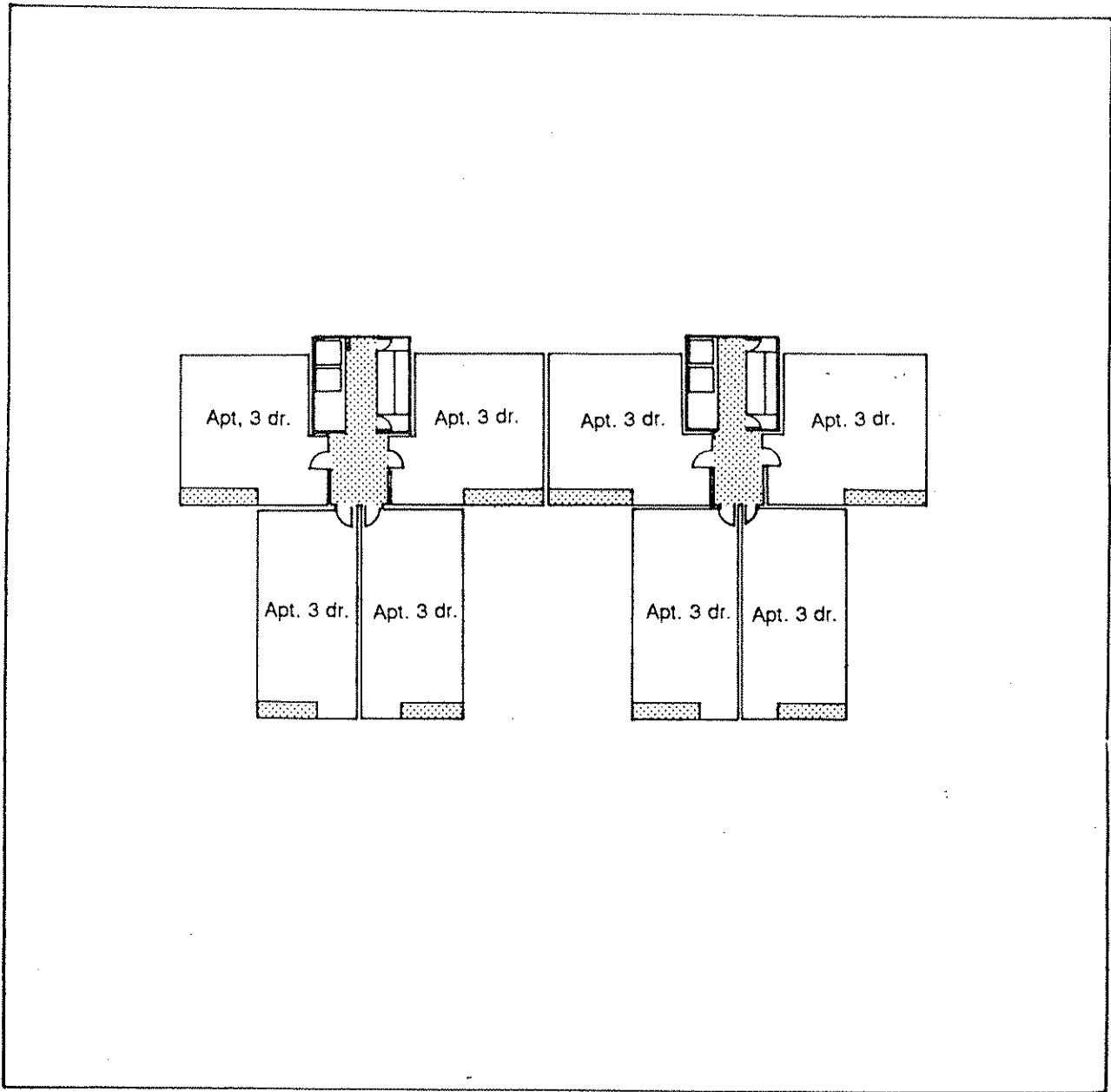
**Materiales de Revestimiento:** Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### BASE

**Ventanaje:** Vano permisible: 55% máximo  
Macizo permisible: 45% mínimo

**Materiales de Revestimiento:** Piedra  
Piedra artificial

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

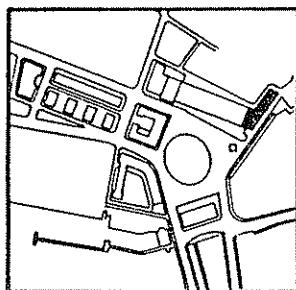
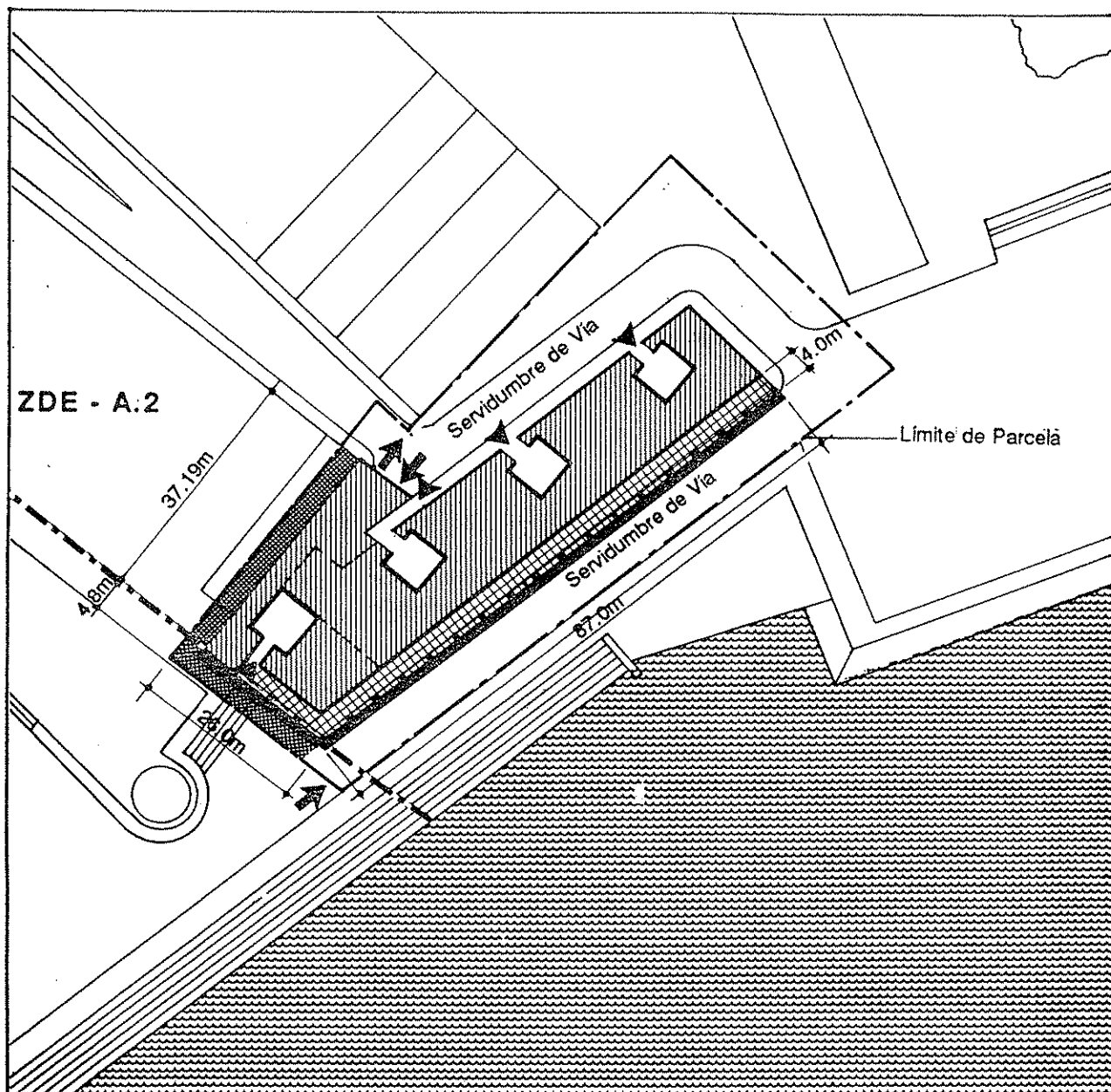
TIPOLOGIA DE VIVIENDA  
**PARCELA ZDE - A.2**



**14.3 Parcela ZDE-A.3**

**Tabla de Controles**

<b>Area del Solar:</b>	5,050 00 mc
<b>Area de Ocupación Máxima:</b>	
EL. 1.21 a 6.4	2,000.00 mc (40%)
EL. 6.4 a 20.42	1,650.00 mc (30%)
EL. 20.42 a 22.0	1,450.00 mc (25%)
EL. 22.0 +	275.00 mc (5.5%)
<b>Area Bruta de Construcción Permitida:</b>	14,000 00mc (277 %)
<b>Densidad Máxima:</b>	100 mc x u.v.b.
<b>Altura Máxima de la Estructura:</b>	Esquina Ave. Ponce de León / Paseo de Entrada Hotel Caribe Hilton - +32.30 m Estructura Principal+ 22.0 m
<b>Altura Mínima de la Estructura:</b>	Esquina Ave. Ponce de León / Paseo de Entrada Hotel Caribe Hilton - +22.0 m Estructura Principal+ 20.42 m
<b>Requisitos del Muro Urbano:</b>	Tipo I en Paseo de Entrada Hotel Caribe Hilton
<b>Columnatas Requeridas:</b>	Esquina Ave. Ponce de León / Paseo de Entrada Hotel Caribe Hilton Paseo de Entrada Hotel Caribe Hilton
<b>Servidumbres Requeridas:</b>	Servidumbre de Paso entre parcelas ZDE A.2 y A.3 Servidumbre de Vía con rodaje de 9.0 m min. a todo lo largo del límite de la parcela colindante con el costado de la estructura de estacionamiento del Hotel Caribe Hilton. Servidumbre de Vía con rodaje de 7.32 m min. para nueva calle de entrada al Hotel Caribe Hilton.
<b>Usos Permitidos (requisitos):</b>	Vivienda / Hotel- 10,500 mc (76%) Comercio - 1,700 mc (12%) Servicio / Oficina- 1,700 mc (12%)
<b>Condiciones Especiales:</b>	Los usos de comercio u oficinas no se han de ubicar sobre EL.+6.4 m.



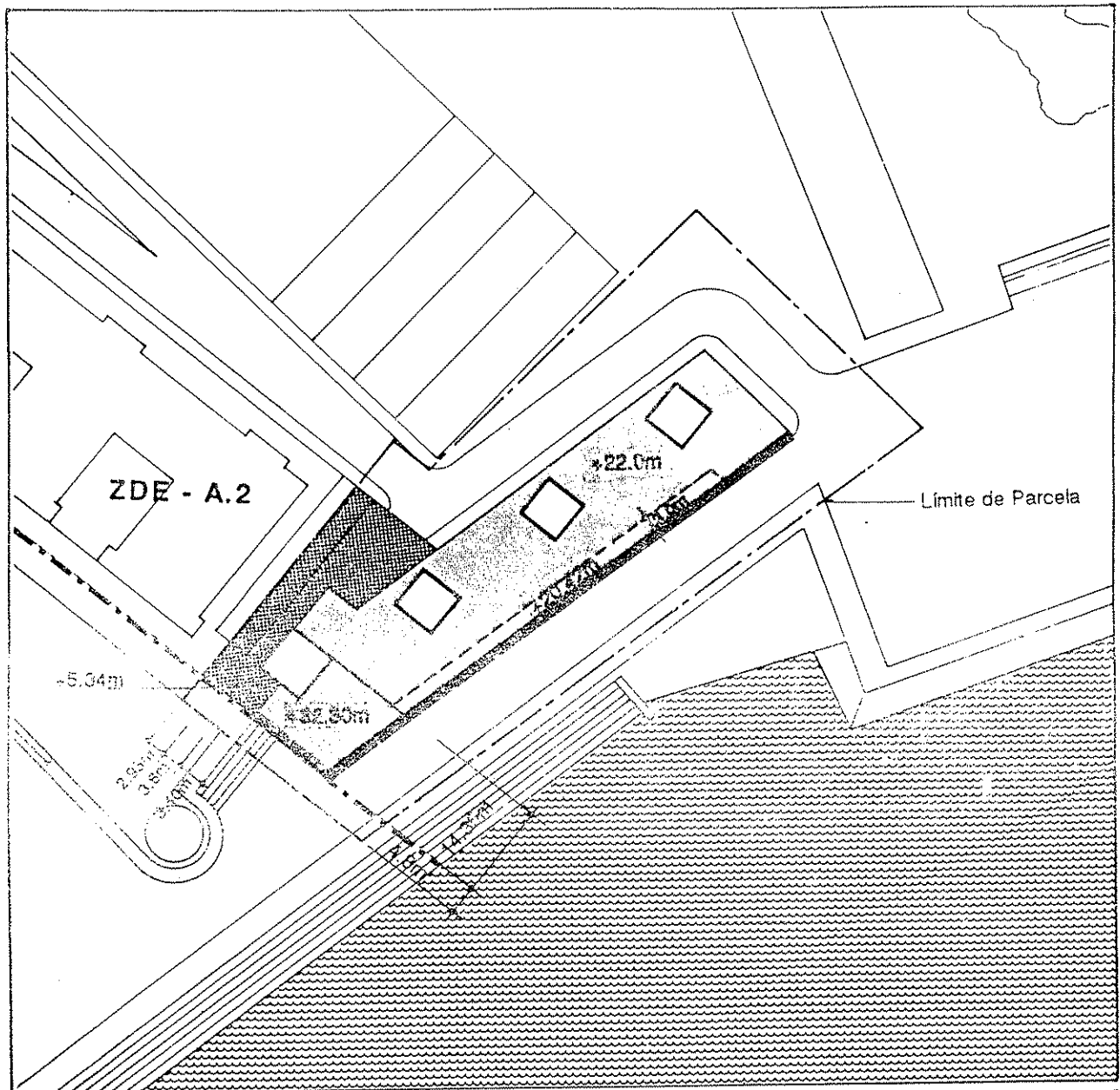
1:1000m

EL + 1.21m

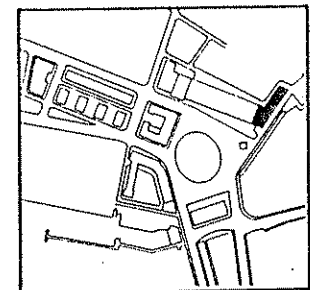
CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA

PARCELA ZDE - A.3

- Alineación Primaria
- - - Retranqueo en Niveles Superiores (ver sección)
- ▨ Servidumbre de Paso
- ▶ Punto de Acceso Peatonal
- ➡ Punto de Acceso Vehicular
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▬ Muro Urbano Tipo I
- ▧ Columnata
- ▨ Uso Comercial y Servicios



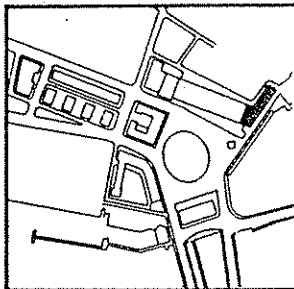
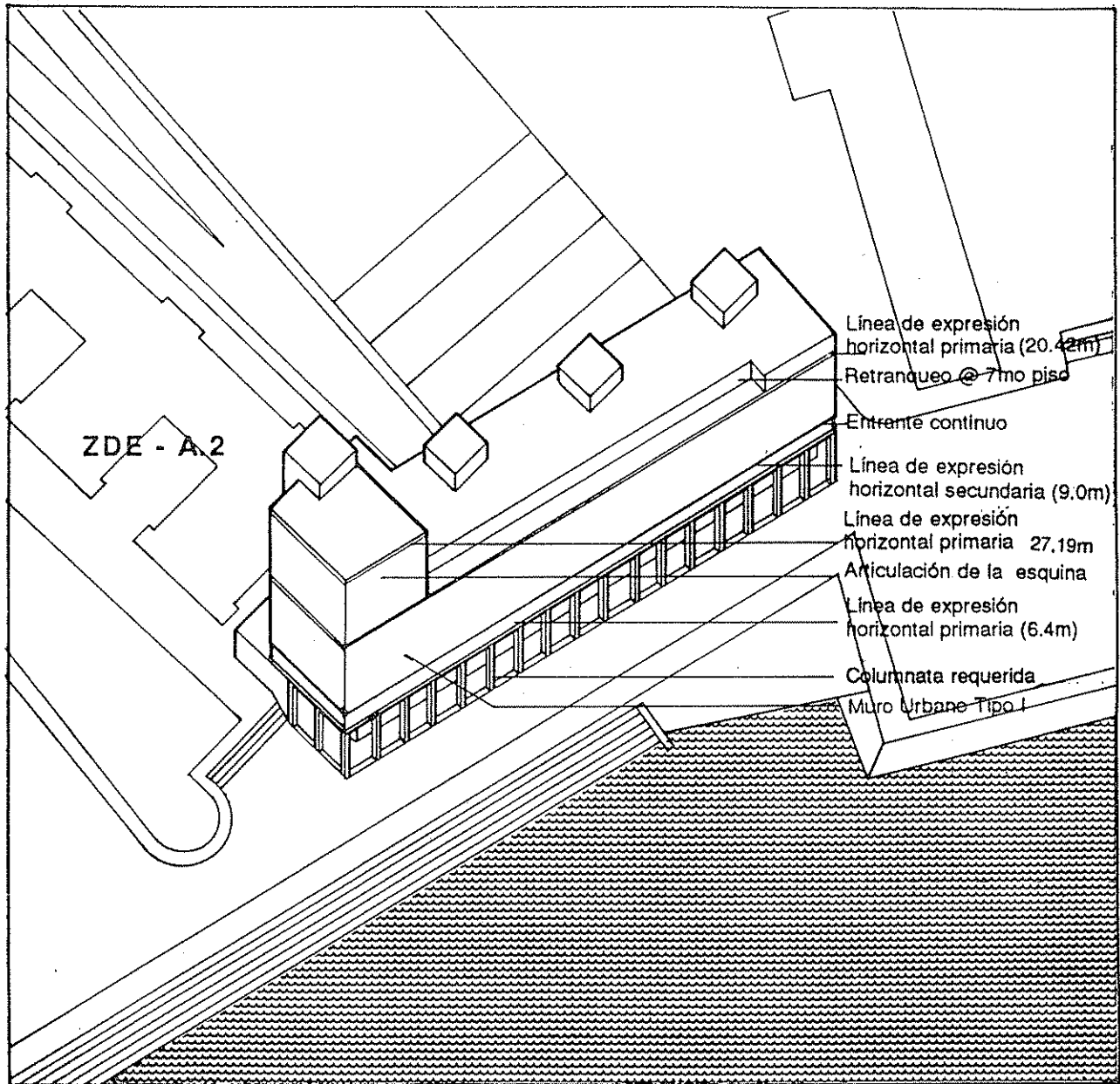
- Límite de Parcela
- . - . Alineación Primaria
- Línea de Retranqueo en Niveles Superiores  
(ver sección)
- ██████ Muro Urbano Tipo I
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▨ Uso de Vivienda / Hotel
- ▩ Servidumbre de Paso



1:1000m  
EL +6.4m

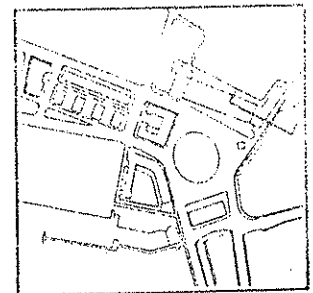
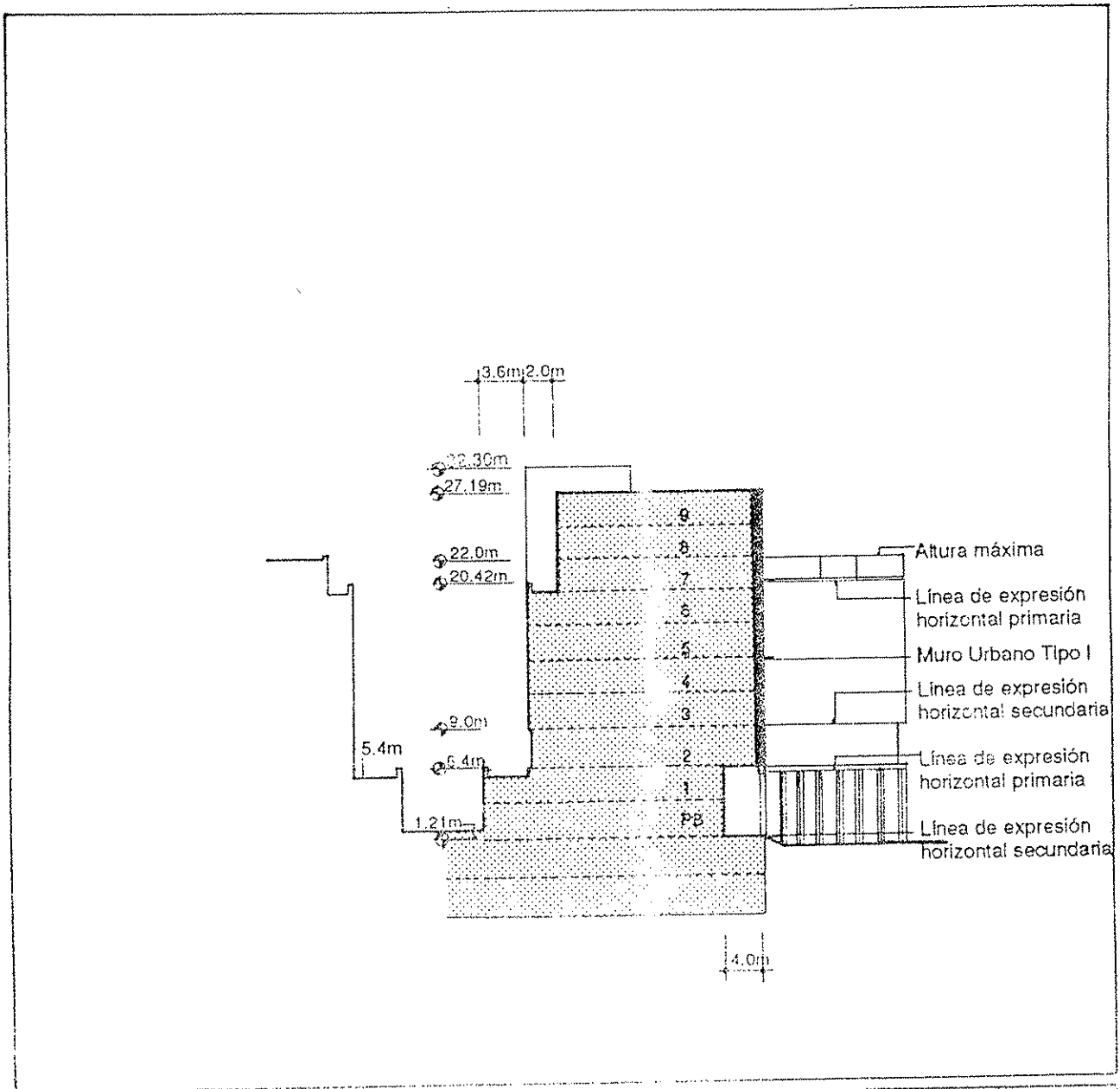
CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - A.3**

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



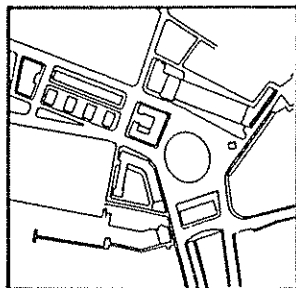
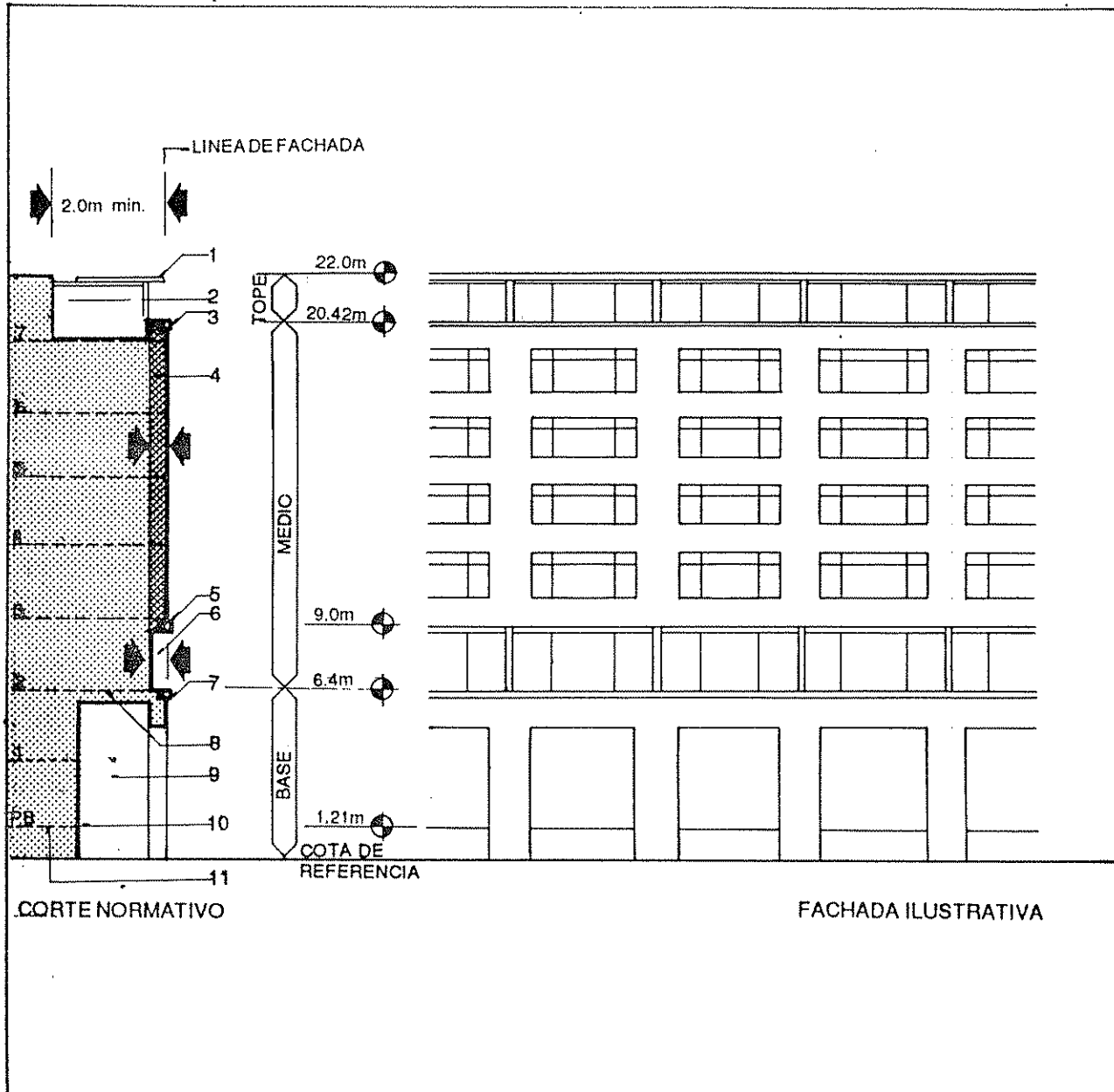
1:1000m

CONDICIONES DE VOLUMEN  
PARCELA ZDE - A.3



1:1000m

SECCION  
PARCELA ZDE - A.3



1:250m

MURO URBANO TIPO I  
PARCELA ZDE - A.3

## MURO URBANO TIPO I

### Normas y Parámetros:

1. Elemento arquitectónico de coronación (alero, pérgola) a elevación 22.0m.
2. Retranqueo continuo mínimo de 2.0m desde la línea de fachada sobre el nivel de 20.42m.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 20.42m.
4. Entrante parcial permitido de un máximo de 1m desde la línea de fachada en tramos no mayores de 8m en las plantas 3 a 6.
5. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 9m.
6. Entrante continuo permitido de 1m máximo desde la línea de fachada sobre nivel 6.4m entre la segunda y la tercera planta.
7. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 6.4m.
8. 6.4m elevación nivel de piso más bajo para uso de vivienda.
9. Columnata requerida 4m mínimo de anchura.
10. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.
11. 1.21m elevación nivel de piso más alto para la planta baja.

### TOPE

Ventanaje:	Vano permisible: 55% máximo Macizo permisible: 45% mínimo
Materiales de Revestimiento:	Metal Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

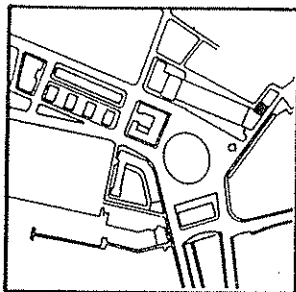
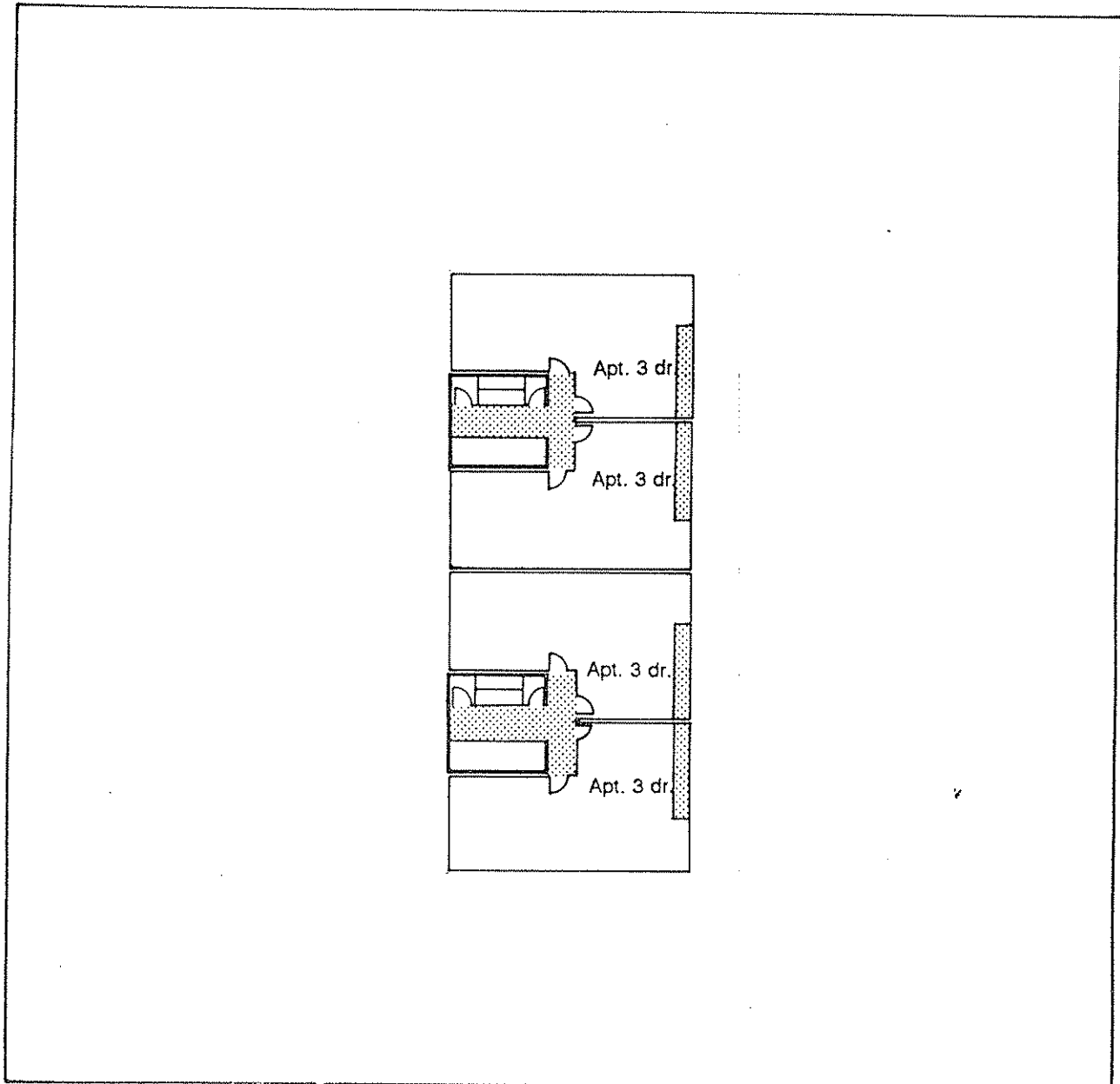
### MEDIO

Ventanaje:	Vano permisible: 55% mínimo Macizo permisible: 45% mínimo
Materiales de Revestimiento:	Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

### BASE

Ventanaje:	Vano permisible: 60% máximo Macizo permisible: 40% mínimo
Materiales de Revestimiento:	Piedra Piedra artificial

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

TIPOLOGIA DE VIVIENDA  
**PARCELA ZDE - A.3**



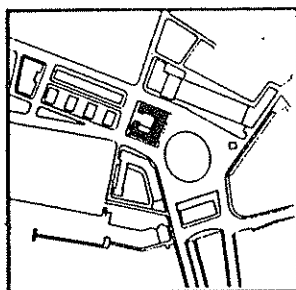
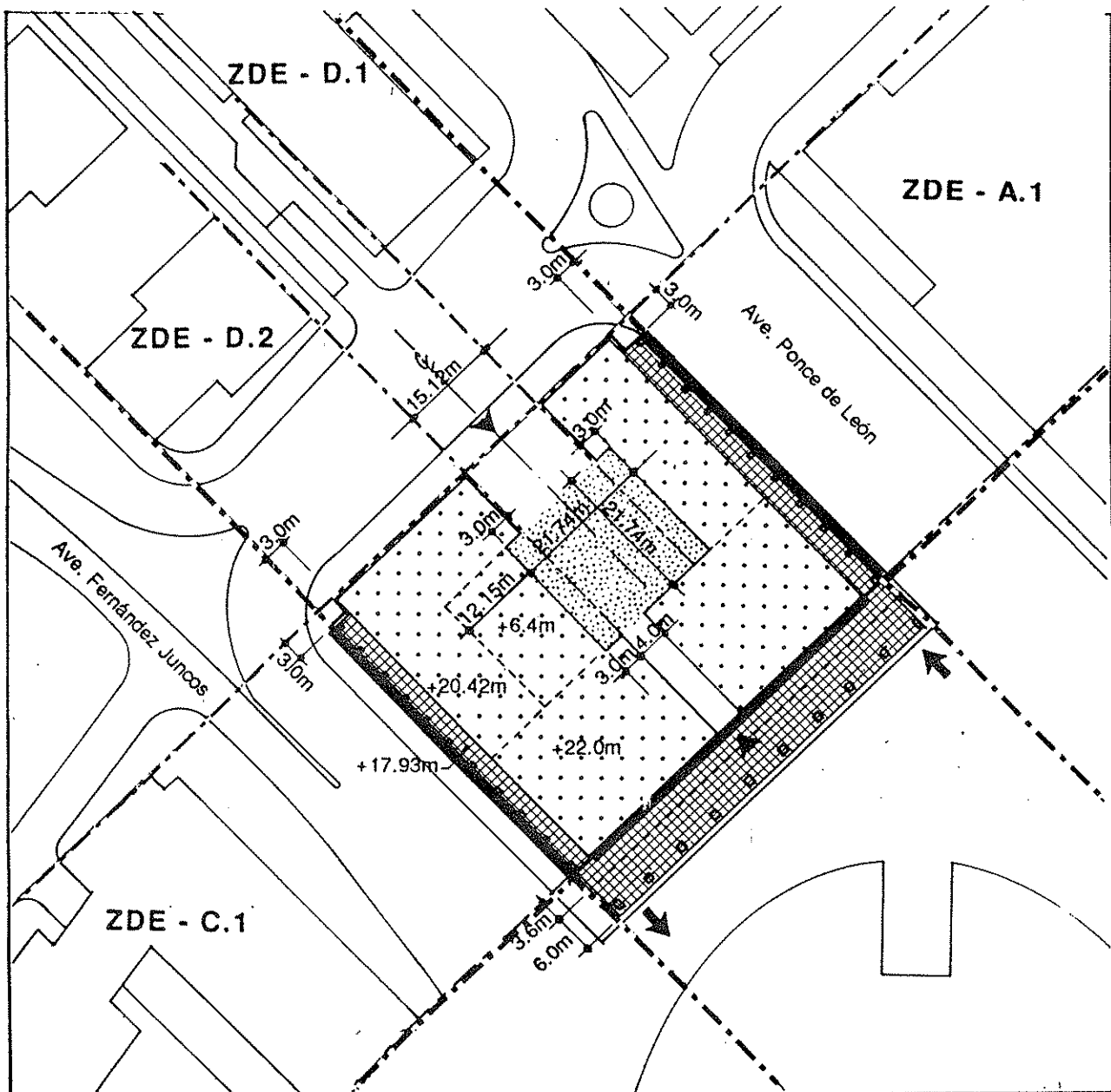
15.0 PARCELA ZDE - B

15.1 Parcela ZDE B

Tabla de Controles

<b>Area del Solar:</b>	3,485.59 mc
<b>Area de Ocupación Máxima:</b>	
EL. 1.21 a 6.4	2,820.00 mc (80%)
EL. 6.4 a 17.93	2,450.00 mc (70%)
EL. 17.93 a 22.0	2,350.00 mc (65%)
<b>Area Bruta de Construcción Permitida:</b>	10,900 mc (313 %)
<b>Densidad Máxima:</b>	No Aplica
<b>Altura Máxima de la Estructura:</b>	+ 22.0 m
<b>Altura Mínima de la Estructura:</b>	+20.42 m
<b>Requisitos del Muro Urbano:</b>	Tipo IV en Ave. Ponce de León y Ave. Fdez. Juncos Tipo V frente a Espacio de la Entrada
<b>Columnatas Requeridas:</b>	Ave. Ponce de León y Ave. Fdez. Juncos
<b>Servidumbres Requeridas:</b>	Servidumbre de Espacio Abierto en Patio Semi-Abierto
<b>Usos Permitidos:</b>	Servicio / Dotacional- 10,900 mc (100%)
<b>Condiciones Especiales:</b>	Pórtico de Entrada

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan

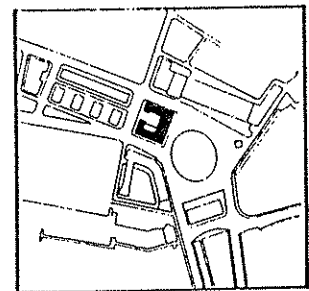
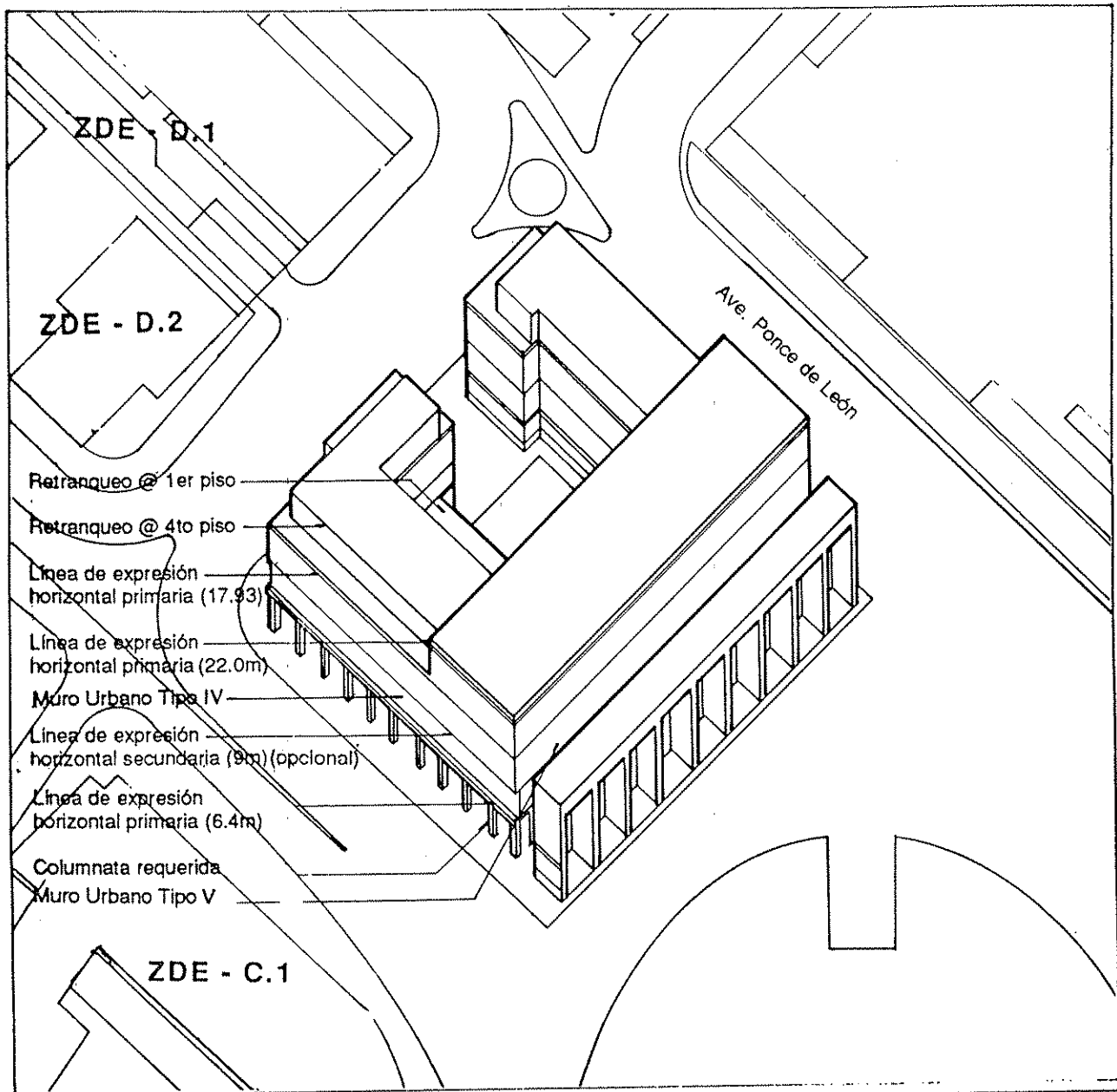


1:1000m  
EL. + 1.21m

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - B**

- Limite de Parcela
- . - Alineación Primaria
- - - Alineación Secundaria
- ▬ Muro Urbano Tipo IV y V
- ▶ Punto de Acceso Peatonal
- ➔ Punto de Acceso Vehicular
- ▨ Columnata
- ▤ Uso Dotacional / Institucional
- ▧ Servidumbre de Espacio Abierto

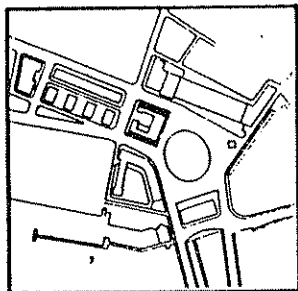
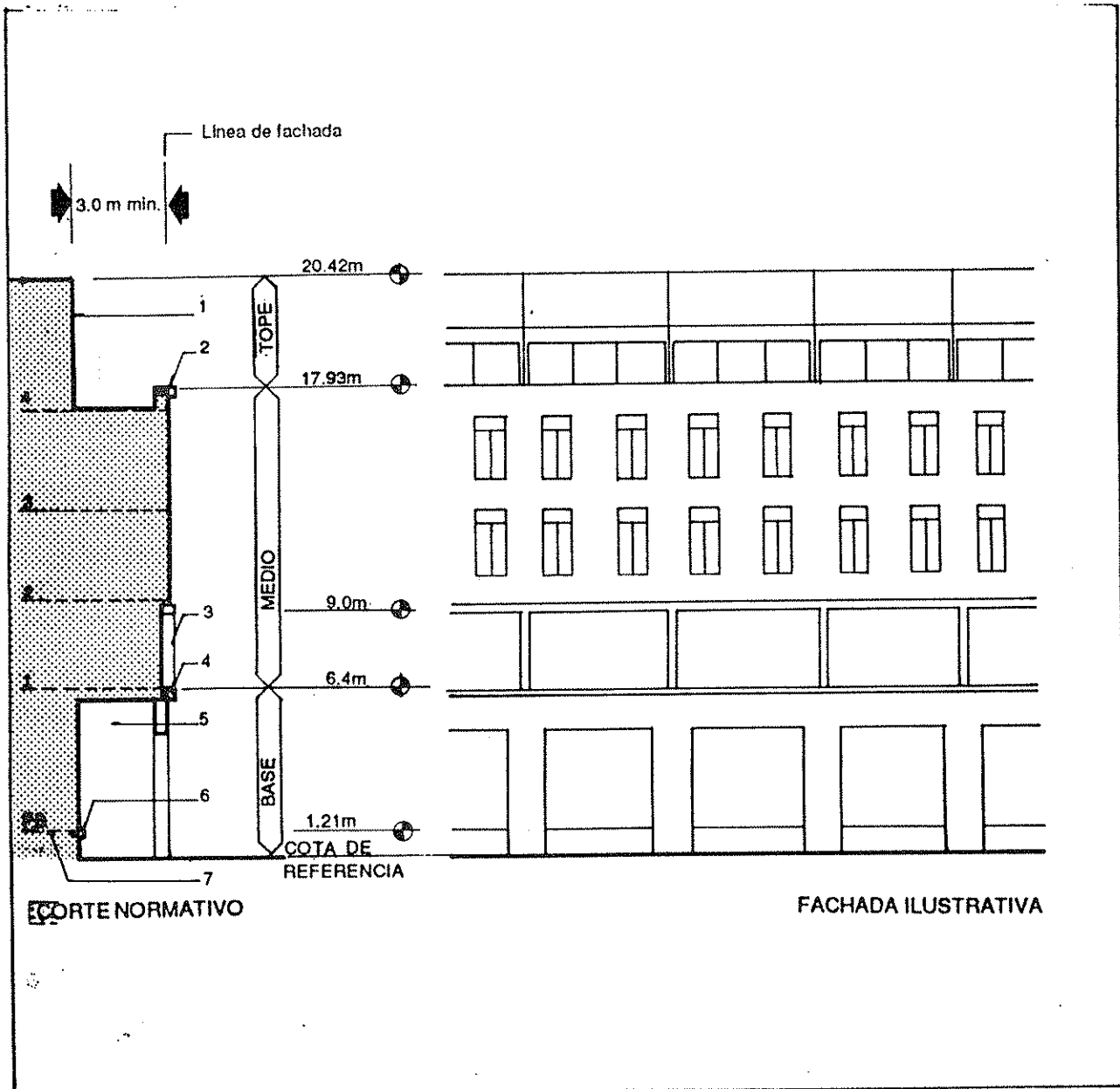
Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:1000m

CONDICIONES DE VOLUMEN  
PARCELA ZDE - B

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:250m

MURO URBANO TIPO IV  
PARCELA ZDE - B

#### MURO URBANO TIPO IV

##### Normas y Parámetros:

1. Retranqueo continuo mínimo de 3m desde la línea de fachada sobre el nivel de 17.93m.
2. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 20.42m.
3. Entrante continuo permitido de 1m. máximo desde la línea de fachada entre nivel 6.4m y nivel 9.0m.
4. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 6.4m.
5. Columnata requerida 3m mínimo de ancho.
6. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.
7. 1.21m elevación nivel de piso más alto para la planta baja

##### TOPE

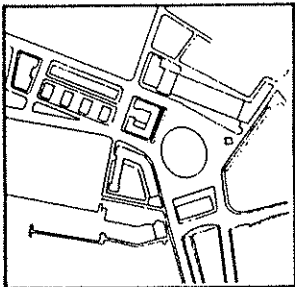
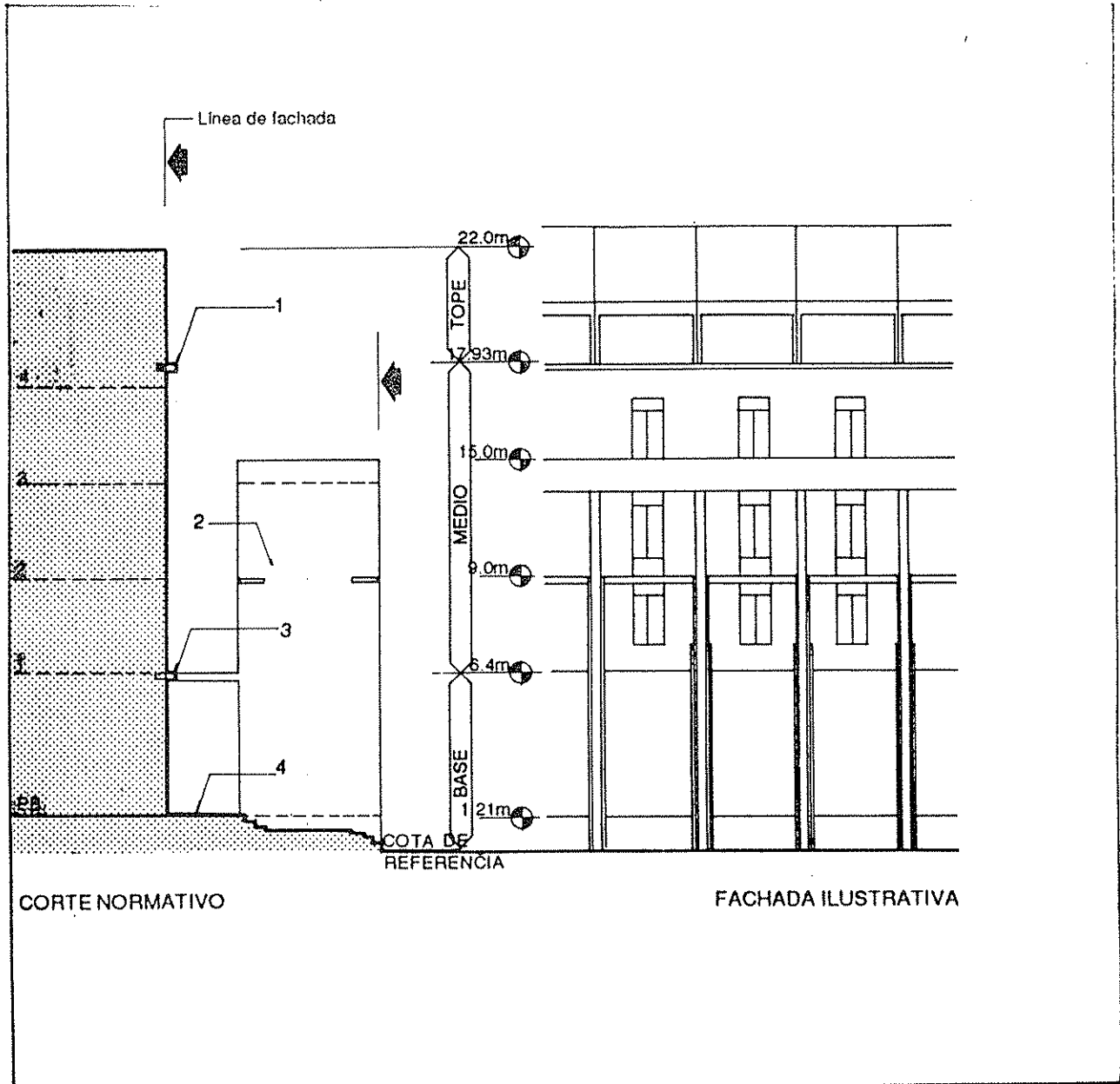
<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 25% máximo Macizo permisible: 75% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Metal Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

##### MEDIO

<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 30% máximo Macizo permisible: 70 % mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

##### BASE

<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 60% máximo Macizo permisible: 40% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Piedra Piedra artificial



1:250m

MURO URBANO TIPO V  
PARCELA ZDE - B

## MURO URBANO TIPO V

### Normas y Parámetros:

1. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 17.93m.
2. Pórtico requerido.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 6.4m.
4. 1.21m elevación nivel de piso más alto para la planta baja.

### TOPE

<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 25% máximo Macizo permisible: 75% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Metal Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

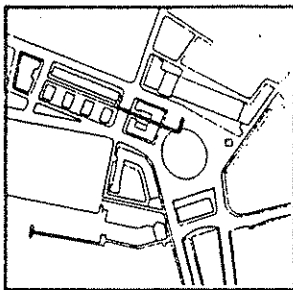
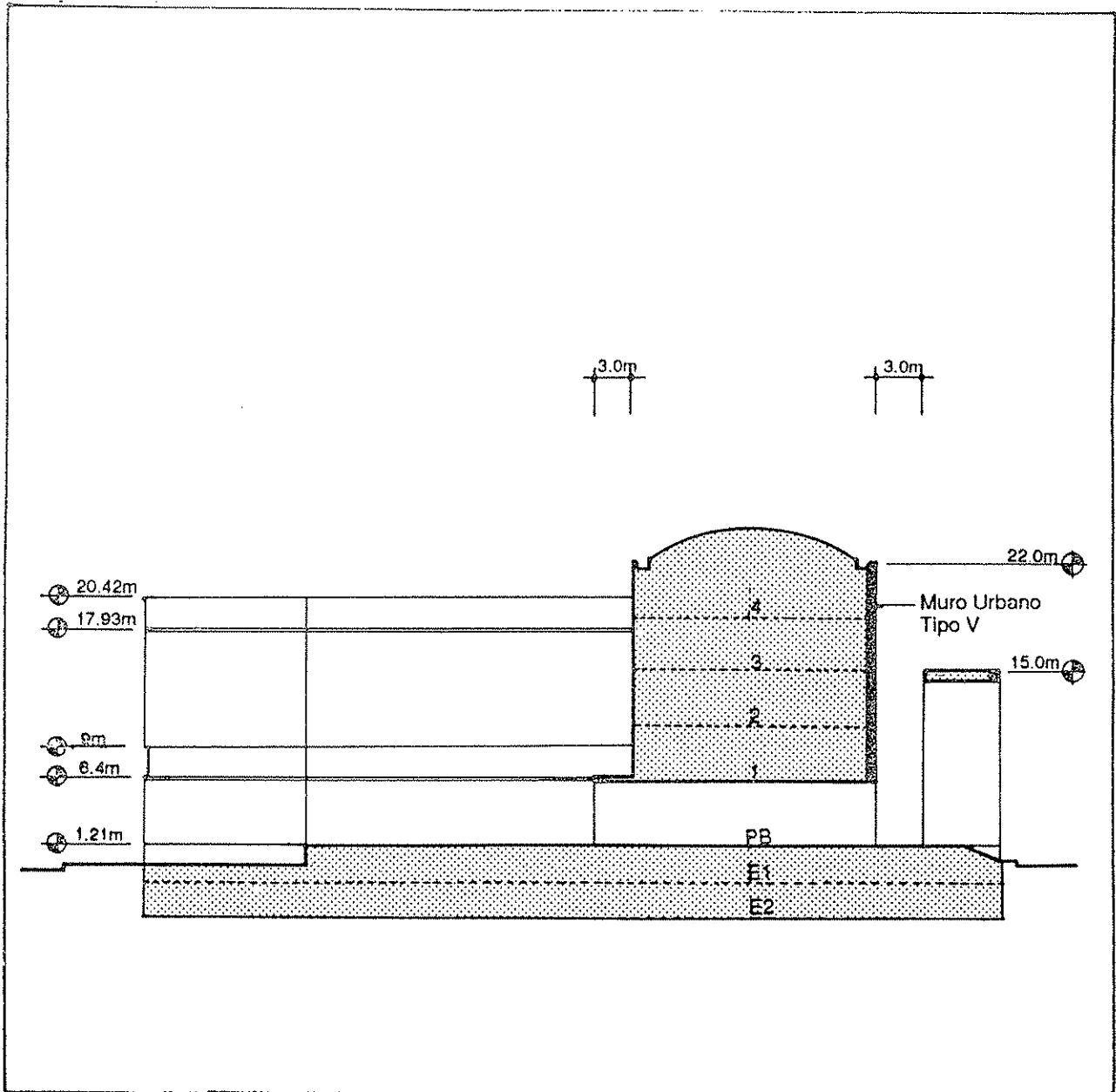
### MEDIO

<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 30% máximo Macizo permisible: 70% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

### BASE

<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 75% máximo Macizo permisible: 25% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Piedra Piedra artificial

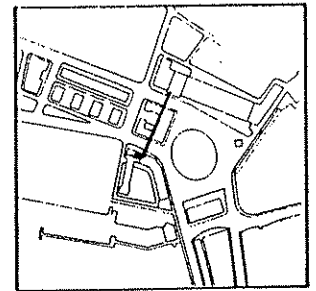
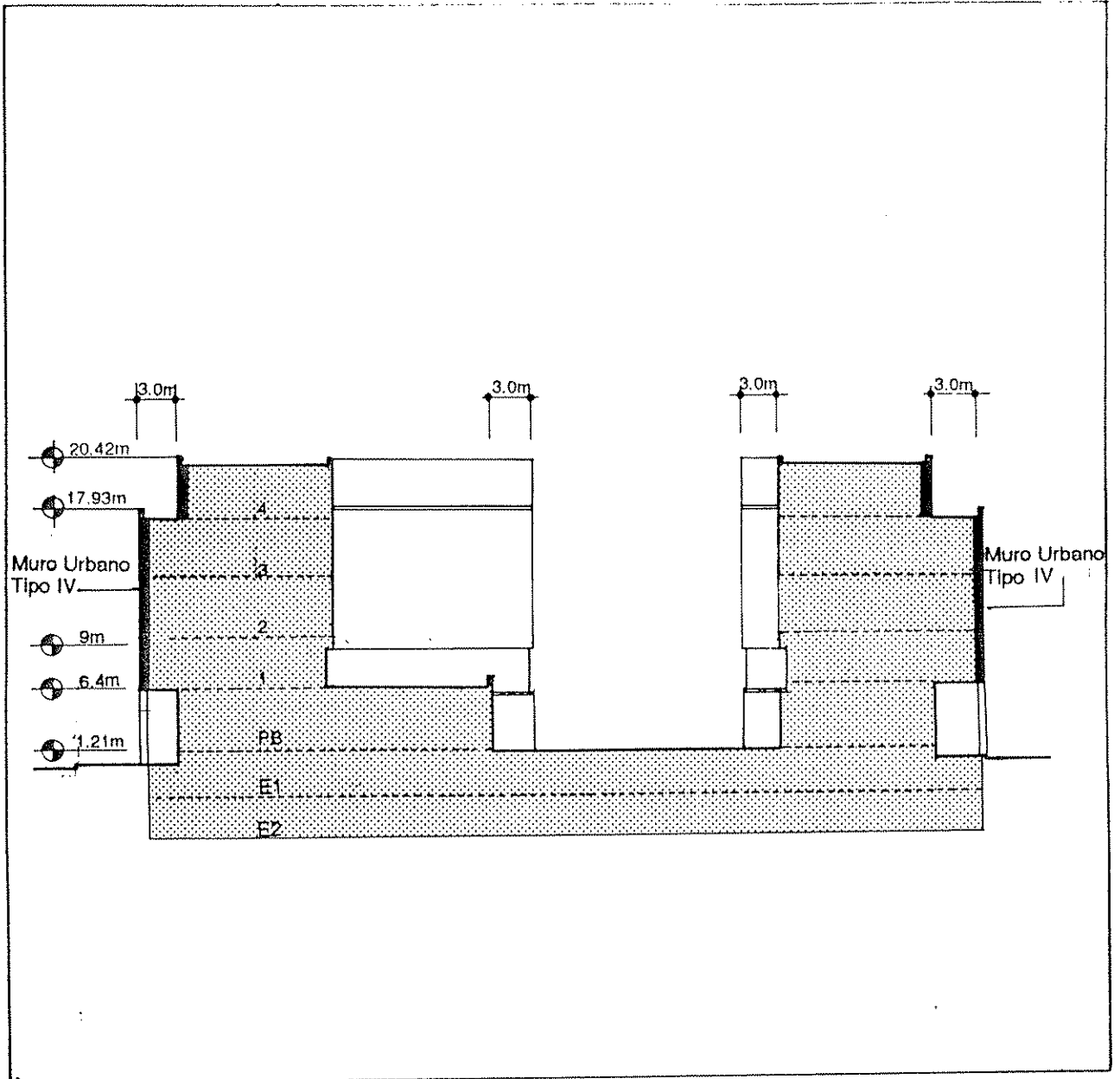
Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

SECCION  
PARCELA ZDE - B





1:500m

SECCION  
PARCELA ZDE -B



**Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan**

**16.0 PARCELA ZDE - C**

**16.1 Parcela ZDE-C.1**

**Tabla de Controles**

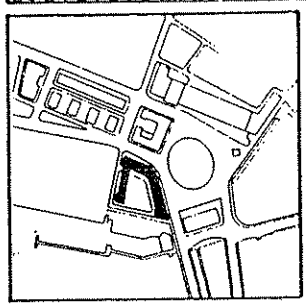
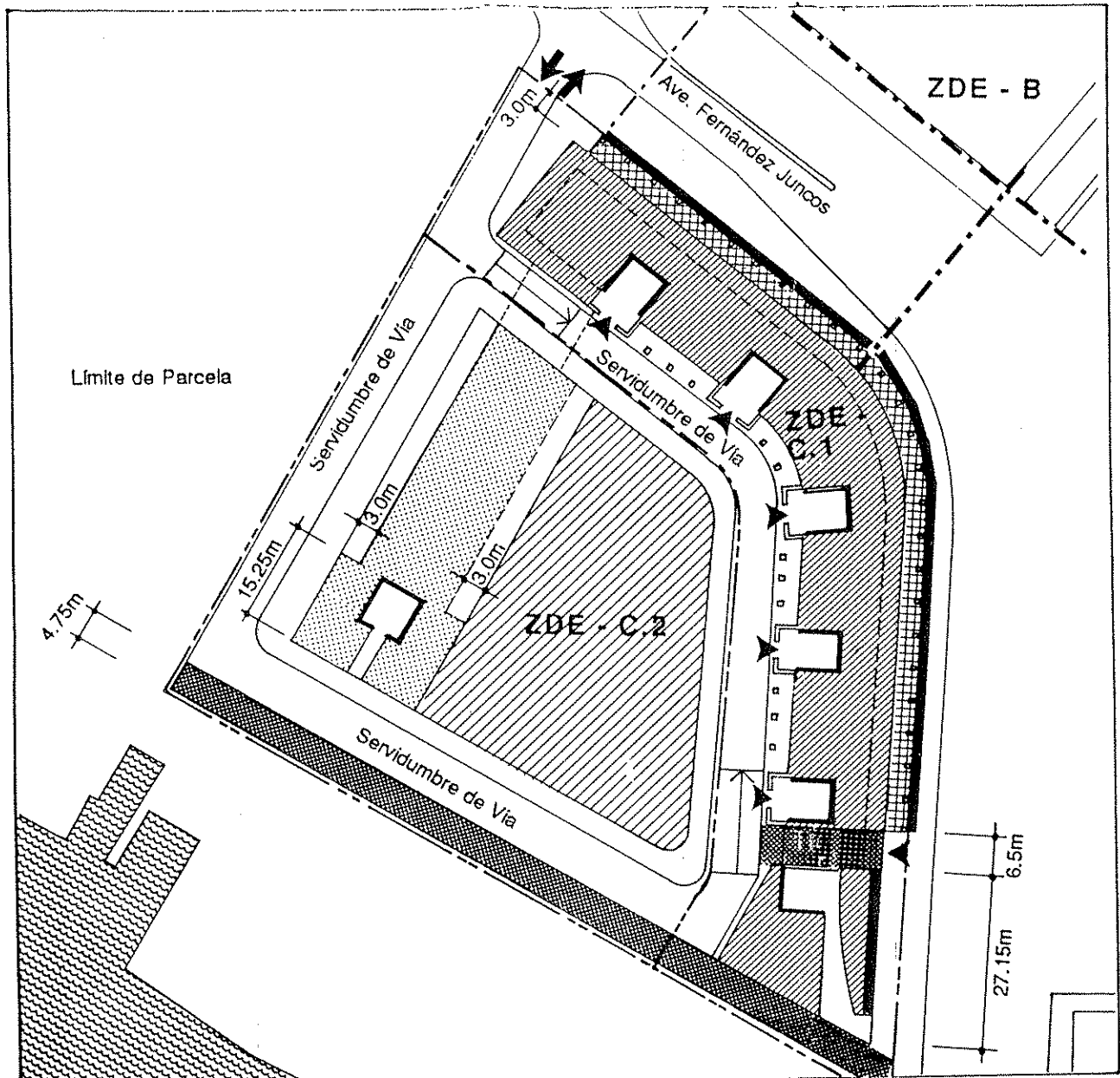
<b>Area del Solar:</b>	4,731.87 mc
<b>Area de Ocupación Máxima:</b>	
EL. 1.21 a 6.4	2,900.00 mc (60%)
EL. 6.4 a 17.93	2,700.00 mc (55%)
EL. 17.93 a 20.42	2,550.00 mc (50%)
EL. 20.42 a 22.00	1,950.00 mc (40%)
EL. 22.00 a 33.36	450.00 mc (10%)
EL. 33.36+	300.00 mc (6%)
<b>Area Bruta de Construcción Permitida:</b>	23,350 mc (493 %)
<b>Densidad Máxima:</b>	55 mc x u.v.b.
<b>Altura Máxima de la Estructura:</b>	Torre - + 42.6m Estructura Principal+ 22.0 m
<b>Altura Mínima de la Estructura:</b>	Torre - +33.36 Estructura Principal+ 20.42 m
<b>Requisitos del Muro Urbano:</b>	Tipo VI, VII y VIII en Ave. Fdez. Juncos
<b>Columnatas Requeridas:</b>	Ave. Fdez. Juncos
<b>Servidumbres Requeridas:</b>	Servidumbre de Paso entre la Torre y la Estructura Principal en Ave. Fdez. Juncos. Servidumbre de Paso a todo lo largo del límite de la parcela colindante con el Club Náutico. Servidumbre de Vía de 7.32 m min. a EL. +3.8 m..
<b>Usos Permitidos (requisitos):</b>	Vivienda - 16,225 mc (80%) Comercio - 2,175 mc (10%) Servicio / Oficina- 2,175 mc (10%)
<b>Condiciones Especiales:</b>	Los usos de comercio u oficinas no se han de ubicar sobre EL.+6.4 m.

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan

16.2 Parcela ZDE-C.2












Tabla de Controles

Area del Solar:	5,326.85 mc
Area de Ocupación Máxima:	
EL. 1.21 a 9.0	3,050.00 mc (60%)
EL. 9.0a 15.3	1,200.00 mc (25%)
EL. 15.3 a 20.42	1,100.00 mc (20%)
EL. 20.42 a 22.00	225.00 mc (5%)
Area Bruta de Construcción Permitida:	11,250 mc (211 %)
Densidad Máxima:	100 mc x u.v.b.
Altura Máxima de la Estructura:	Estructura frente a Canal San Antonio - +22.0 m. Estructura Principal - +20.42 m
Altura Mínima de la Estructura:	Estructura frente a Canal San Antonio - +20.42 m. Estructura Principal - +17.93 m
Requisitos del Muro Urbano:	Tipo VII en Calle de Entrada a la Parcela
Columnatas Requeridas:	Ninguna
Servidumbres Requeridas:	Servidumbre de Paso a todo lo largo del límite de la parcela colindante con el Club Náutico. Servidumbre de Vía con rodaje de 7.32 m. min. para la Calle de Entrada desde la Ave. Fdez. Juncos. Servidumbre de Vía con rodaje de 9 m. min. paralela a la Servidumbre de Paso. Servidumbre de Espacio Abierto en Patio Frontal a la Estructura Principal en la Calle de Entrada a la Parcela. Servidumbre de Espacio Abierto sobre Estructura de Estacionamiento sobre nivel.
Usos Permitidos (requisitos):	Vivienda - 7,250 mc (100%)
Condiciones Especiales:	Estructura de Estacionamiento sobre nivel hasta EL. +3.8 m. ajardinada en no menos de un 75% de su superficie total.

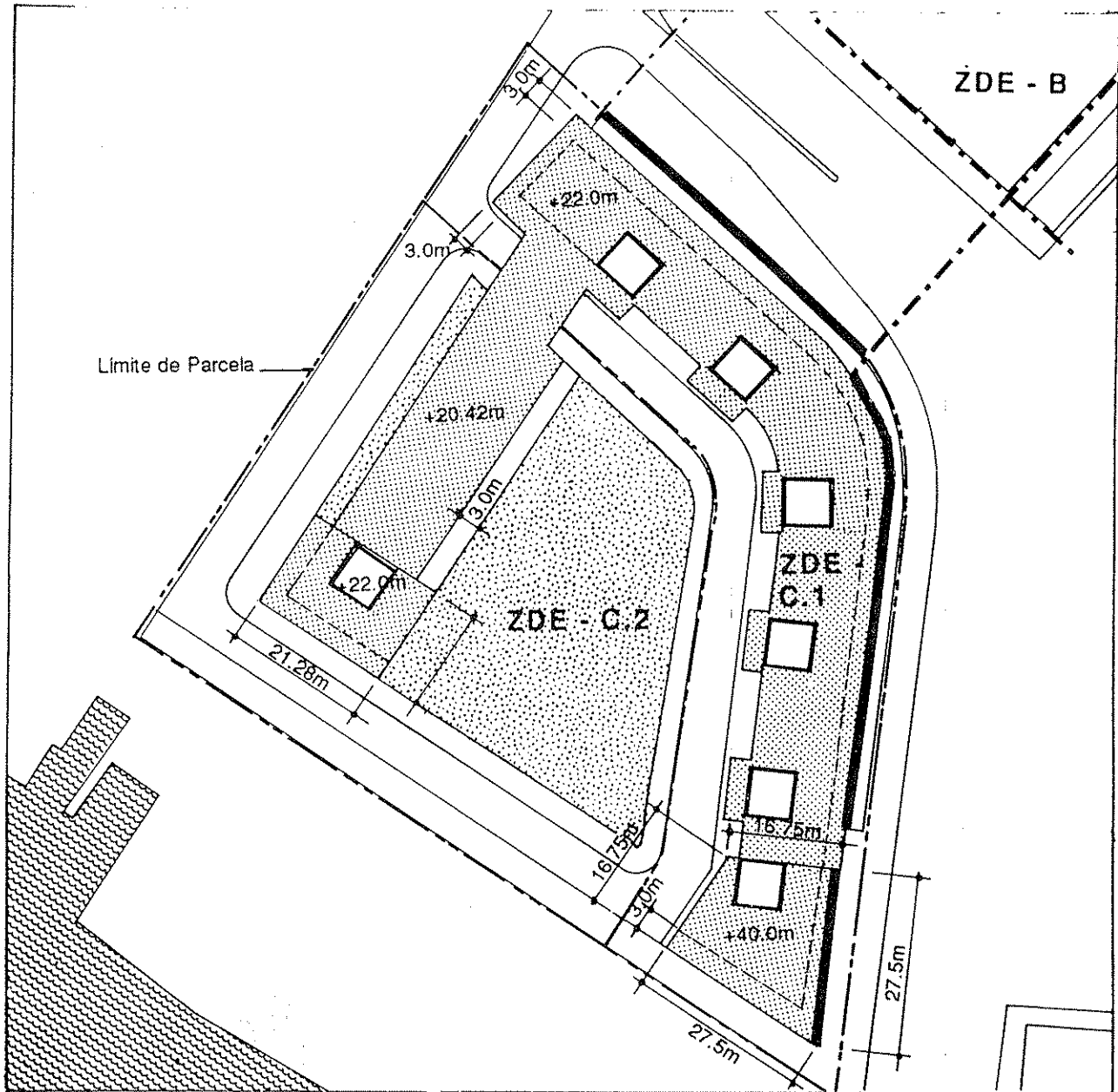


1:1000m  
EL. +1.21m

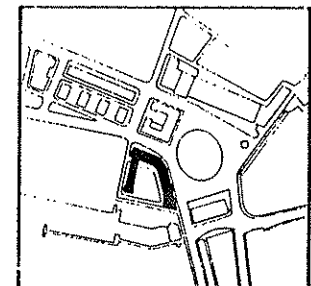
**CARACTERISTICAS DE LA PARCELA  
PARCELA ZDE - C.1 / C.2**

-  Uso Vivienda
-  Alineación Primaria
-  Alineación Secundaria
-  Retranqueo en Niveles Superiores (ver sección)
-  Servidumbre de Paso
-  Columnata
-  Muro Urbano Tipo VI, VII y VIII
-  Punto de Acceso Peatonal
-  Punto de Acceso Vehicular
-  Núcleo de Circulación Vertical
-  Uso Comercial y Servicios Estacionamiento sobre nivel de terreno permitido

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan

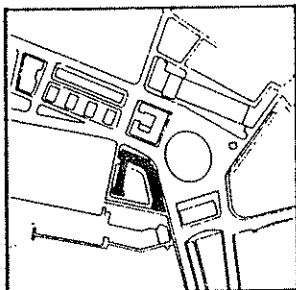
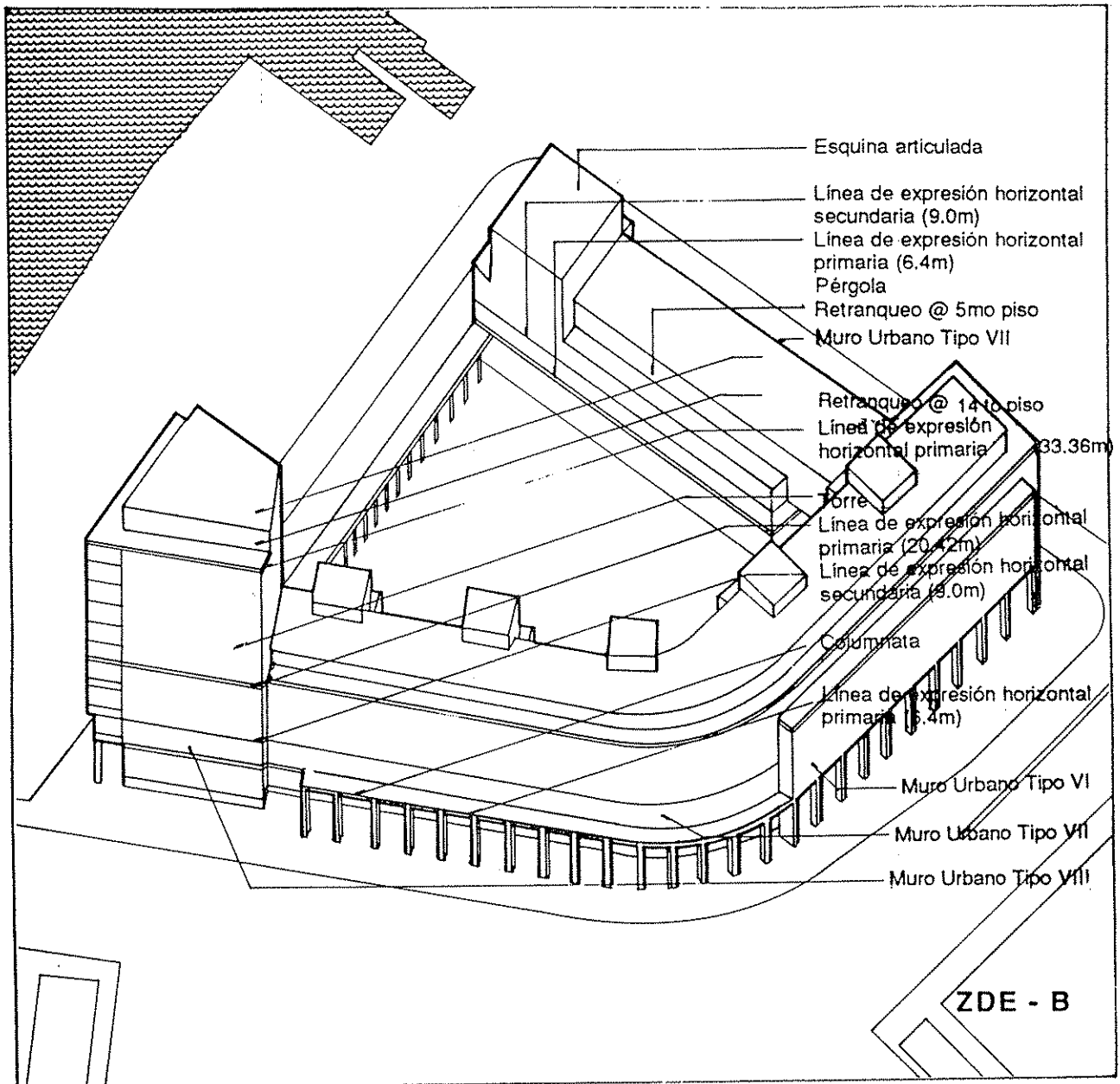


- Alineación Primaria
- - - Alineación Secundaria
- - - Retranqueo en Niveles Superiores (ver sección)
- ▤ Servidumbre de Espacio Abierto
- ▬ Muro Urbano Tipo VI, VII y VIII
- Punto de Acceso Peatonal
- ➡ Punto de Acceso Vehicular
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▨ Uso Vivienda



1:1000m'  
EL. 17.93

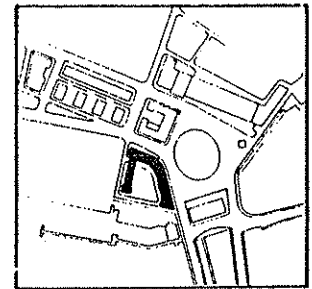
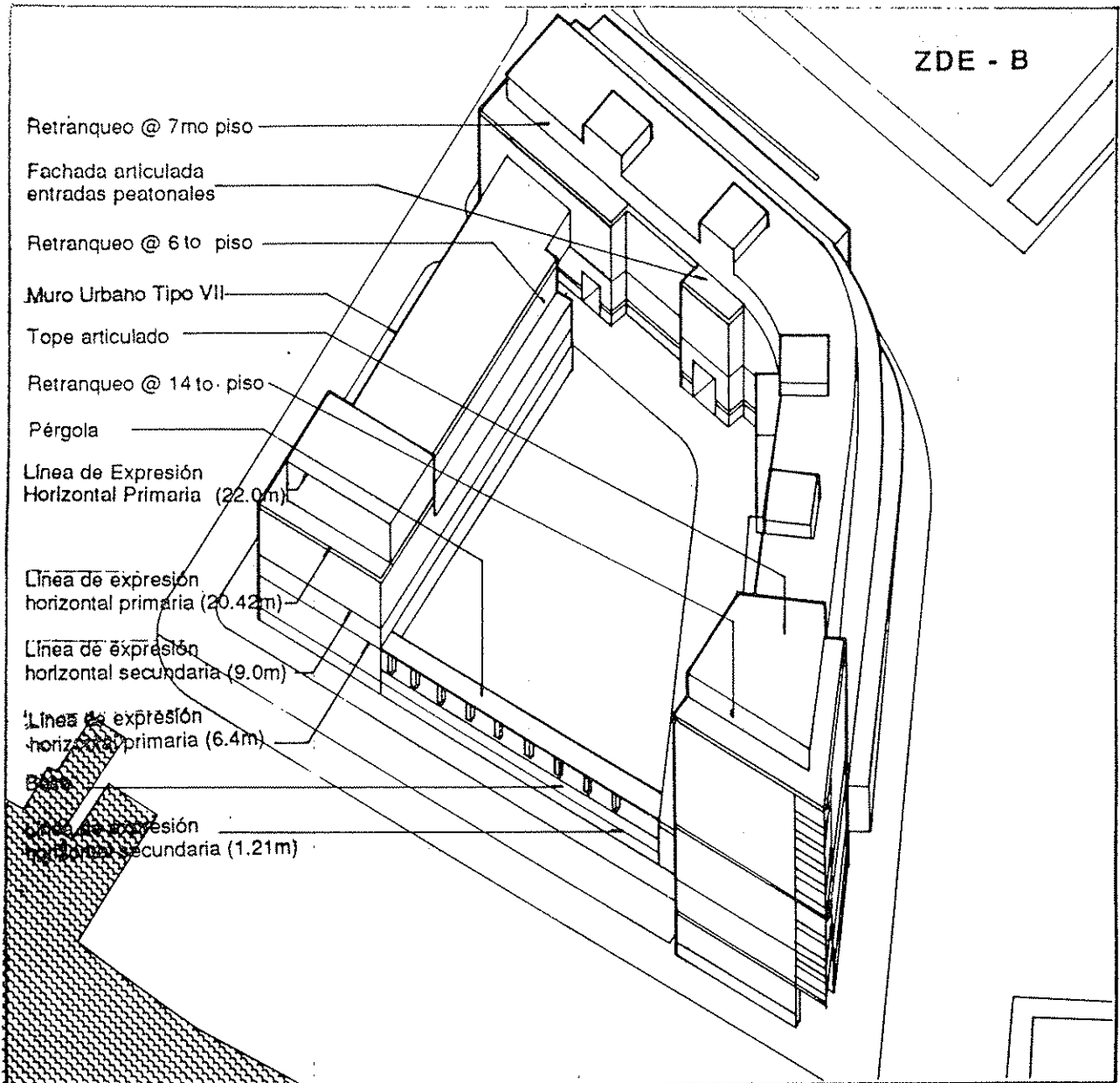
CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
PARCELA ZDE - C.1 / C.2



1:1000m

CONDICIONES DE VOLUMEN  
**PARCELA ZDE - C.1 / C.2**

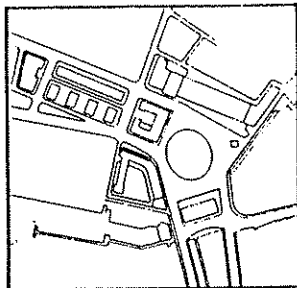
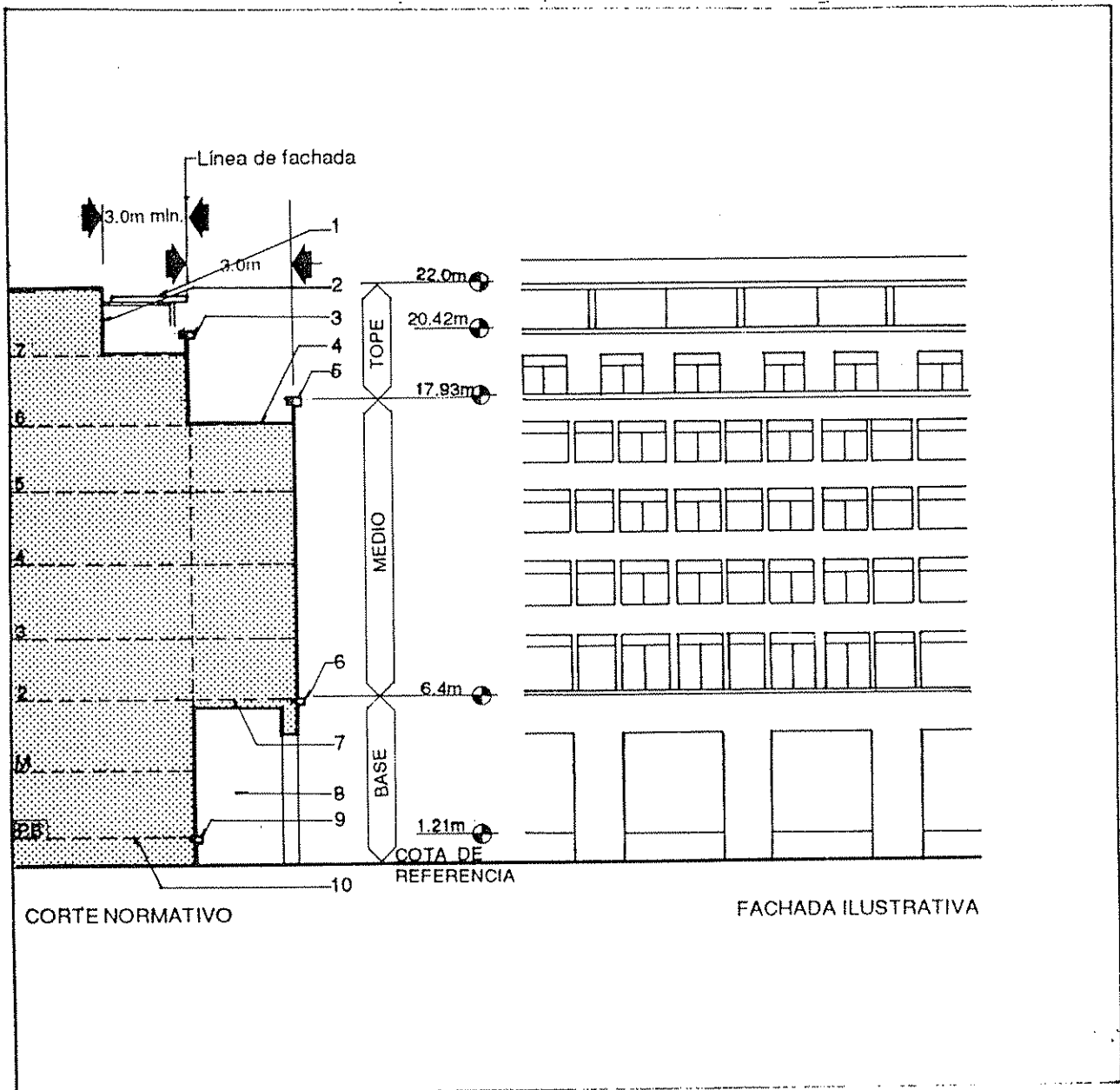
Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



CONDICIONES DE VOLUMEN  
PARCELA ZDE - C.1 / C.2







1:250m

MURO URBANO TIPO VI  
PARCELA ZDE - C.1 / C.2

## MURO URBANO TIPO VI

### Normas y Parámetros:

1. Elemento arquitectónico de coronación (alero, pérgola) a elevación 22.0m.
2. Retranqueo continuo mínimo de 3m desde la línea de fachada sobre el nivel de 20.42m.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 20.42m.
4. Cuerpo saliente de 3m desde la línea de fachada sobre la cota de referencia al nivel 17.93m.
5. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 17.93m.
6. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 6.4m.
7. 6.4m elevación nivel de piso más bajo para usos de vivienda.
8. Columnata requerida 3m mínimo.
9. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.
10. 1.21m elevación nivel de piso más alto para la planta baja.

### TOPE

Ventanaje: Vano permisible: 60% máximo  
Macizo permisible: 40% mínimo

Materiales de Revestimiento: Metal  
Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### MEDIO

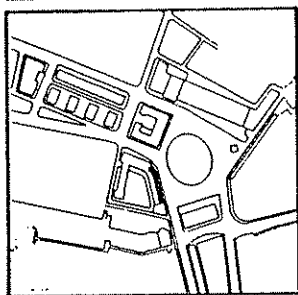
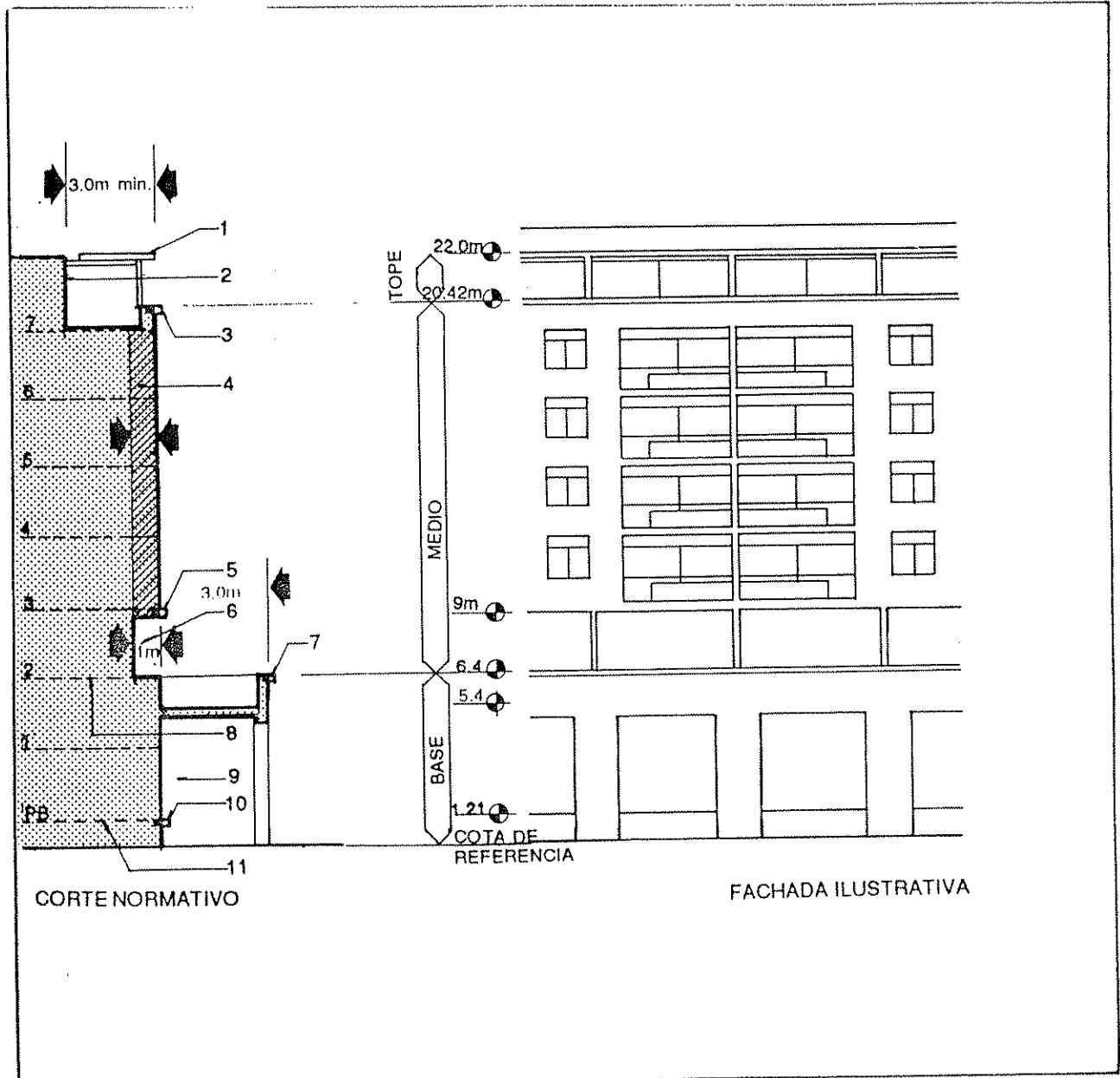
Ventanaje: Vano permisible: 55% máximo  
Macizo permisible: 45% mínimo

Materiales de Revestimiento: Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### BASE

Ventanaje: Vano permisible: 60% máximo  
Macizo permisible: 40% mínimo

Materiales de Revestimiento: Piedra  
Piedra artificial



1:250m

MURO URBANO TIPO VII  
PARCELA ZDE - C.1 / C.2

## MURO URBANO TIPO VII

### Normas y Parámetros:

1. Elemento arquitectónico de coronación (alero, pérgola) a elevación 22.0m.
2. Retranqueo continuo mínimo de 3m desde la línea de fachada sobre el nivel de 20.42m.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 20.42m.
4. Entrante parcial permitido en terrazas de un máximo de 3m desde la línea de fachada en las plantas 3 a 6.
5. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 9m.
6. Entrante continuo perímetro de 1m máximo desde la línea de fachada sobre nivel 6.4m entre segunda y tercera planta.
7. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 6.4m.
8. 6.4m elevación nivel de piso más bajo para usos de vivienda.
9. Columnata requerida 3m mínimo.
10. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.
11. 1.21m elevación nivel de piso más alto para la planta baja.

### TOPE

Ventanaje: Vano permisible: 60% máximo  
Macizo permisible: 40% mínimo

Materiales de Revestimiento: Metal  
Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### MEDIO

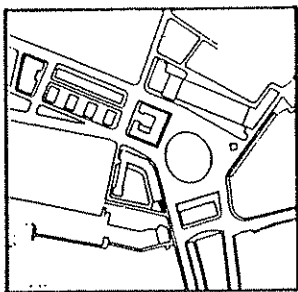
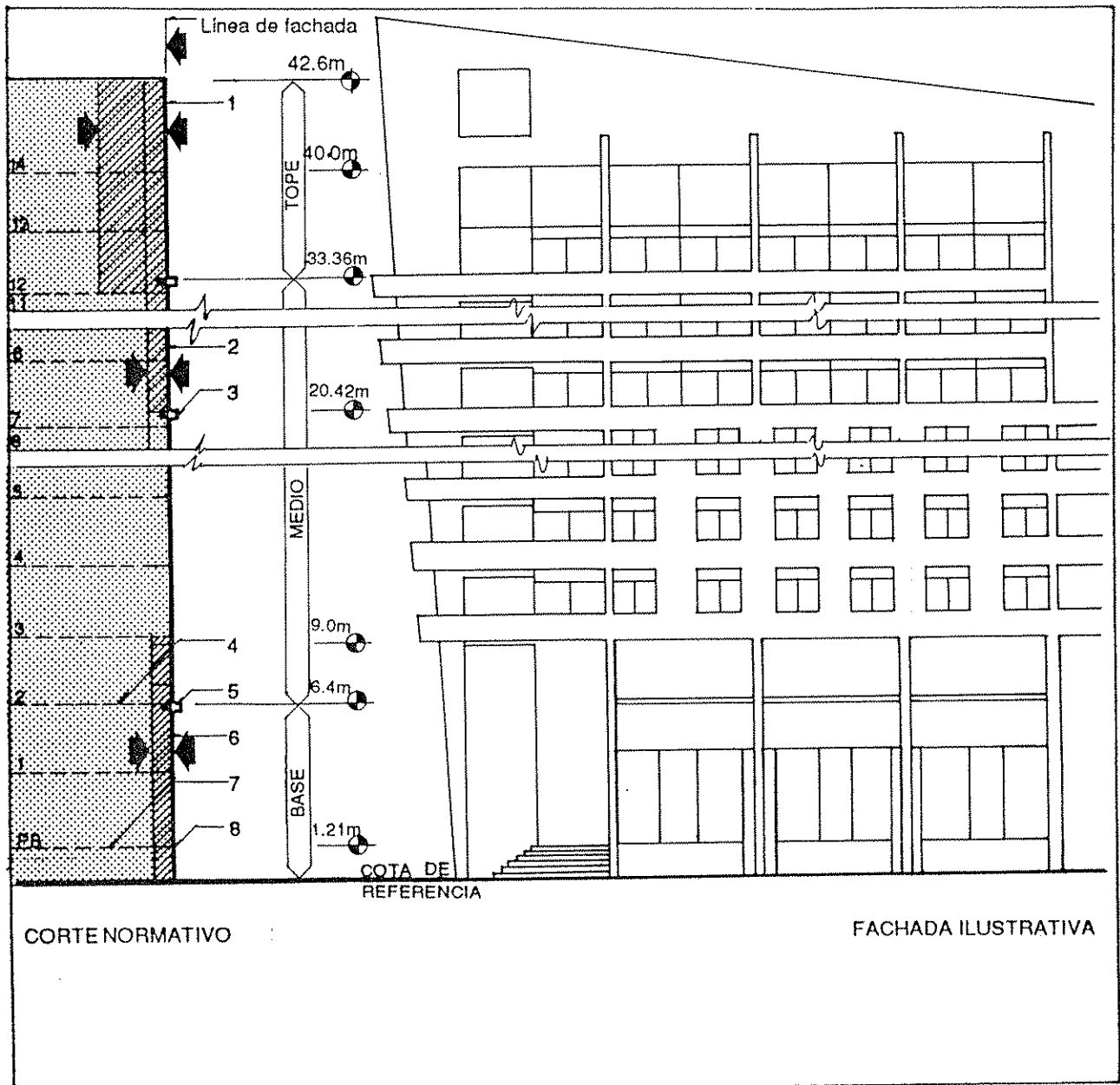
Ventanaje: Vano permisible: 45% máximo  
Macizo permisible: 55% mínimo

Materiales de Revestimiento: Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### BASE

Ventanaje: Vano permisible: 60% máximo  
Macizo permisible: 40% mínimo

Materiales de Revestimiento: Piedra  
Piedra artificial



1:250m

MURO URBANO TIPO VIII  
PARCELA ZDE - C.1 / C.2

## MURO URBANO TIPO VIII

### Normas y Parámetros:

1. Retranqueo mínimo de .5m a 3m máximo desde la línea de fachada sobre el nivel de 33.36m.
2. Entrante permitido de los vanos de .5m máximo desde el nivel 20.42m hasta el nivel 33.36m.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 20.42m.
4. 6.4m elevación nivel de piso más bajo para usos de vivienda.
5. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 6.4m.
6. Entrante permitido en los vanos de .5m máximo desde la línea de fachada sobre la cota de referencia hasta nivel 9m.
7. 1.21m elevación nivel de piso más alto para la planta baja.
8. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.

### TOPE

<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 70% máximo Macizo permisible: 30% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Metal Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

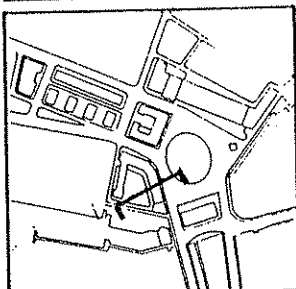
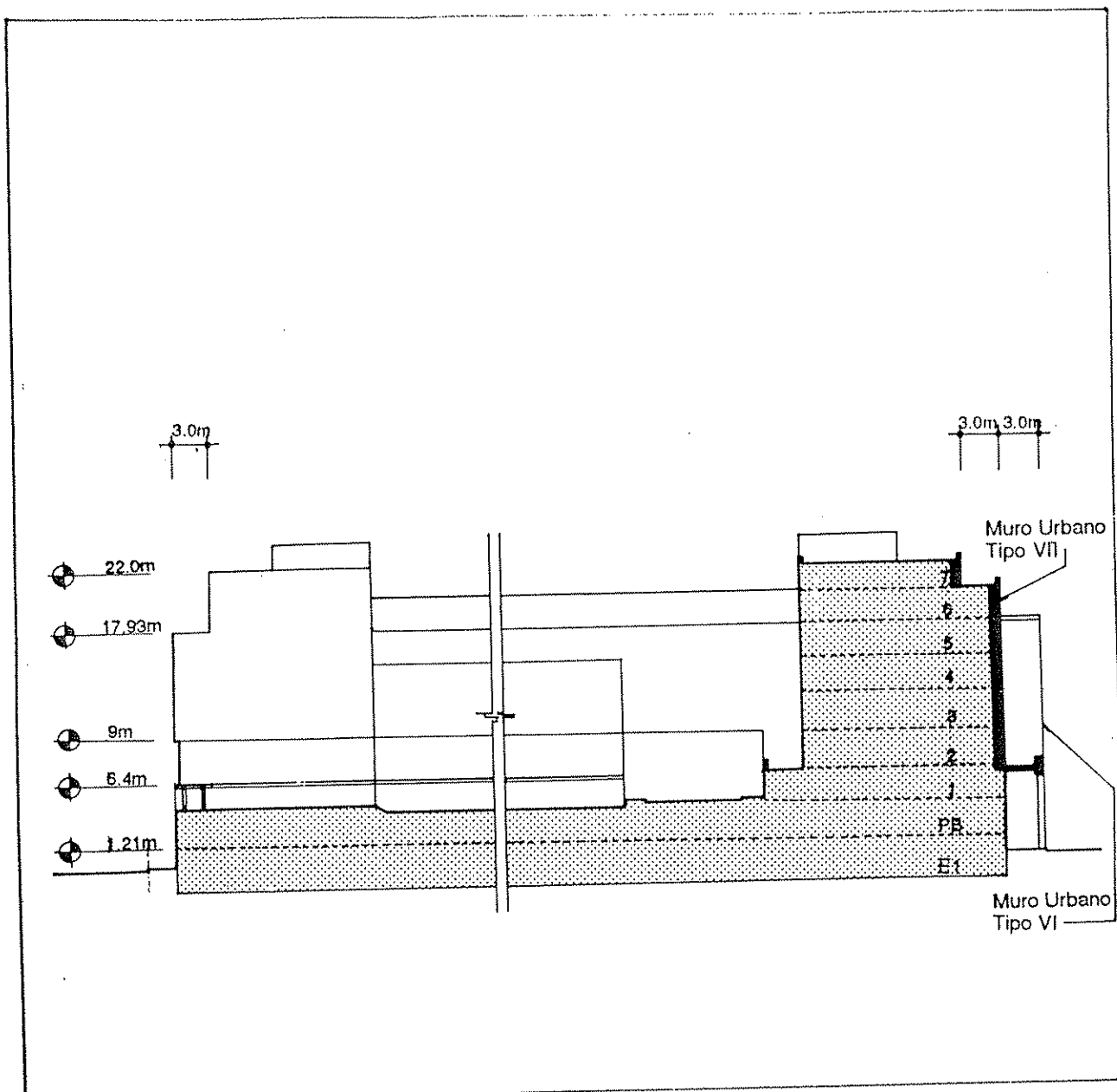
### MEDIO

<b>Ventanaje:</b> EL. 9m a EL. 20.42m	Vano permisible: 55 % máximo Macizo permisible: 45% mínimo Vano permisible: 35% máximo Macizo permisible: 65% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Enlucido de cemento Piedra Piedra artificial

### BASE

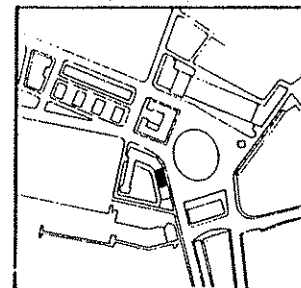
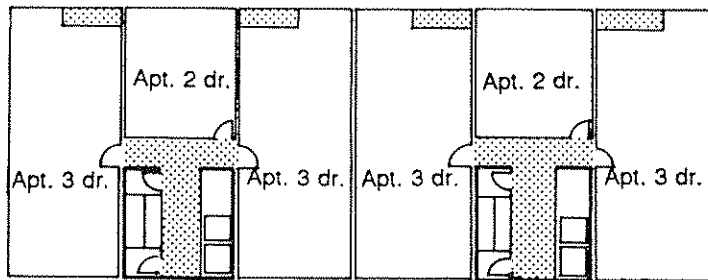
<b>Ventanaje:</b>	Vano permisible: 40% máximo Macizo permisible: 60% mínimo
<b>Materiales de Revestimiento:</b>	Piedra Piedra artificial

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

SECCION  
PARCELA ZDE - C.1 / C.2



1:500m

TIPOLOGIA DE VIVIENDA  
PARCELA ZDE - C.1 / C.2



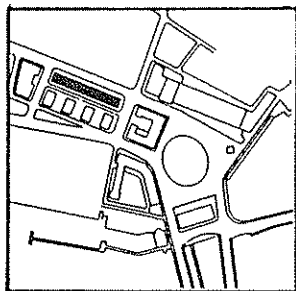
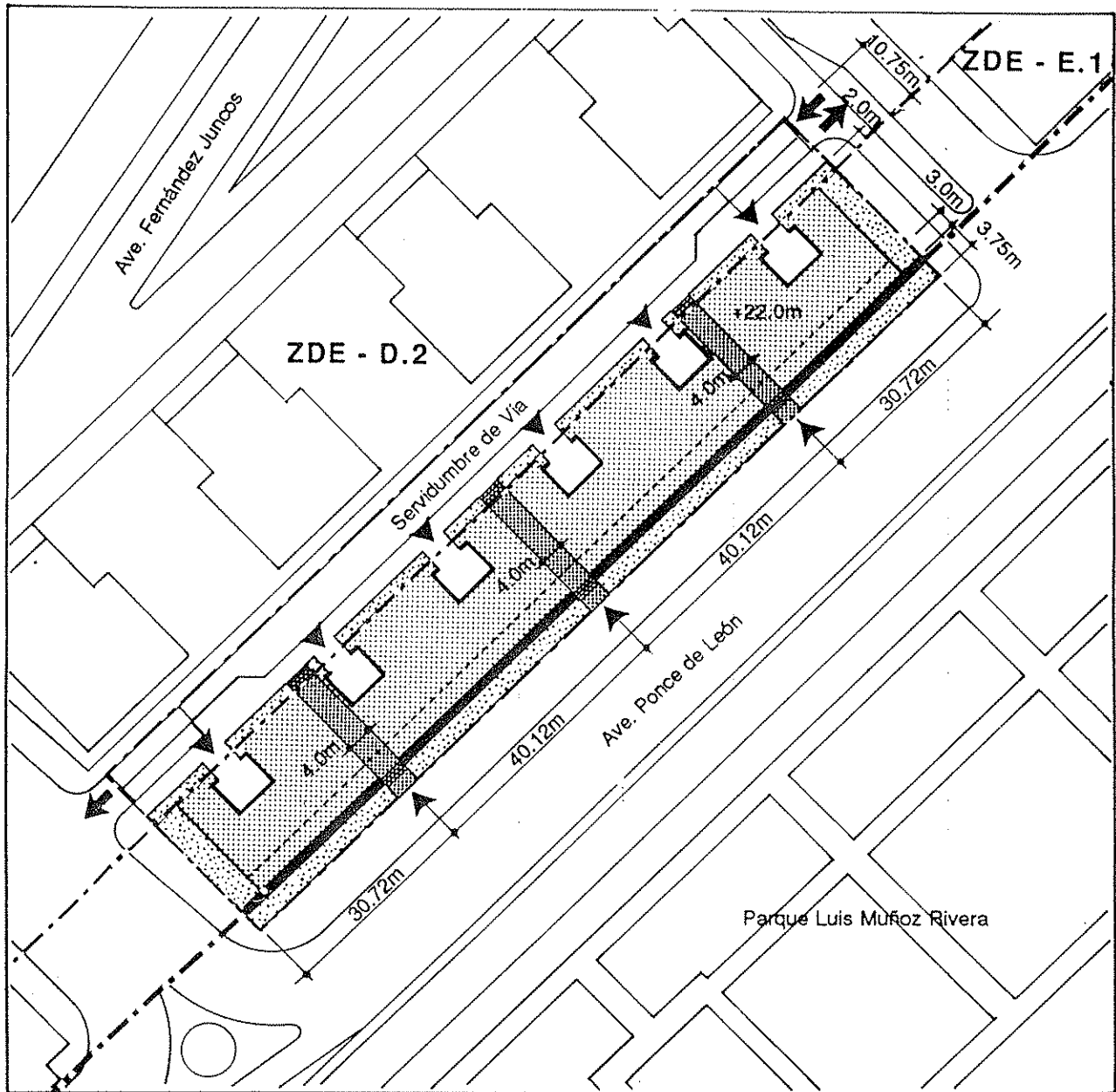
17.0 PARCELA ZDE - D

17.1 Parcela ZDE-D.1

Tabla de Controles

<b>Area del Solar:</b>	4,642.50 mc
<b>Area de Ocupación Máxima:</b>	
EL. 1.21 a 17.93	2,600.00 mc (60%)
EL. 17.93 a 22	2,050.00 mc (45%)
<b>Area Bruta de Construcción Permitida:</b>	19,650 mc (423 %)
<b>Densidad Máxima:</b>	35 mc x u.v.b.
<b>Altura Máxima de la Estructura:</b>	+22.0 m.
<b>Altura Mínima de la Estructura:</b>	+17.93 m.
<b>Requisitos del Muro Urbano:</b>	Tipo IX en Ave. Ponce de León
<b>Columnatas Requeridas:</b>	Ninguna
<b>Servidumbres Requeridas:</b>	Servidumbre de Paso en tres puntos equidistantes desde la acera de la Ave. Ponce de León hasta el interior de la parcela. Servidumbre de Vía con rodaje de 6.00 m. mín. paralela a la Ave. Ponce de León según indicado en la planta de Características de Parcela. Servidumbre de Espacio Abierto en Patio Frontal a todo lo largo del limite de la parcela y en Patio Trasero de la estructura..
<b>Usos Permitidos</b>	Vivienda - 16,650 mc (100%) / 11,600 mc (75%) Oficinas - 5,050 mc (25%)
<b>Condiciones Especiales:</b>	Se permite el uso de oficina en las primeras dos plantas con un área máxima de 4,500 mc. Los usos de oficina no se han de ubicar sobre EL.+6.4 m.

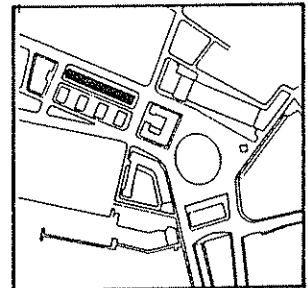
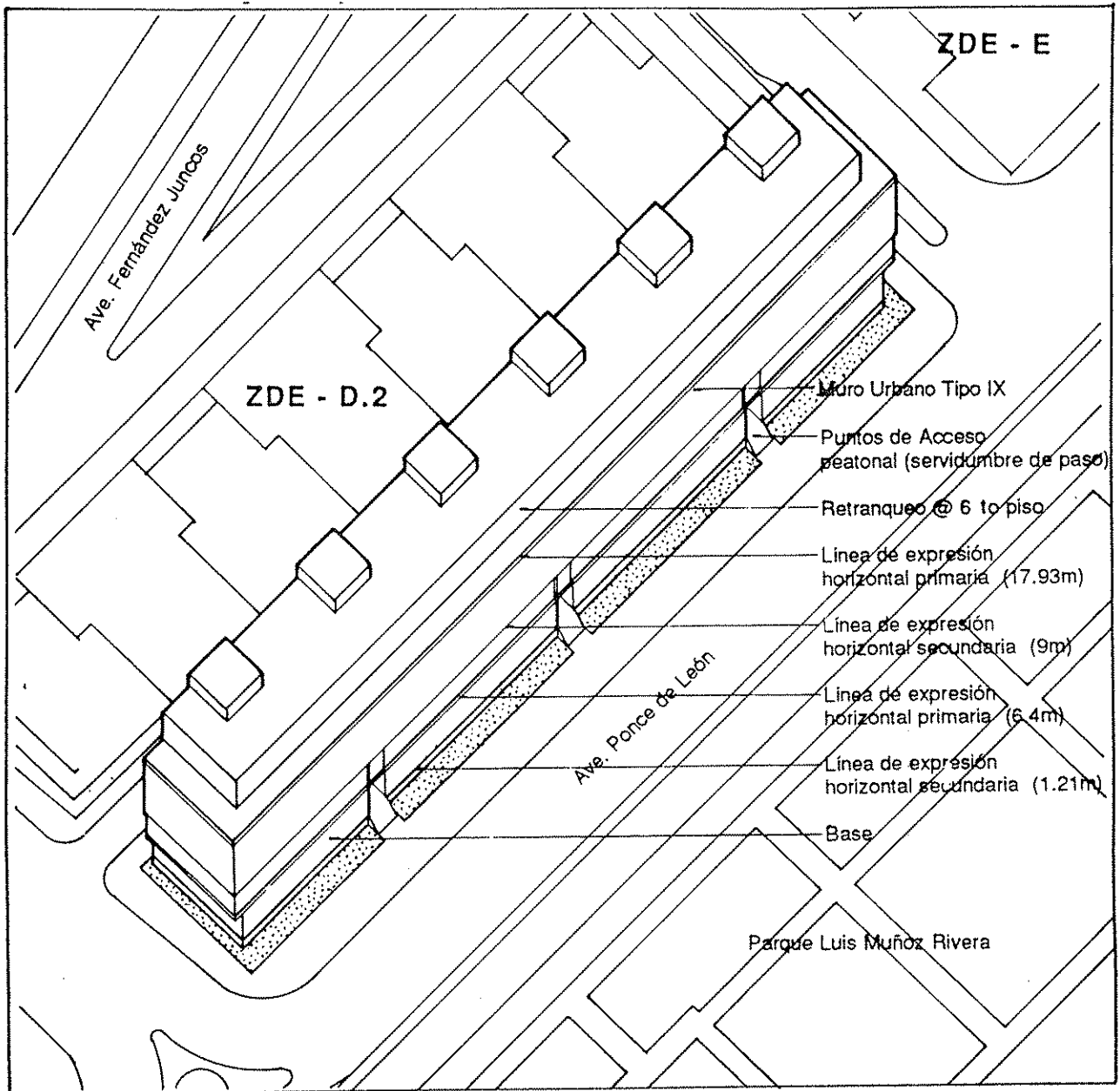
Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
 para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:1000m  
 EL. + 1.21m

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - D.1**

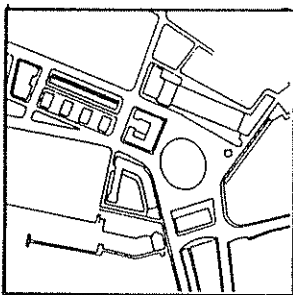
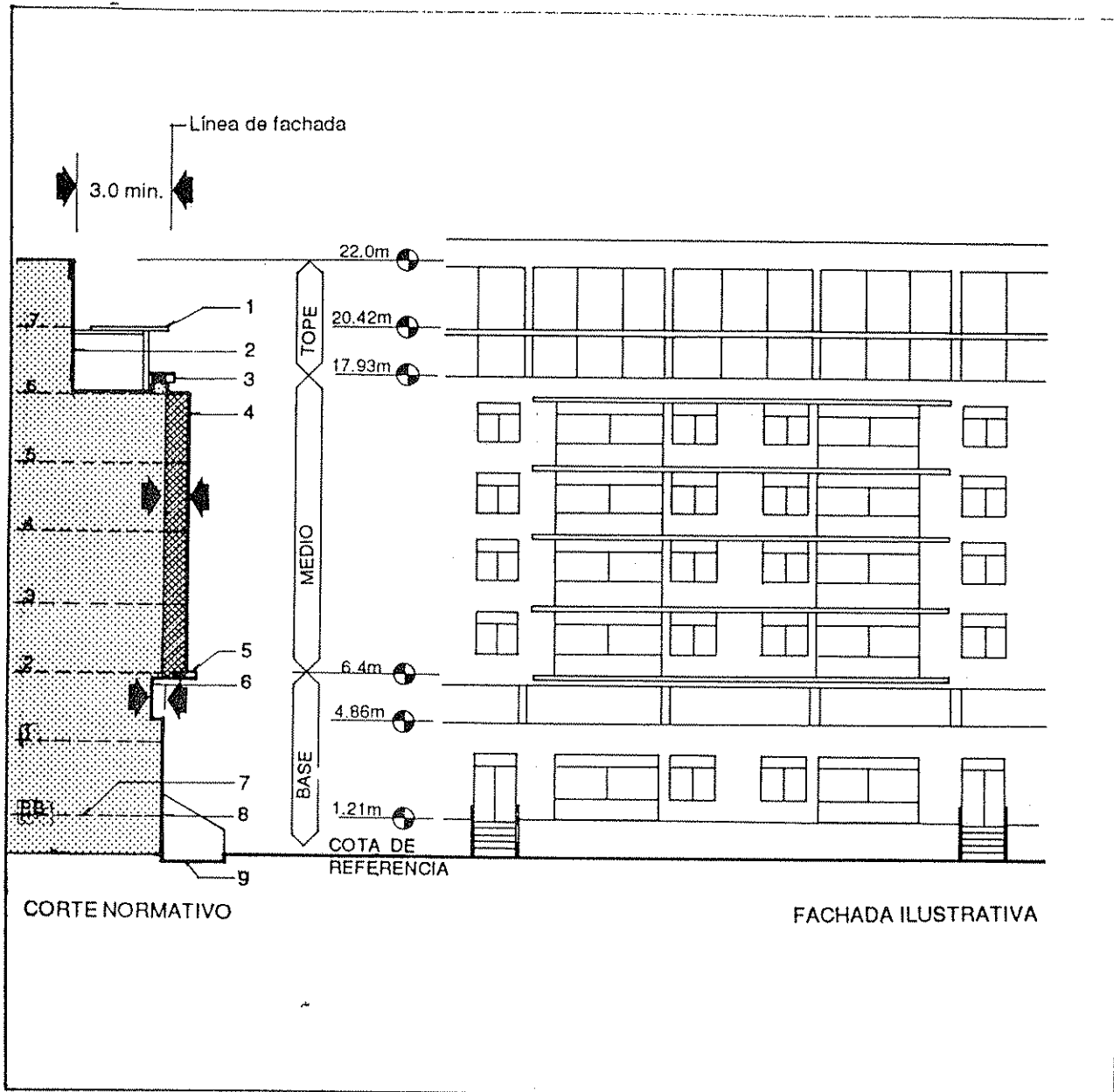
- Límite de Parcela
- Alineación Primaria
- Alineación Secundaria
- Retranqueo en Niveles Superiores  
(ver sección)
- ▨▨▨▨▨▨ Servidumbre de Paso
- ▩▩▩▩▩▩ Uso Vivienda
- ▤▤▤▤▤▤ Servidumbre de Espacio Abierto
- ▶ Punto de Acceso Peatonal
- ➔ Punto de Acceso Vehicular
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▬ Muro Urbano Tipo IX



1:1000m

CONDICIONES DE VOLUMEN  
**PARCELA ZDE - D.1**

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isteta de San Juan



1:250m

MURO URBANO TIPO IX  
PARCELA ZDE - D.1

## MURO URBANO TIPO IX

### Normas y Parámetros:

1. Elemento arquitectónico de coronación (alero, pérgola) a elevación 20.42m.
2. Retranqueo continuo mínimo de 3m desde la línea de fachada sobre el nivel de 17.93m.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 17.93m.
4. Saliente parcial permitido de un máximo de 1m desde la línea de fachada en tramos no mayores de 8m en las plantas 2 al 5.
5. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 6.4m.
6. Entrante continuo permitido de un 1m máximo desde la línea de fachada sobre nivel entre la primera y segunda planta.
7. 1.21m elevación nivel de piso más bajo para usos de vivienda.
8. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.
9. Servidumbre de espacio abierto de 3.75m según requerida en la Tabla de Controles y dibujos de la parcela.

### TOPE

**Ventanaje:** Vano permisible: 70% máximo  
Macizo permisible: 30 mínimo

**Materiales de Revestimiento:** Metal  
Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### MEDIO

**Ventanaje:** Vano permisible: 40% máximo  
Macizo permisible: 60% mínimo

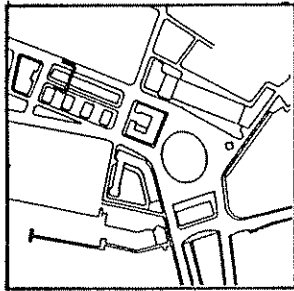
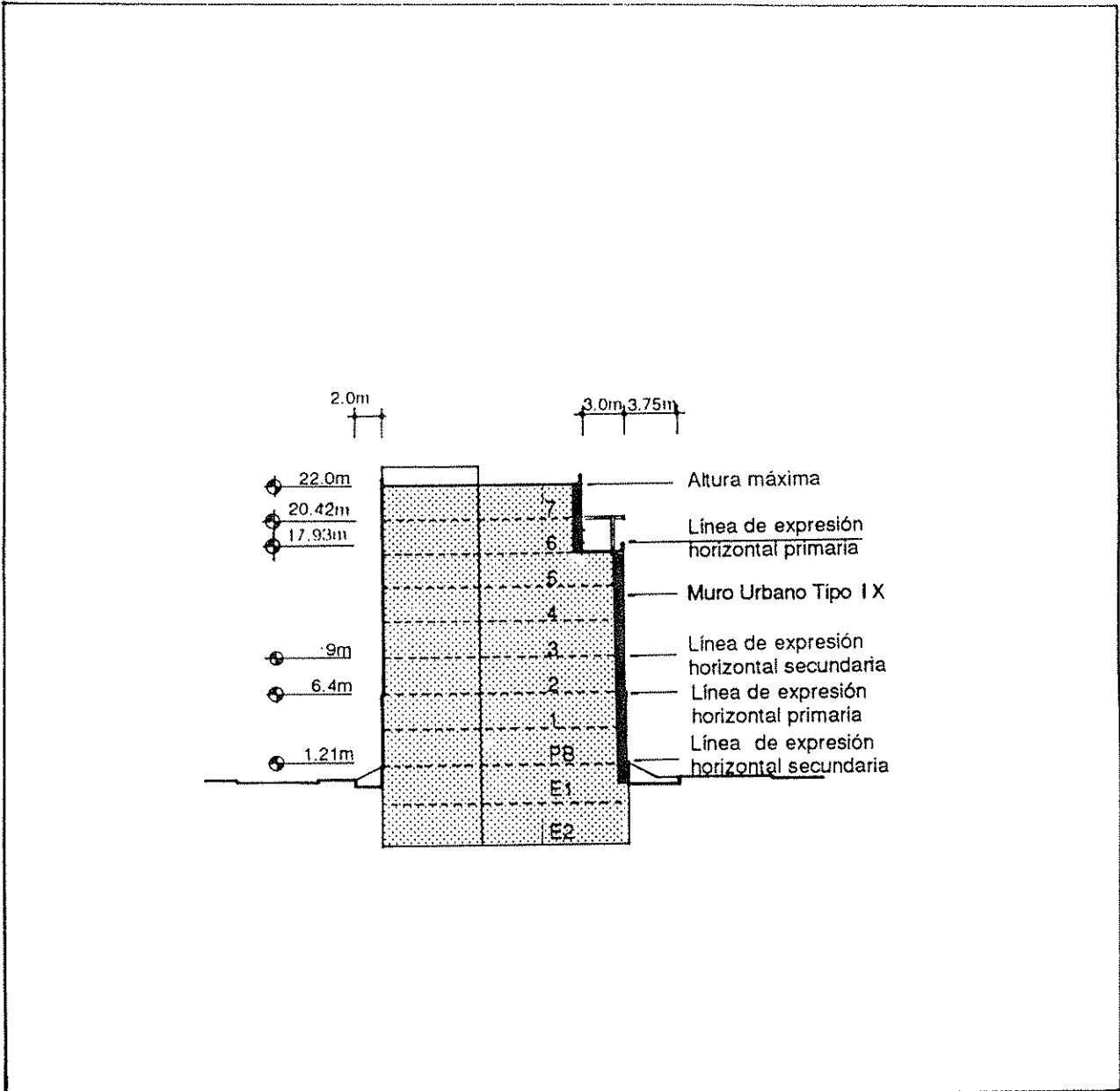
**Materiales de Revestimiento:** Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### BASE

**Ventanaje:** Vano permisible: 40% máximo  
Macizo permisible: 60% mínimo

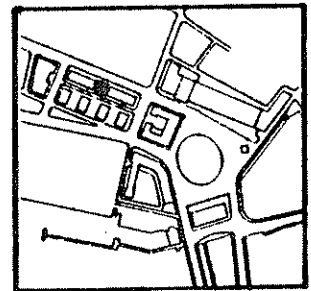
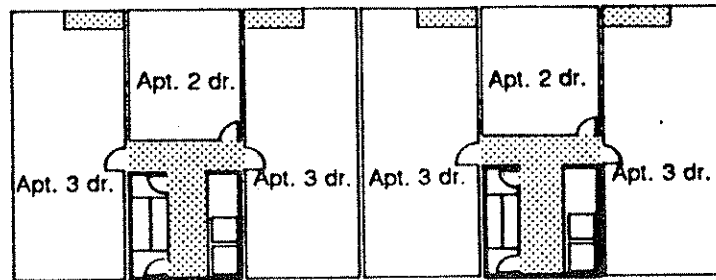
**Materiales de Revestimiento:** Piedra  
Piedra artificial

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

SECCION  
PARCELA ZDE - D.1 .



1:500m

TIPOLOGIA DE VIVIENDA  
**PARCELA ZDE - D.1**

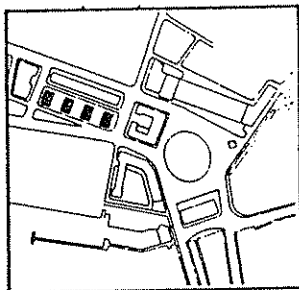
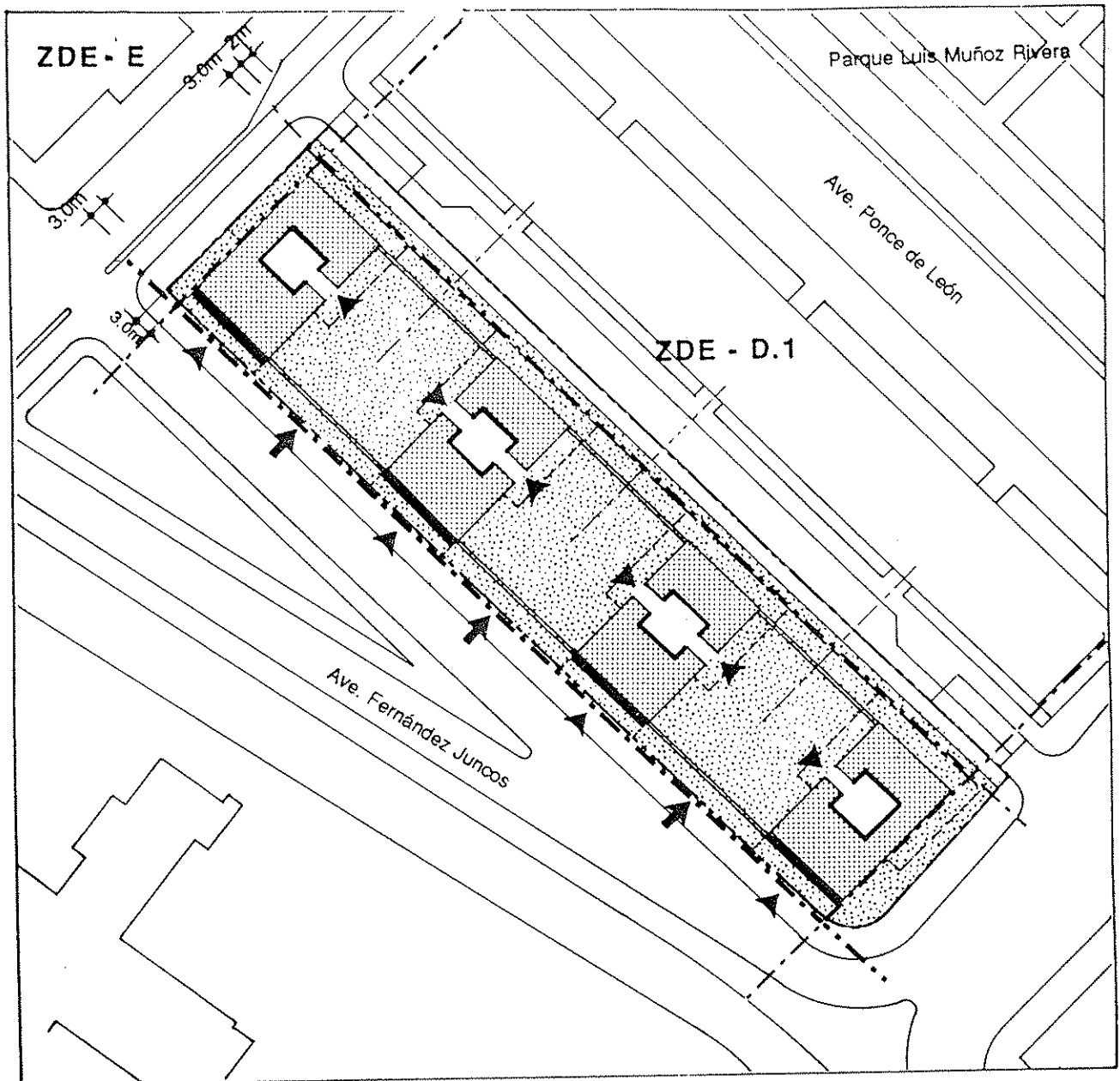
Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan

17.2 Parcela ZDE-D.2

Tabla de Controles

<b>Area del Solar:</b>	4,941.46 mc
<b>Area de Ocupación Máxima:</b>	
EL. 1.21 a 17.93	2,300.00 mc (50%)
EL. 17.93 a 22	1,675.00 mc (35%)
<b>Area Bruta de Construcción Permitida:</b>	16,700 mc (338 %)
<b>Densidad Máxima:</b>	45 mc x u.v.b.
<b>Altura Máxima de la Estructura:</b>	+22.0 m.
<b>Altura Mínima de la Estructura:</b>	+20.42 m.
<b>Requisitos del Muro Urbano:</b>	Tipo XII en Calle del Tren
<b>Columnatas Requeridas:</b>	Ninguna
<b>Servidumbres Requeridas:</b>	Servidumbre de Espacio Abierto circundando cada una de las cuatro estructuras.
<b>Usos Permitidos</b>	Vivienda - 16,700 mc (100%)
<b>Condiciones Especiales:</b>	El área de ocupación y el área bruta de construcción indicadas arriba corresponden al total de las cuatro estructuras. La altura de las estructuras se tomará desde la cota de referencia en la Ave. Ponce de León. Las servidumbres de espacio abierto deben estar ajardinadas en no menos de un 75% de su superficie total.

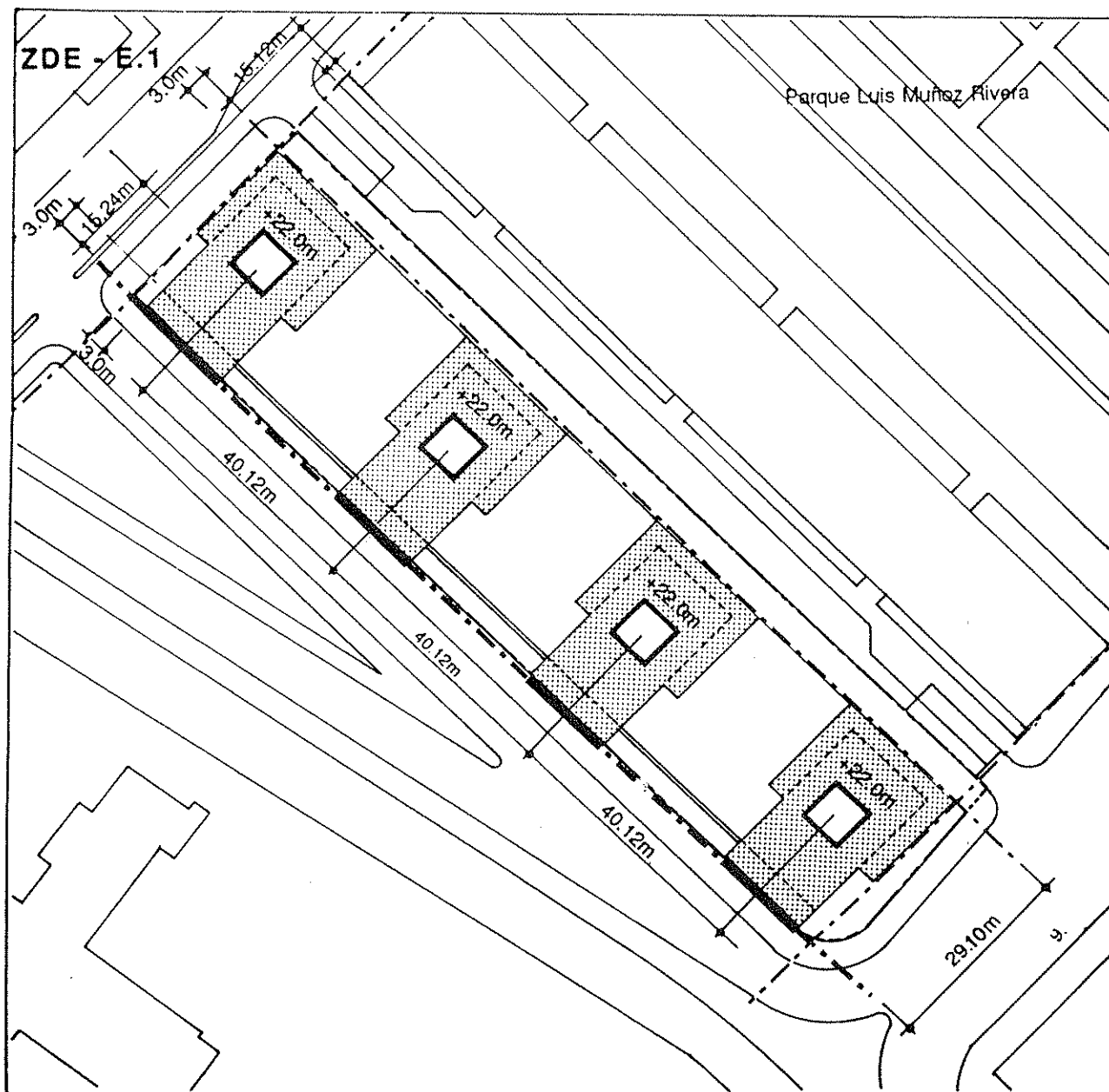




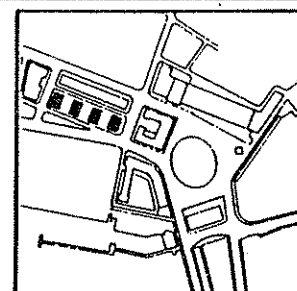
1:1000m  
EL. + 1.21m

**CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
PARCELA ZDE - D.2**

- Limite de Parcela
- - - Alineación Primaria
- · - Alineación Secundaria
- ▨ Servidumbre de Espacio Abierto
- ▩ Muro Urbano Tipo XII
- ▶ Punto de Acceso Peatonal
- ➔ Punto de Acceso Vehicular
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▤ Uso Vivienda

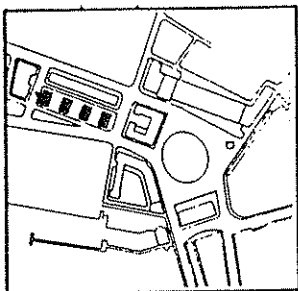
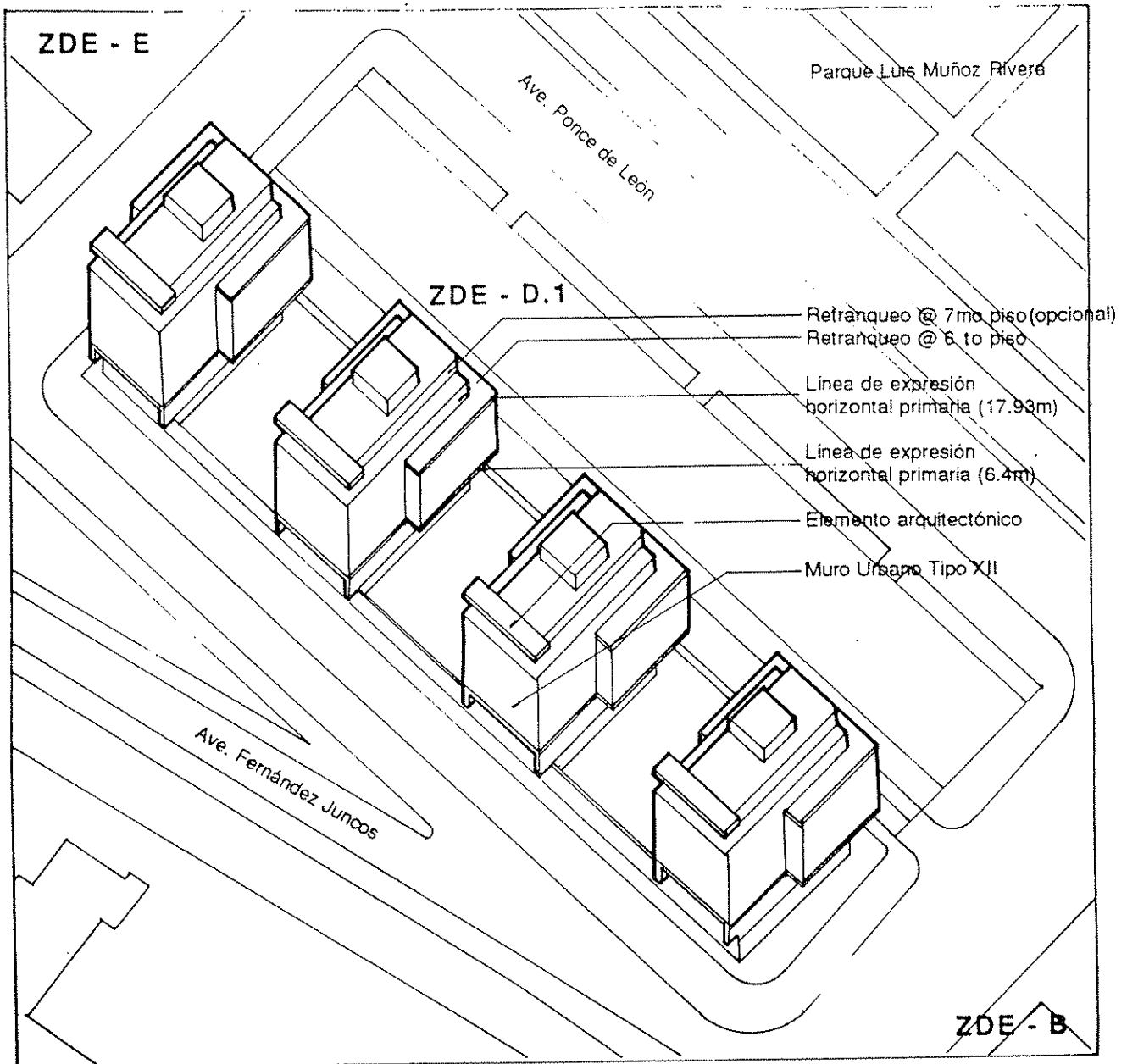


- Limite de Parcela
- - - Alineación Primaria
- · - Alineación Secundaria
- - - Retranqueo en Niveles Superiores  
(ver sección)
- ▬ Muro Urbano Tipo XII
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▨ Uso Vivienda



1:1000m  
EL. + 6.4m

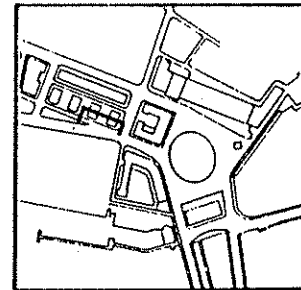
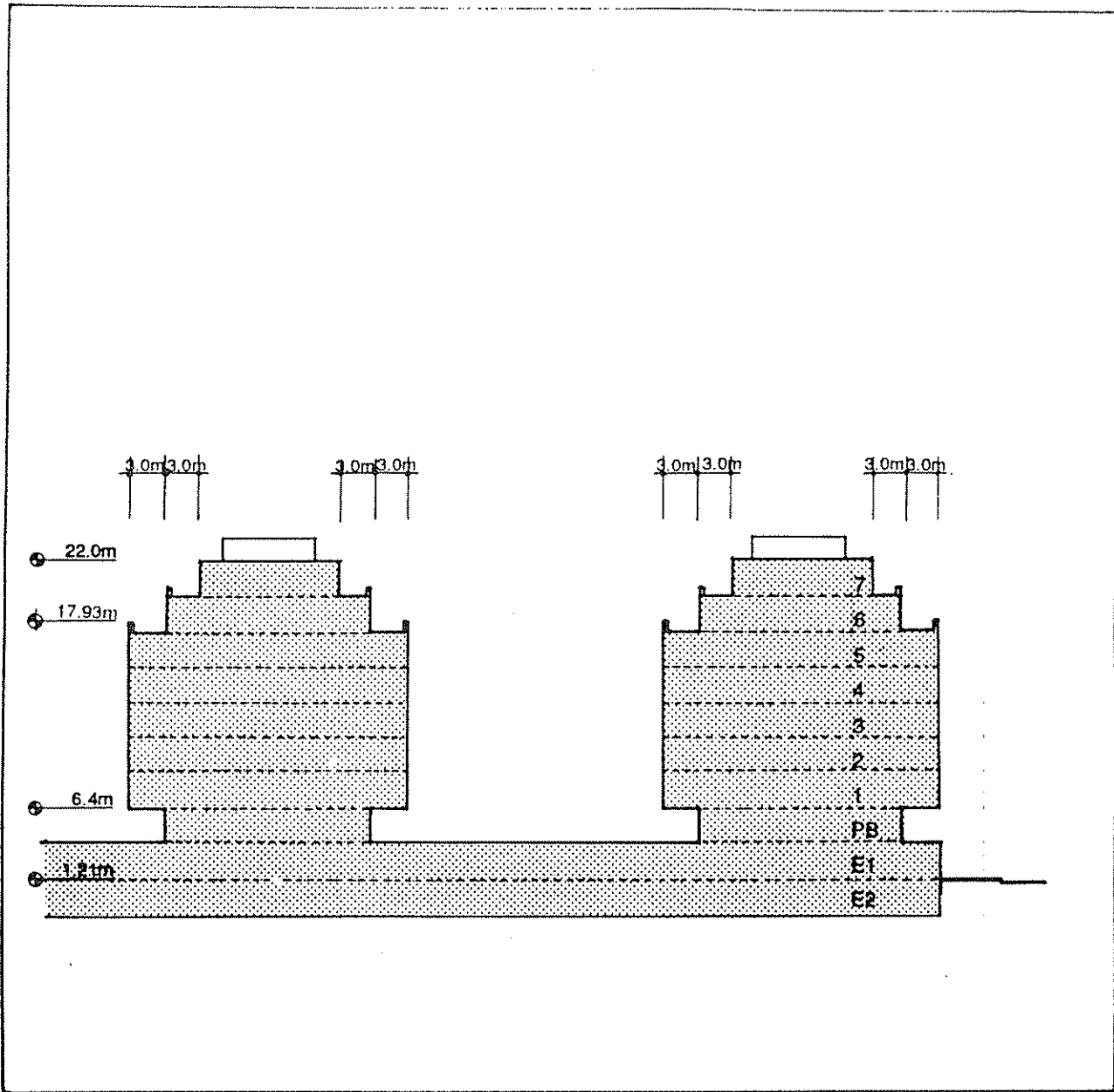
CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - D.2**



1:1000m

CONDICIONES DE VOLUMEN  
**PARCELA ZDE - D.2**

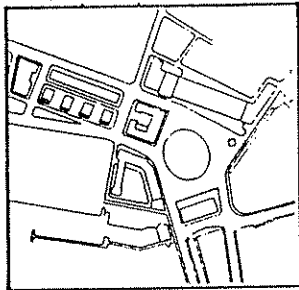
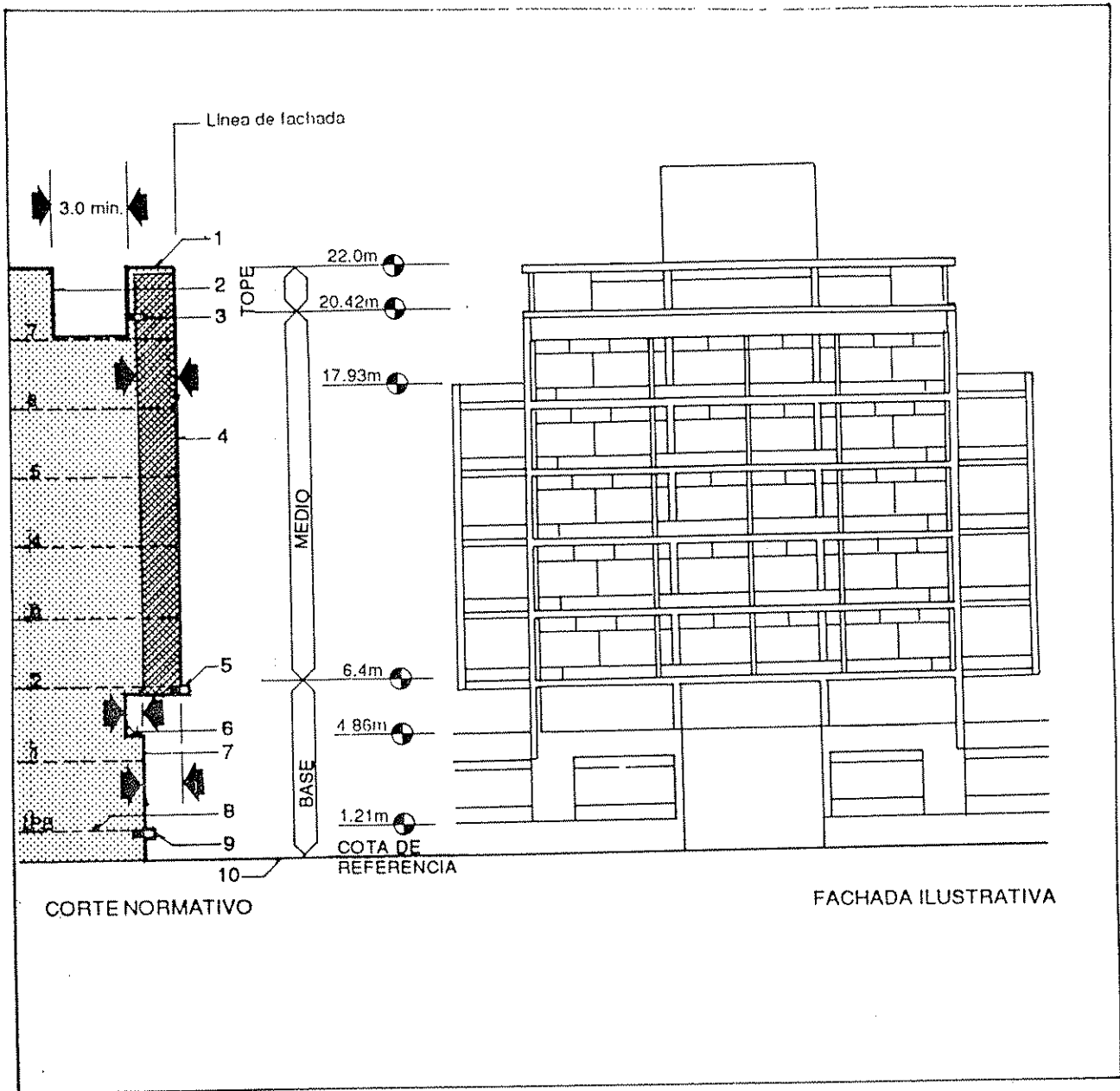
Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

SECCION  
PARCELA ZDE - D.2

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:250m

MURO URBANO TIPO XII  
PARCELA ZDE - D.2

## MURO URBANO TIPO XII

### Normas y Parámetros:

1. Elemento arquitectónico de coronación (alero) a elevación 22.0m.
2. Retranqueo continuo mínimo de 3m desde la línea de fachada sobre el nivel de 20.42m.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 20.42m.
4. Entrante parcial permitido en terrazas de un máximo de 3m desde la línea de fachada en las plantas 2 a 6.
5. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 6.4m.
6. Entrante continuo permitido de un 1m máximo desde la línea de fachada sobre nivel 4.86m entre primera y segunda planta.
7. Retranqueo continuo de 1m desde la línea de fachada desde la cota de referencia de la Calle del tren hasta la primera planta.
8. 1.21m nivel de piso en planta más baja para usos de vivienda.
9. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.
10. Para las elevaciones de alturas tomar la cota de referencia de la Ave. Ponce de León.

### TOPE

**Ventanaje:** Vano permisible: 80% máximo  
Macizo permisible: 20% mínimo

**Materiales de Revestimiento:** Metal  
Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### MEDIO

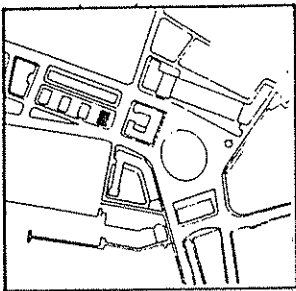
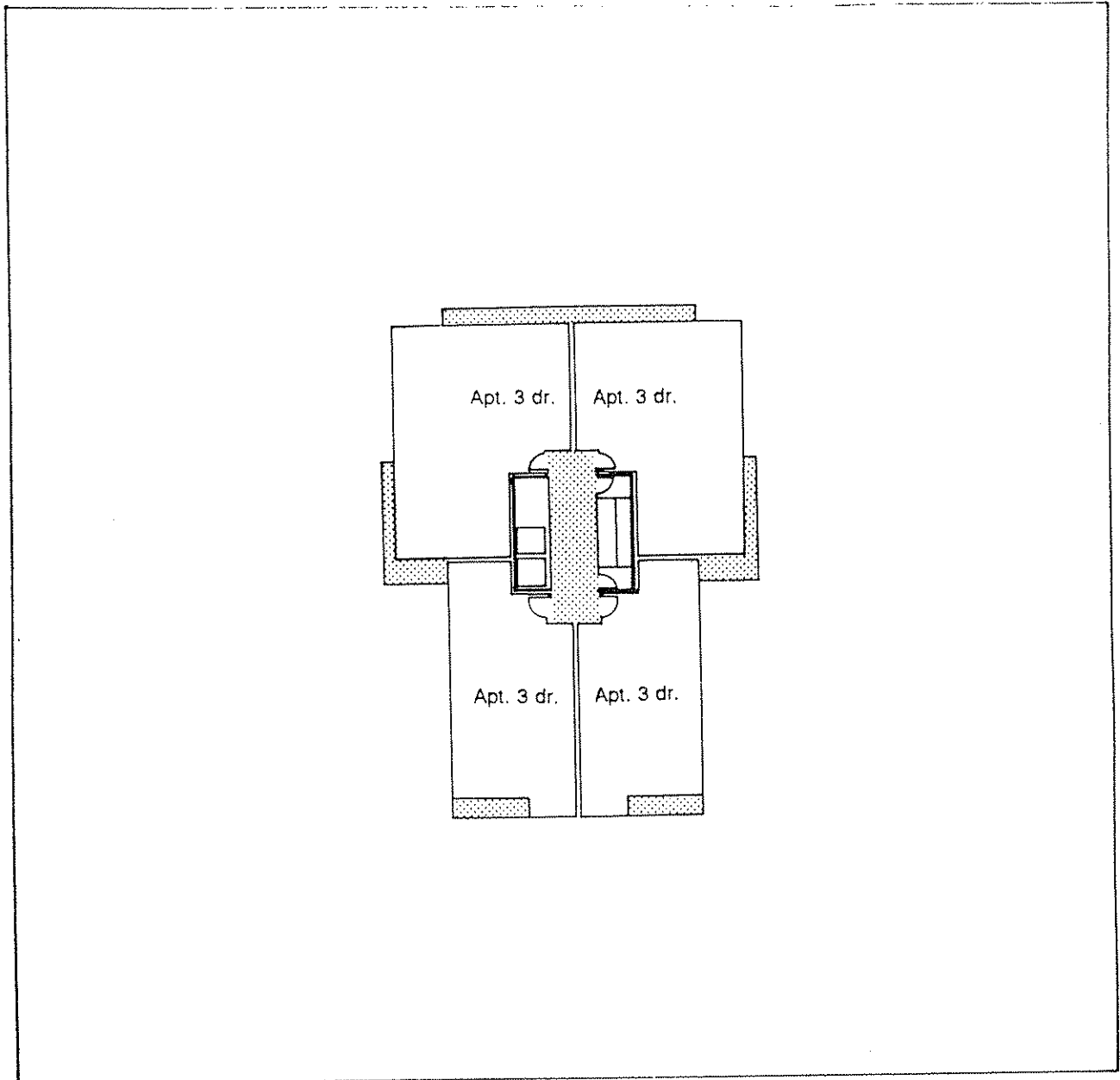
**Ventanaje:** Vano permisible: 60% máximo  
Macizo permisible: 40% mínimo

**Materiales de Revestimiento:** Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### BASE

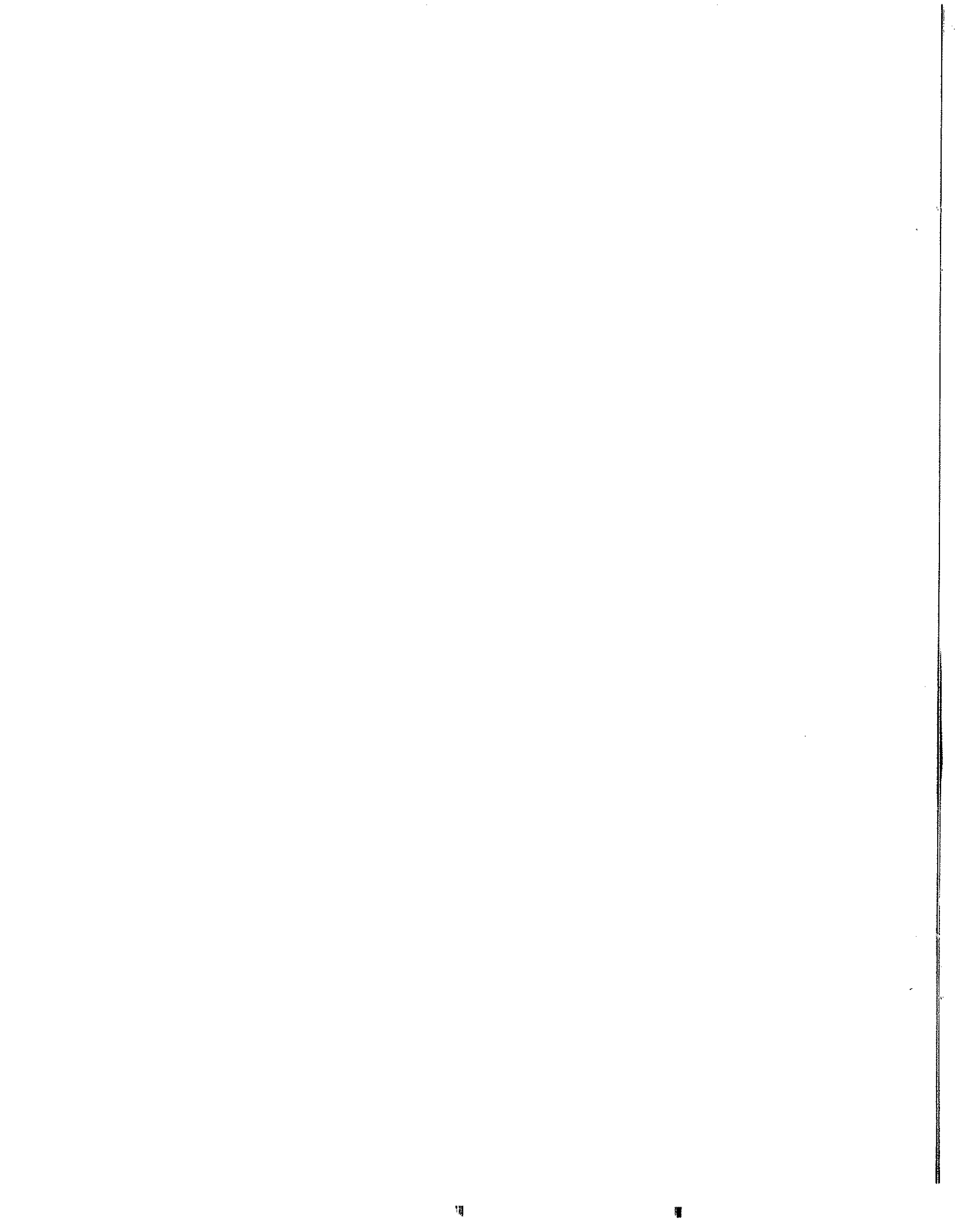
**Ventanaje:** Vano permisible: 40% máximo  
Macizo permisible: 60% mínimo

**Materiales de Revestimiento:** Piedra  
Piedra artificial



1:500m

TIPOLOGIA DE VIVIENDA  
PARCELA ZDE - D.2





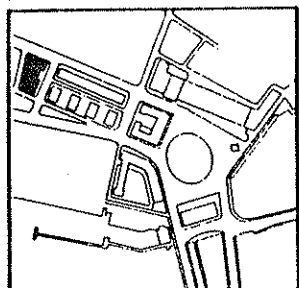
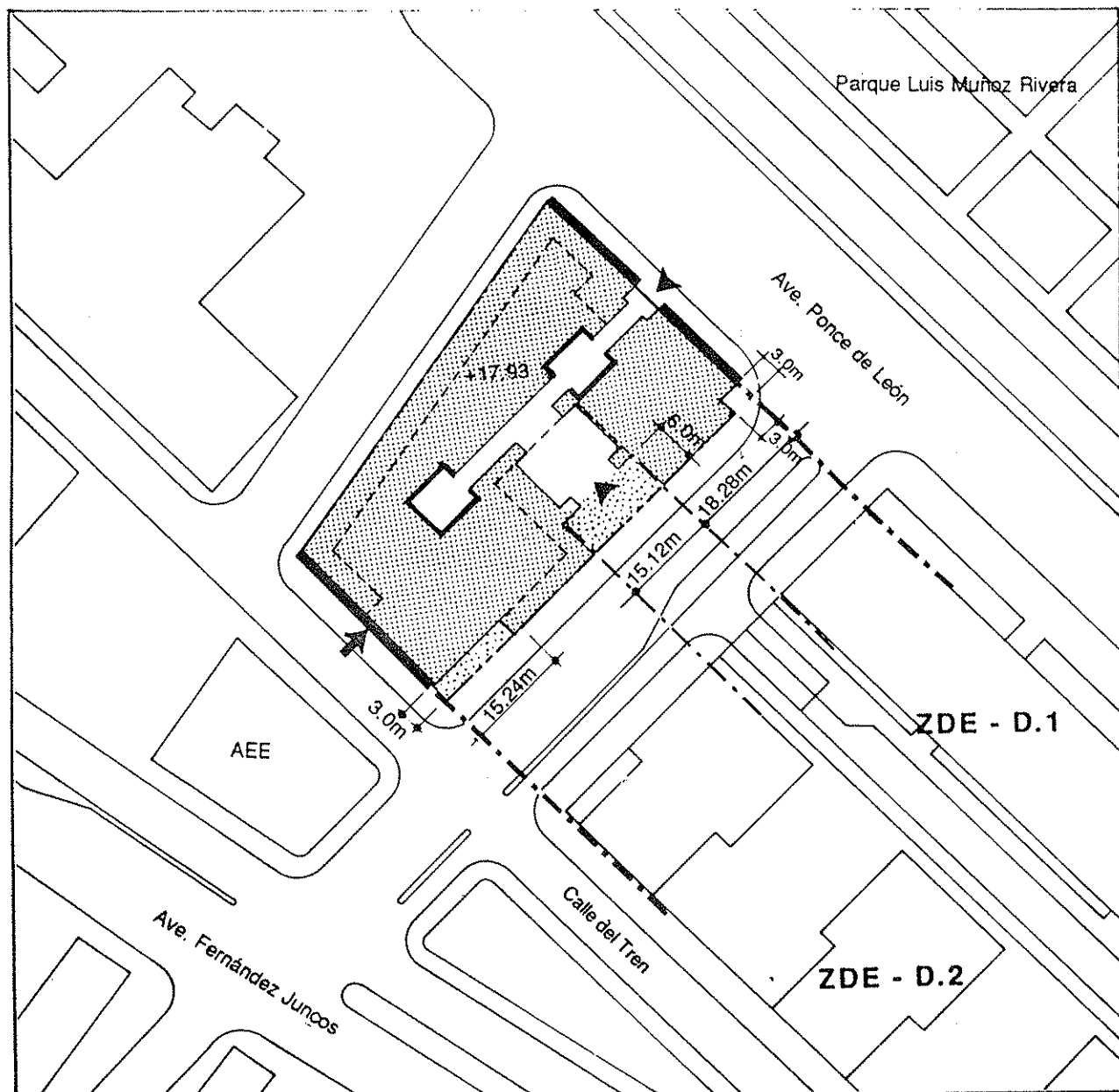
18.0 PARCELA ZDE - E

18.1 Parcela ZDE-E

Tabla de Controles

Area del Solar:	2,371.33 mc
Area de Ocupación Máxima:	
EL. 1.21 a 17.93	2,050.00 mc (85%)
EL. 17.93 a 22.00	1,650.00 mc (70%)
EL. 22.00 a 33.36	460.00 mc (20%)
EL. 33.36+	340.00 mc (15%)
Area Bruta de Construcción Permitida:	18,900 mc (797%)
Densidad Máxima:	25 mc x u.v.b.
Altura Máxima de la Estructura:	Torre - +40 Estructura Principal + 22.0 m
Altura Mínima de la Estructura:	Torre - +35.95 m. Estructura Principal + 17.93 m
Requisitos del Muro Urbano:	Tipo X y XI en Ave. Ponce de León
Columnatas Requeridas:	Ninguna
Servidumbres Requeridas:	Servidumbre de Espacio Abierto en Patio Lateral entre Ave. Ponce de León y Calle del Tren.
Usos Permitidos:	Vivienda - 18,900 mc (100 %)
Condiciones Especiales:	Las altura de la estructura se tomará desde la cota de referencia en la Ave. Ponce de León.

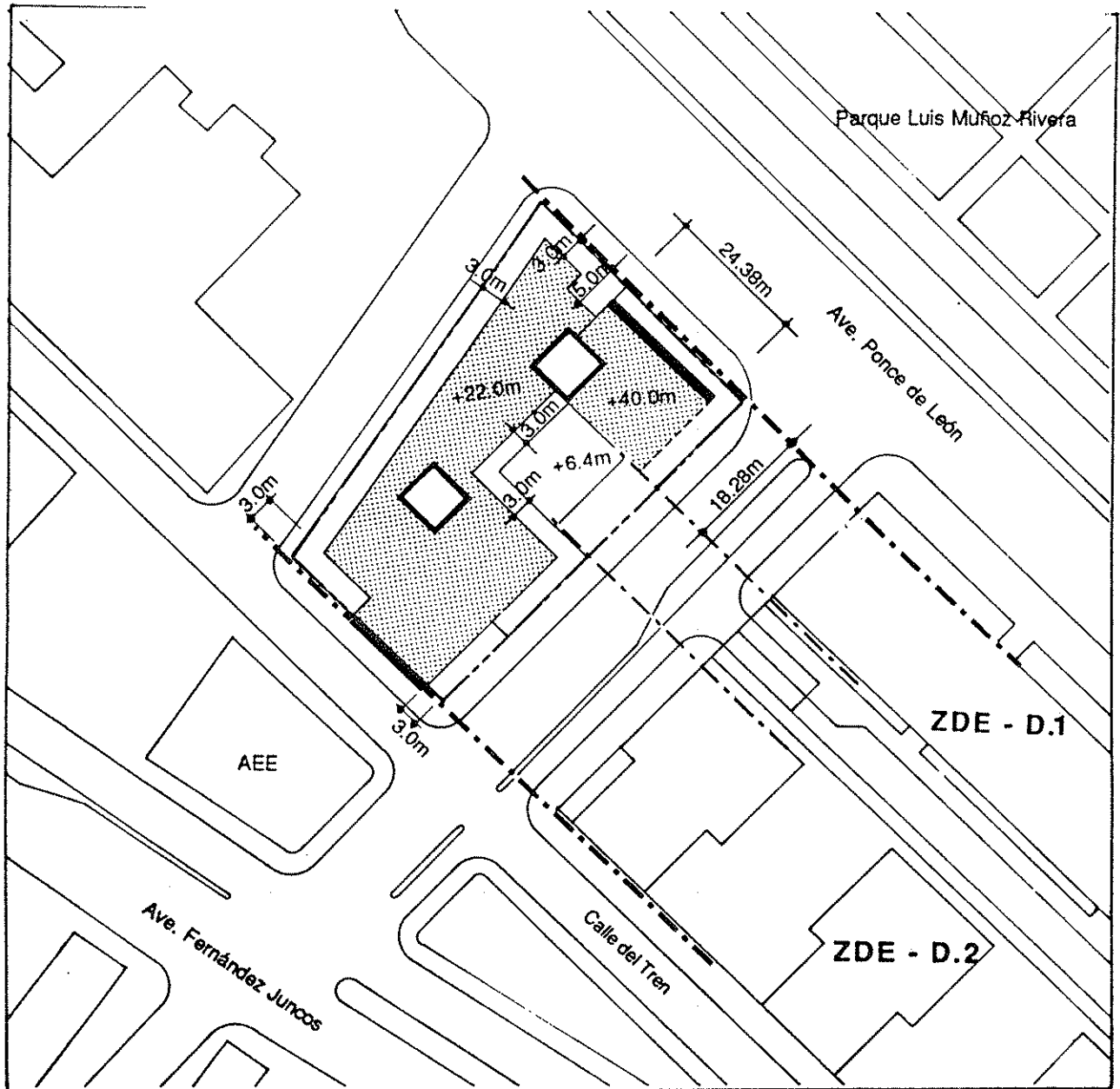
Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



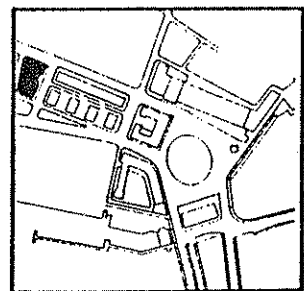
1:1000m  
EL + 1.21m

CARACTERISTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - E**

- Limite de Parcela
- - - Alineación Primaria
- . - Alineación Secundaria
- - - Retranqueo en Niveles Superiores (ver sección)
- ▨ Servidumbre de Espacio Abierto
- ▲ Punto de Acceso Peatonal
- ➔ Punto de Acceso Vehicular
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▬ Muro Urbano Tipo X y XI
- ▨ Uso Vivienda

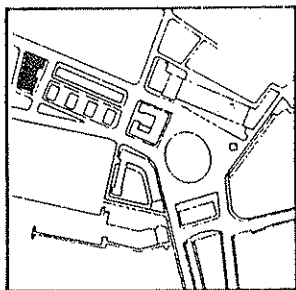
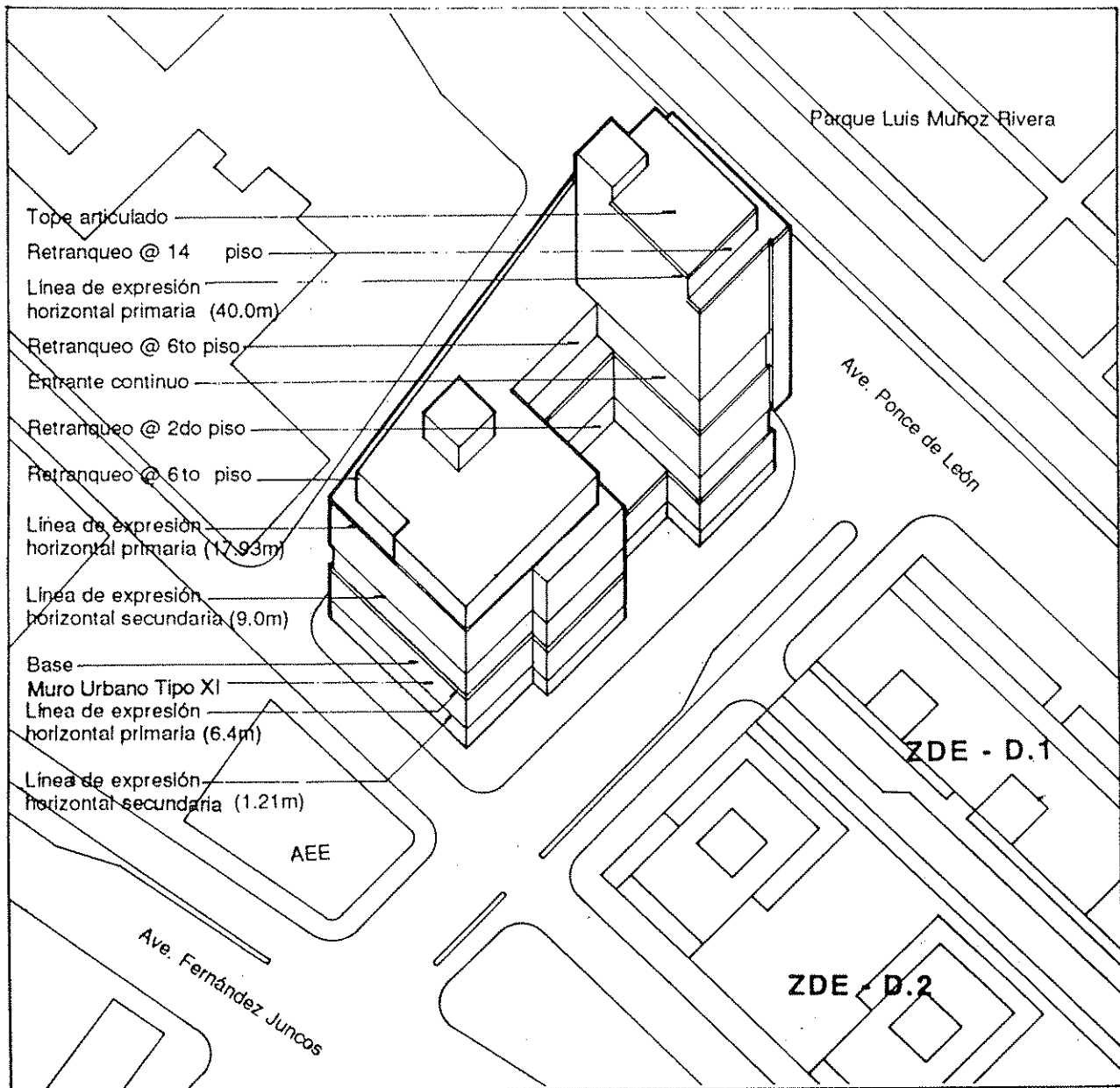


- Límite de Parcela
- . - . - . Alineación Primaria
- - - - - Alineación Secundaria
- ▬ Muro Urbano Tipo X y XI
- Núcleo de Circulación Vertical
- ▨ Uso Vivienda



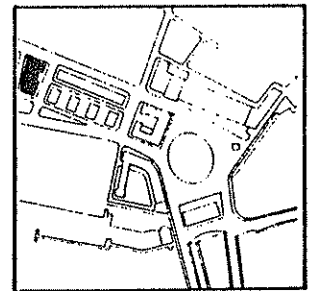
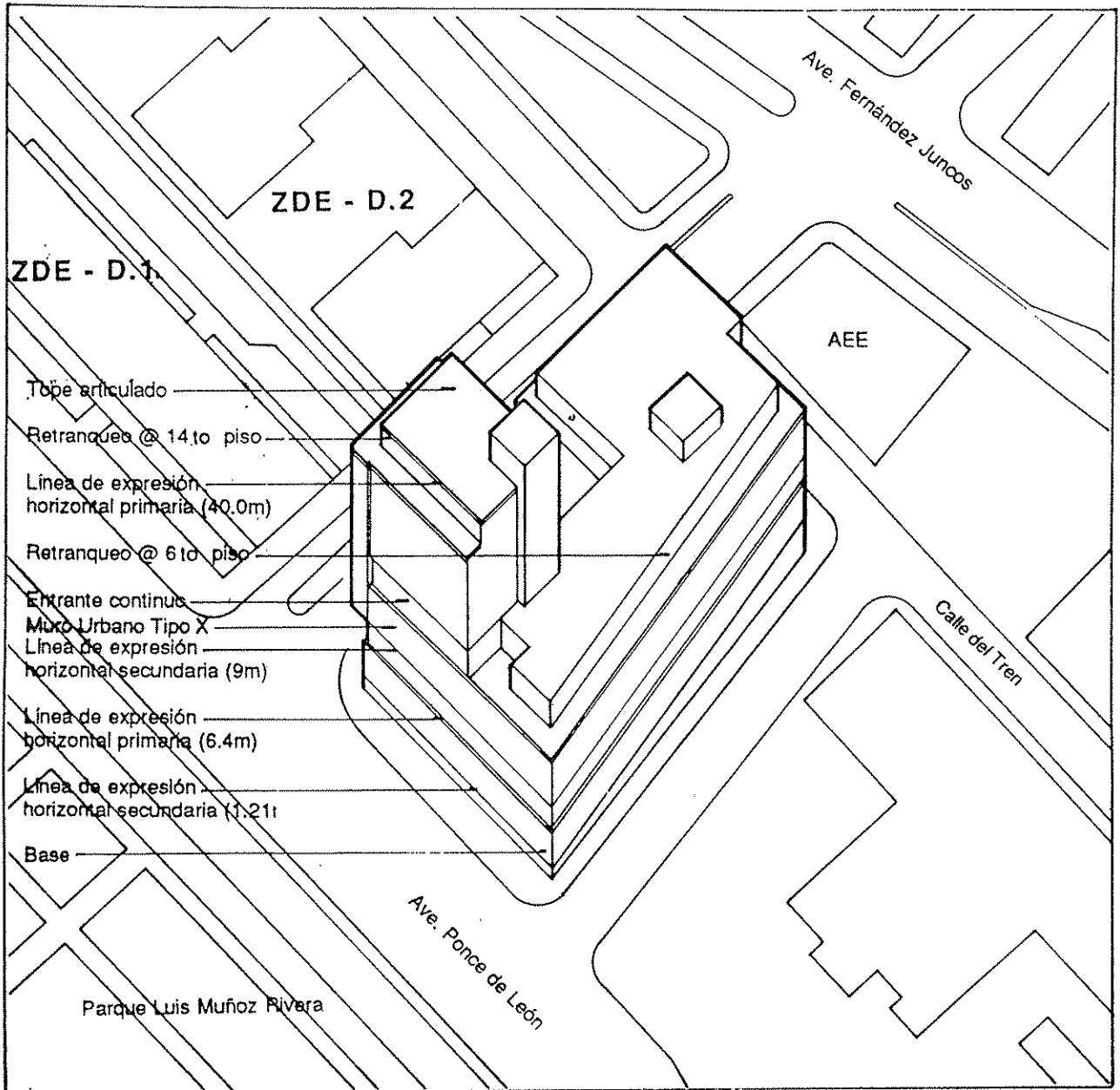
1:1000m  
EL + 17.93m

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA  
**PARCELA ZDE - E**



1:1000m

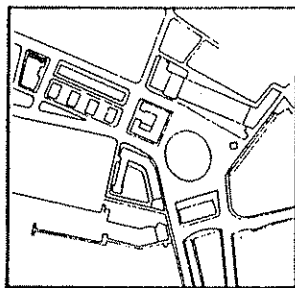
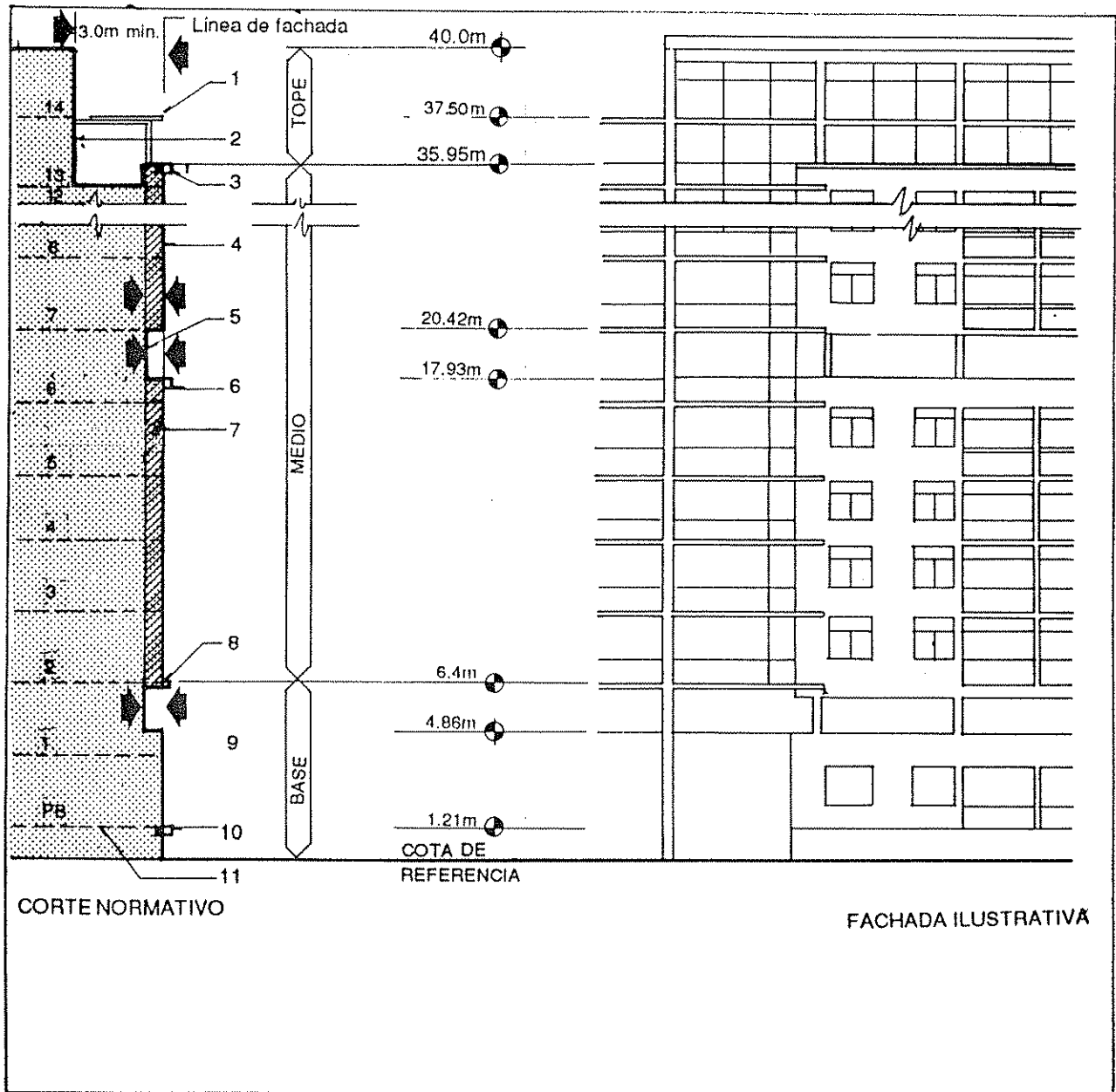
CONDICIONES DE VOLUMEN  
PARCELA ZDE - E



1:1000m

**CONDICIONES DE VOLUMEN  
PARCELA ZDE - E**

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:250m

MURO URBANO TIPO X  
PARCELA ZDE - E

## MURO URBANO TIPO X

### Normas y Parámetros:

1. Elemento arquitectónico de coronación (alero, pérgola) a elevación 37.50m.
2. Retranqueo continuo mínimo de 3m desde la línea de fachada sobre el nivel de 35.95m.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 35.95m.
4. Entrante parcial permitido en terrazas de un máximo de 3m desde la línea de fachada en las plantas 6 al13.
5. Entrante continuo permitido de un 1m máximo desde la línea de fachada sobre nivel 17.93m y 20.42m entre la sexta y séptima planta.
6. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 17.93m.
7. Entrante parcial permitido en terrazas de un máximo de 3m desde la línea de fachada en las plantas 2 a 5.
8. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 6.4m.
9. Entrante continuo permitido de un 1m máximo desde la línea de fachada sobre nivel entre la primera y segunda planta.
10. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.
11. 1.21m elevación nivel de piso más alto para la planta baja.

### TOPE

**Ventanaje:** Vano permisible: 70% máximo  
Macizo permisible: 30 mínimo

**Materiales de Revestimiento:** Metal  
Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### MEDIO

**Ventanaje:** Vano permisible:40 máximo  
Macizo permisible:60% mínimo

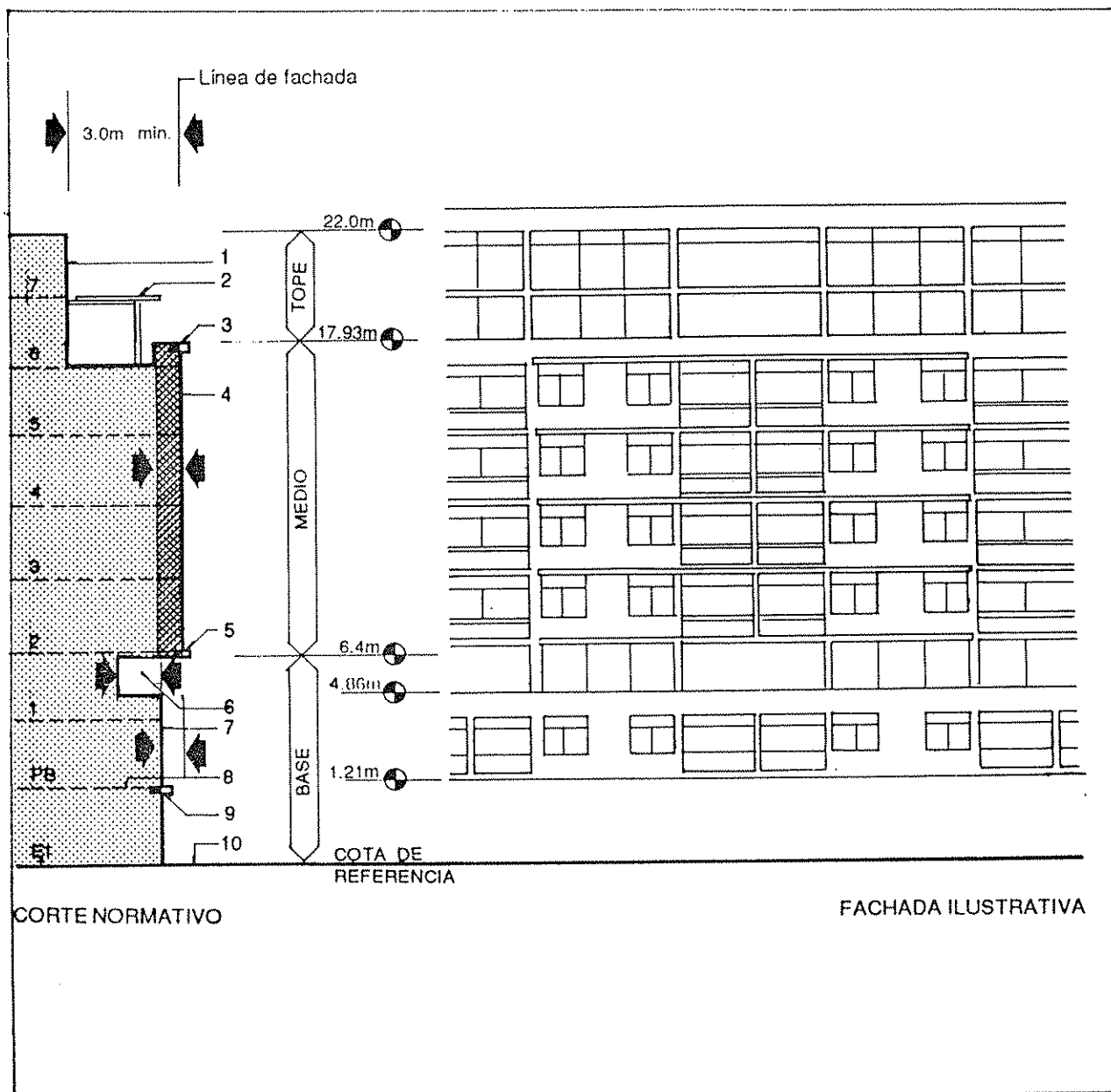
**Materiales de Revestimiento:** Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### BASE

**Ventanaje:** Vano permisible: 40 máximo  
Macizo permisible: 60% mínimo

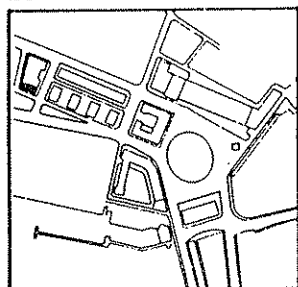
**Materiales de Revestimiento:** Piedra  
Piedra artificial

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



CORTE NORMATIVO

FACHADA ILUSTRATIVA



1:250m

MURO URBANO TIPO XI  
PARCELA ZDE - E



## MURO URBANO TIPO XI

### Normas y Parámetros:

1. Elemento arquitectónico de coronación (alero, pérgola) a elevación 20.42m.
2. Retranqueo continuo mínimo de 3m desde la línea de fachada sobre el nivel de 17.93m.
3. Línea de expresión horizontal primaria a elevación 17.93m.
4. Entrante parcial permitido en terrazas de un máximo de 3m desde la línea de fachada en las plantas 2 a 6.
5. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 6.4m.
6. Entrante continuo permitido de un 1m máximo desde la línea de fachada sobre nivel 4.86m entre primera y segunda planta.
7. Retranqueo continuo de 1m desde la línea de fachada desde la cota de referencia de la Calle del Tren hasta la primera planta.
8. 1.21m nivel de piso en planta más baja para usos de vivienda.
9. Línea de expresión horizontal secundaria a elevación 1.21m.
10. Para las elevaciones de alturas tomar la cota de referencia de la Ave. Ponce de León.

### TOPE

**Ventanaje:** Vano permisible: 45% máximo  
Macizo permisible: 55% mínimo

**Materiales de Revestimiento:** Metal  
Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### MEDIO

**Ventanaje:** Vano permisible: 40% máximo  
Macizo permisible: 60% mínimo

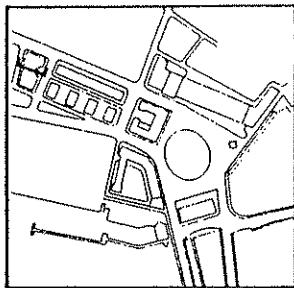
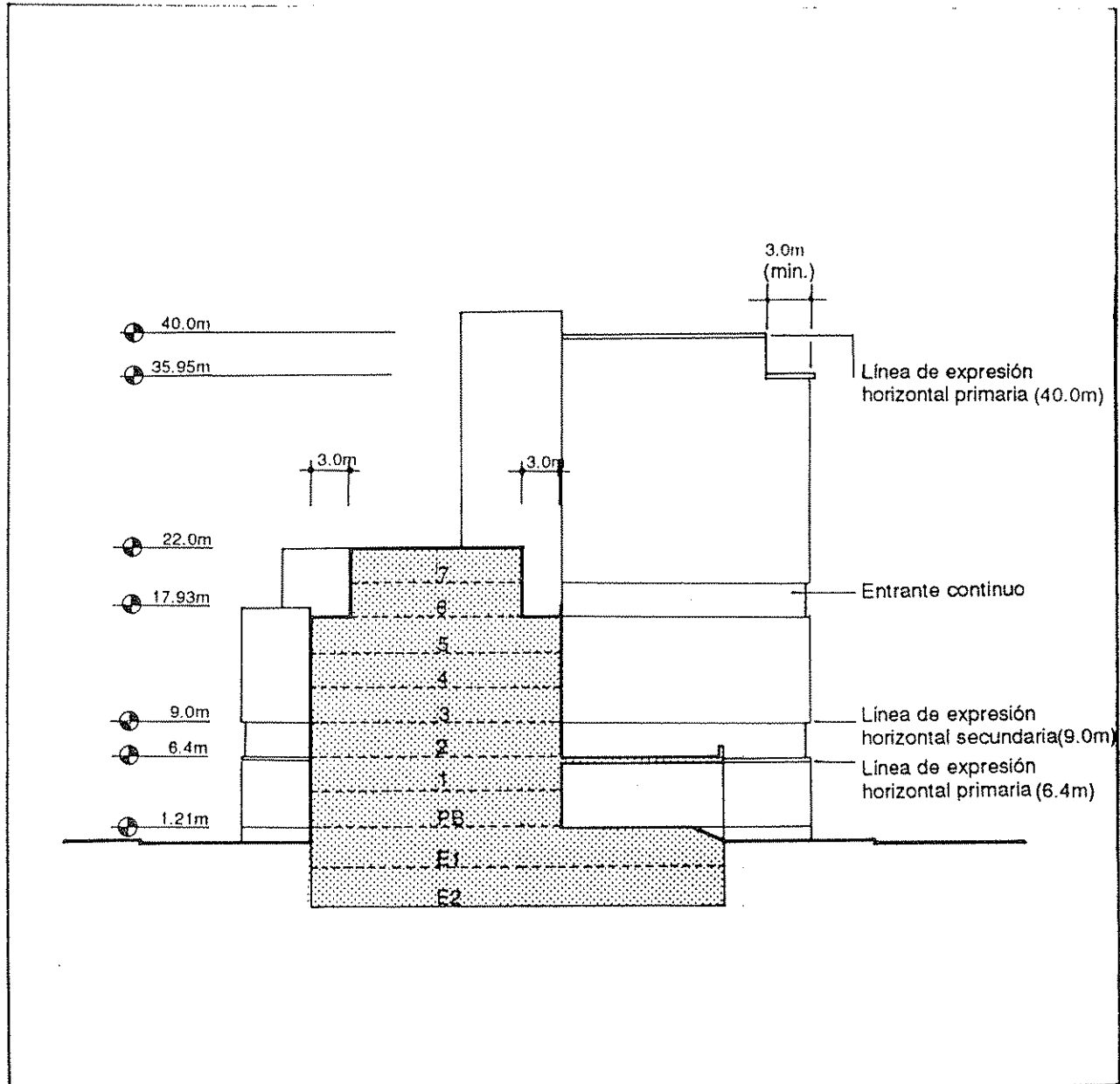
**Materiales de Revestimiento:** Enlucido de cemento  
Piedra  
Piedra artificial

### BASE

**Ventanaje:** Vano permisible: 40% máximo  
Macizo permisible: 60% mínimo

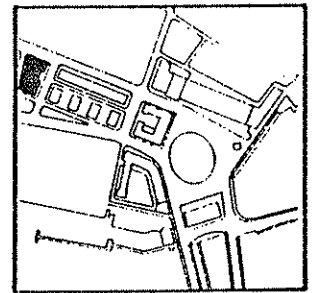
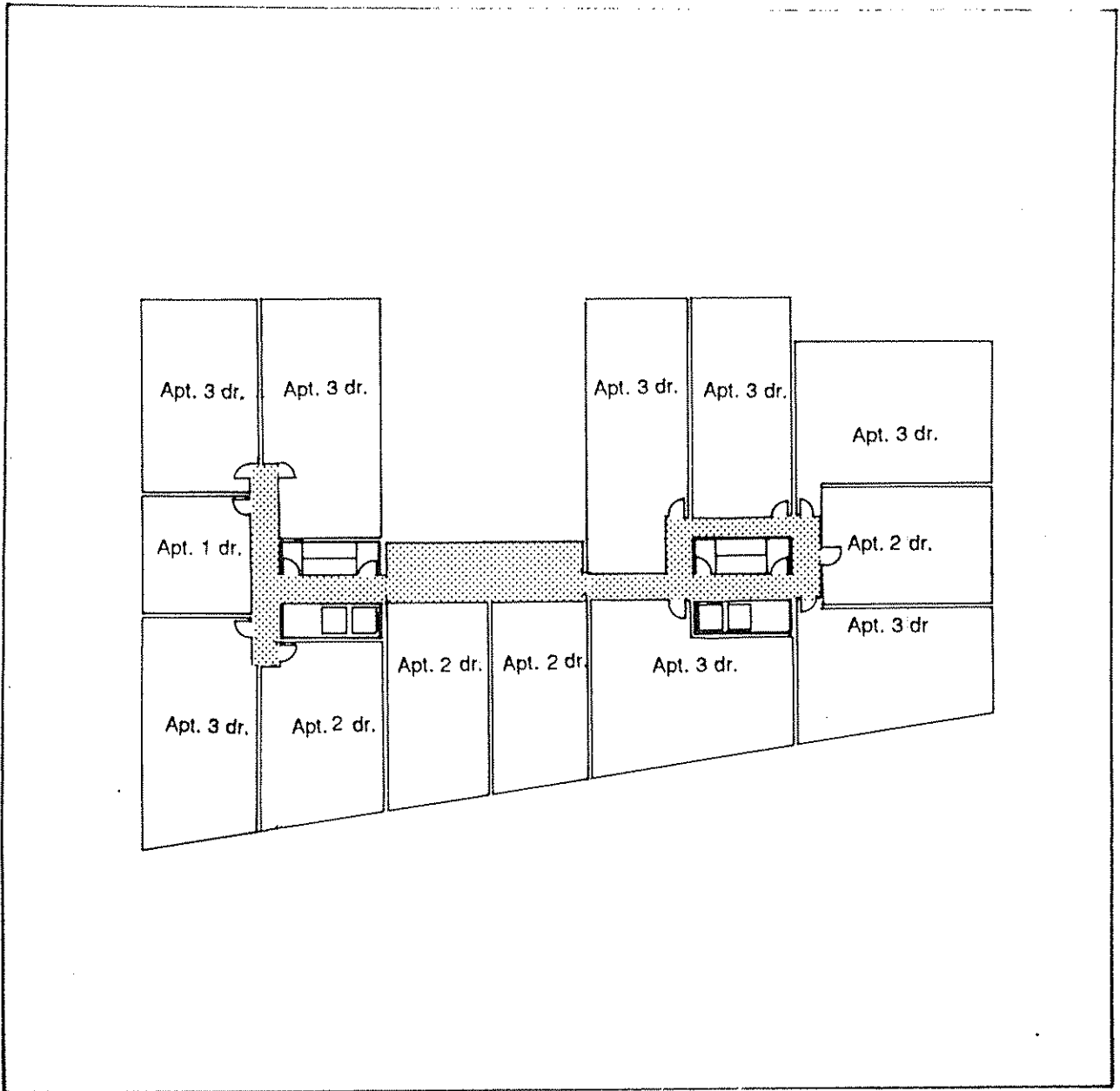
**Materiales de Revestimiento:** Piedra  
Piedra artificial

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

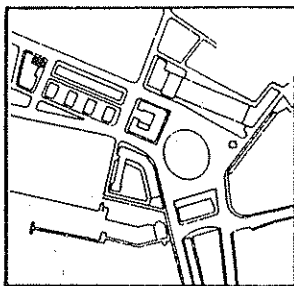
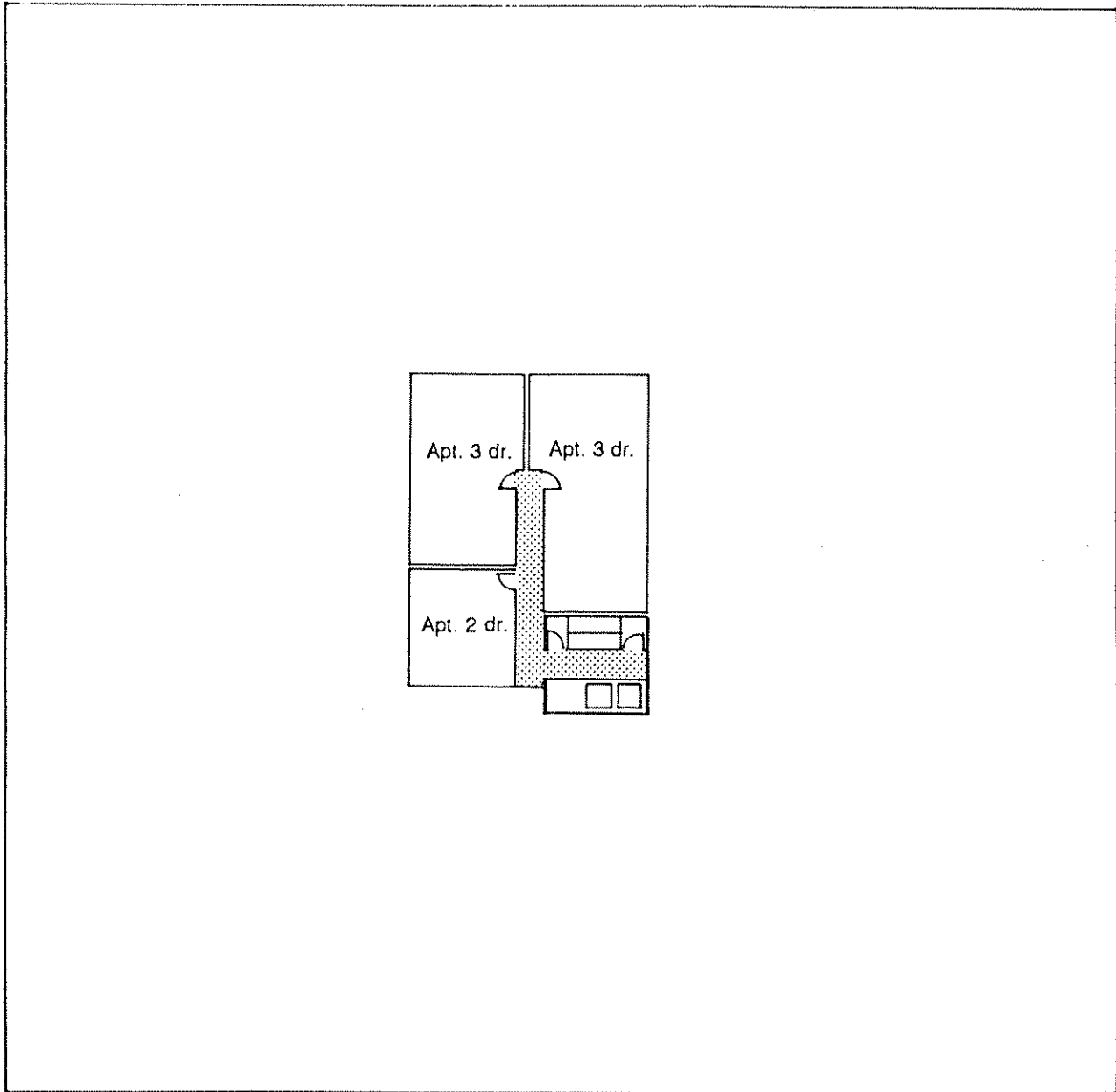
SECCION  
PARCELA ZDE - E



1:500m

TIPOLOGIA DE VIVIENDA  
**PARCELA ZDE - E**

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan



1:500m

TIPOLOGIA DE VIVIENDA  
PARCELA ZDE - E

Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial  
para la Entrada a la Isleta de San Juan

A tenor con lo dispuesto en la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, esta Junta de Planificación ADOPTA el Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada a la Isleta de San Juan.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 29 de diciembre de 1992

PATRIAG. CUSTODIO  
PRESIDENTE

LINA M. DUEÑO  
MIEMBRO ASOCIADO

ANGEL D. RODRIGUEZ  
MIEMBRO ASOCIADO

Certifico adoptado 29 de diciembre de 1992

GLADYS RIVERA  
Secretaria



