Núm. 1293
14 de Nov de 1990 — 1030 AM
Aprobado: Fernando Chardón
Secretario de Estado

Gloria F. Silva de Díaz
Por: Gloria F. Silva de Díaz
Secretaria Auxiliar de Estado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
CERTIFICACION

Núm 1295

DEPARTAMENTO DE ESTADO CERTIFICACION

TABLA DE MATERIAS

REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 4
(REGLAMENTO DE ZONIFICACION)

TOPICO 1

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

	Página
SECCION 1.00 - DISPOSICIONES GENERALES	1
1.01 - Título	1
1.02 - Fines	1
1.03 - Aplicación	1
1.04 - Fecha de Vigencia	1
1.05 - Términos Empleados	1
1.06 - Significado de Términos Definidos	1
1.07 - Disposiciones de Otros Reglamentos	1
SECCION 2.00 - DEFINICIONES	2

TOPICO 2

PERMISOS

SECCION 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS	7
3.01 - Disposiciones Generales	7
3.02 - Requerimiento de Permisos	7
3.03 - Expedición de Permisos	7
3.04 - Permisos Relacionados con Vías Públicas	7
3.05 - Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuertos	8
3.06 - Permisos de No-Conformidad Legal	9
3.07 - Permisos Relacionados con el Cambio de un Uso No-Conforme Legal por Otro	9
3.08 - Descontinuación de Usos No Conformes Legales	9

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

Página

3.09 - Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No-Conformes Legales 10
3.10 - Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos 11

TOPICO 3

MAPAS Y TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION

SECCION 4.00 - MAPAS DE ZONIFICACION 13
4.01 - General 13
4.02 - Enmiendas a un Mapa de Zonificación 13

SECCION 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION 15
5.01 - General 15
5.02 - Límites de Distritos 16
5.03 - Casos de Solares con Dos Clasificaciones 16

TOPICO 4

DISTRITOS DE ZONIFICACION

SECCION 6.00 - DISTRITO R-0 17
6.01 - Propósitos del Distrito R-0 17
6.02 - Usos en Distritos R-0 17
6.03 - Altura en Distritos R-0 17
6.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-0 18
6.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-0 18
6.06 - Area de Ocupación en Distritos R-0 18
6.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-0 18
6.08 - Patio Delantero en Distritos R-0 18
6.09 - Patios Laterales en Distritos R-0 18
6.10 - Patio Posterior en Distritos R-0 18
6.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-0 18
6.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-0 18
6.13 - Marquesinas en Distritos R-0 19
6.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-0 19
6.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-0 19
6.16 - Rótulos en Distritos R-0 19
6.17 - Estructuras Voladizas en Distritos R-0 19
6.18 - Casos Especiales en Distritos R-0 19

Página

SECCION 7.00 - DISTRITO R-1 21
7.01 - Propósitos del Distrito R-1 21
7.02 - Usos en Distritos R-1 21
7.03 - Altura en Distritos R-1 21
7.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-1 21
7.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-1 21
7.06 - Area de Ocupación en Distritos R-1 21
7.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-1 21
7.08 - Patio Delantero en Distritos R-1 22
7.09 - Patios Laterales en Distritos R-1 22
7.10 - Patio Posterior en Distritos R-1 22
7.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-1 22
7.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-1 22
7.13 - Marquesinas en Distritos R-1 22
7.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-1 22
7.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-1 22
7.16 - Rótulos en Distritos R-1 22
7.17 - Estructuras Voladizas en Distritos R-1 23

SECCION 8.00 - DISTRITO R-2 24
8.01 - Propósitos del Distrito R-2 24
8.02 - Usos en Distritos R-2 24
8.03 - Altura en Distritos R-2 24
8.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-2 24
8.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-2 24
8.06 - Area de Ocupación en Distritos R-2 24
8.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-2 25
8.08 - Patio Delantero en Distritos R-2 25
8.09 - Patios Laterales en Distritos R-2 25
8.10 - Patio Posterior en Distritos R-2 25
8.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-2 25
8.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-2 25
8.13 - Marquesinas en Distritos R-2 25
8.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-2 25
8.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-2 26
8.16 - Rótulos en Distritos R-2 26
8.17 - Estructuras Voladizas en Distritos R-2 26

SECCION 9.00 - DISTRITO R-3 27
9.01 - Propósitos del Distrito R-3 27
9.02 - Usos en Distritos R-3 27
9.03 - Altura en Distritos R-3 27
9.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-3 27
9.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-3 27

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

Página

9.06 - Area de Ocupación en Distritos R-3 28
9.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-3 28
9.08 - Patio Delantero en Distritos R-3 28
9.09 - Patios Laterales en Distritos R-3 28
9.10 - Patio Posterior en Distritos R-3 28
9.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-3 28
9.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-3 28
9.13 - Marquesinas en Distritos R-3 29
9.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-3 29
9.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-3 29
9.16 - Rótulos en Distritos R-3 29
9.17 - Estructuras Voladizas en Distritos R-3 29

SECCION 10.00 - DISTRITO R-4 30
10.01 - Propósito del Distrito R-4 30
10.02 - Usos en Distritos R-4 30
10.03 - Altura en Distritos R-4 30
10.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-4 30
10.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-4 30
10.06 - Area de Ocupación en Distritos R-4 31
10.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-4 31
10.08 - Patio Delantero en Distritos R-4 31
10-09 - Patios Laterales en Distritos R-4 31
10.10 - Patio Posterior en Distritos R-4 31
10.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-4 31
10.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-4 31
10.13 - Marquesinas en Distritos R-4 32
10.14 - Espacios para Cargar y Descargar en Distritos R-4 32
10.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-4 32
10.16 - Rótulos en Distritos R-4 32
10.17 - Estructuras Voladizas en Distritos R-4 32

SECCION 11.00 - DISTRITO R-5 33
11.01 - Propósitos del Distrito R-5 33
11.02 - Usos en Distritos R-5 33
11.03 - Altura en Distritos R-5 33
11.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-5 33
11.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-5 33
11.06 - Area de Ocupación en Distritos R-5 36
11.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-5 36
11.08 - Patio Delantero en Distritos R-5 37
11.09 - Patios Laterales en Distritos R-5 37
11.10 - Patio Posterior en Distritos R-5 37
11.11 - Separación entre Edificios Principales o Areas en el Mismo Solar en Distritos R-5 37

Página

11.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-5 38
11.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-5 38
11.14 - Marquesinas en Distritos R-5 39
11.15 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-5 39
11.16 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-5 39
11.17 - Rótulos en Distritos R-5 40
11.18 - Estructuras Voladizas en Distritos R-5 40

SECCION 12.00 - DISTRITO R-6 41
12.01 - Propósitos del Distrito R-6 41
12.02 - Usos en Distritos R-6 41
12.03 - Altura en Distritos R-6 41
12.04 - Densidad Poblacional en Distritos R-6 41
12.05 - Area de Ocupación en Distritos R-6 42
12.06 - Area Bruta de Piso en Distritos R-6 42
12.07 - Patios en Distritos R-6 42
12.08 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-6 42
12.09 - Marquesinas en Distritos R-6 42
12.10 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-6 42
12.11 - Rótulos en Distritos R-6 42
12.12 - Estructuras Voladizas en Distritos R-6 42

SECCION 13.00 - DISTRITO C-1 43
13.01 - Propósitos del Distrito C-1 43
13.02 - Usos hasta el Nivel de la Primera Planta en Distritos C-1 43
13.03 - Usos al Nivel de la Segunda Planta en Distritos C-1 45
13.04 - Altura en Distritos C-1 46
13.05 - Tamaño del Solar en Distritos C-1 47
13.06 - Densidad Poblacional en Distritos C-1 47
13.07 - Area de Ocupación en Distritos C-1 47
13.08 - Area Bruta de Piso en Distritos C-1 47
13.09 - Patio Delantero en Distritos C-1 48
13.10 - Patios Laterales en Distritos C-1 48
13.11 - Patio Posterior en Distritos C-1 48
13.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-1 49
13.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-1 49
13.14 - Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-1 49
13.15 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-1 49
13.16 - Torres y Verjas en Distritos C-1 49
13.17 - Rótulos en Distritos C-1 49
13.18 - Estructuras Voladizas en Distritos C-1 49

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

Página

SECCION 14.00 - DISTRITOS C-2 51
14.01 - Propósitos del Distrito C-2 51
14.02 - Usos en Distritos C-2 51
14.03 - Altura en Distritos C-2 54
14.04 - Tamaño del Solar en Distritos C-2 54
14.05 - Densidad Poblacional en Distritos C-2 54
14.06 - Area de Ocupación en Distritos C-2 55
14.07 - Area Bruta de Piso en Distritos C-2 55
14.08 - Patio Delantero en Distritos C-2 56
14.09 - Patios Laterales en Distritos C-2 56
14.10 - Patio Posterior en Distritos C-2 56
14.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-2 57
14.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-2 57
14.13 - Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-2 57
14.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-2 57
14.15 - Torres y Verjas en Distritos C-2 57
14.16 - Rótulos en Distritos C-2 57
14.17 - Estructuras Voladizas en Distritos C-2 57

SECCION 15.00 - DISTRITOS C-3 59
15.01 - Propósitos del Distrito C-3 59
15.02 - Usos en Distritos C-3 59
15.03 - Altura en Distritos C-3 62
15.04 - Tamaño del Solar en Distritos C-3 62
15.05 - Densidad Poblacional en Distritos C-3 62
15.06 - Area de Ocupación en Distritos C-3 63
15.07 - Area Bruta de Piso en Distritos C-3 63
15.08 - Patio Delantero en Distritos C-3 64
15.09 - Patios Laterales en Distritos C-3 65
15.10 - Patio Posterior en Distritos C-3 65
15.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-3 65
15.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-3 65
15.13 - Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-3 66
15.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-3 66
15.15 - Torres y Verjas en Distritos C-3 66
15.16 - Rótulos en Distritos C-3 66
15.17 - Estructuras Voladizas en Distritos C-3 66

Página

SECCION 16.00 - DISTRITOS C-4 68
16.01 - Propósitos del Distrito C-4 68
16.02 - Usos en Distritos C-4 68
16.03 - Altura en Distritos C-4 69
16.04 - Tamaño del Solar en Distritos C-4 69
16.05 - Area de Ocupación en Distritos C-4 69
16.06 - Area Bruta de Piso en Distritos C-4 69
16.07 - Patios en Distritos C-4 69
16.08 - Usos Accesorios en Distritos C-4 69
16.09 - Area de Estacionamiento en Distritos C-4 69
16.10 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-4 69
16.11 - Torres y Verjas en Distritos C-4 70
16.12 - Rótulos en Distritos C-4 70
16.13 - Estructuras Voladizas en Distritos C-4 70

SECCION 17.00 - DISTRITO C-5 71
17.01 - Propósito del Distrito C-5 71
17.02 - Usos en Distritos C-5 71
17.03 - Edificios, Usos Accesorios y Rótulos en Distritos C-5 71
17.04 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-5 71

SECCION 18.00 - DISTRITO C-6 72
18.01 - Propósitos del Distrito C-6 72
18.02 - Usos en Distritos C-6 72
18.03 - Usos Adicionales en Distritos C-6 73
18.04 - Altura en Distritos C-6 74
18.05 - Densidad Poblacional en Distritos C-6 74
18.06 - Area de Ocupación en Distritos C-6 75
18.07 - Area Bruta de Piso en Distritos C-6 75
18.08 - Patios en Distritos C-6 75
18.09 - Usos Accesorios en Distritos C-6 75
18.10 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-6 75
18.11 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-6 75
18.12 - Torres y Verjas en Distritos C-6 76
18.13 - Rótulos en Distritos C-6 76
18.14 - Estructuras Voladizas en Distritos C-6 76

SECCION 19.00 - DISTRITO I-1 77
19.01 - Propósitos del Distrito I-1 77
19.02 - Usos en Distritos I-1 77
19.03 - Altura en Distritos I-1 79
19.04 - Tamaño del Solar en Distritos I-1 79
19.05 - Area de Ocupación en Distritos I-1 79
19.06 - Area Bruta de Piso en Distritos I-1 79
19.07 - Patio Delantero en Distritos I-1 79

JUNTA DE PLANIFICACION

Página

19.08 - Patios Laterales en Distritos I-1 80
19.09 - Patio Posterior en Distritos I-1 80
19.10 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-1 80
19.11 - Areas de Estacionamiento en Distritos I-1 80
19.12 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-1 81
19.13 - Torres, y Verjas en Distritos I-1 81
19.14 - Rótulos o Anuncios en Distritos I-1 81
19.15 - Estructuras Voladizas en Distritos I-1 81

SECCION 20.00 - DISTRITO IL-1 82
20.01 - Propósitos del Distrito IL-1 82
20.02 - Usos en Distritos IL-1 82
20.03 - Altura en Distritos IL-1 84
20.04 - Tamaño del Solar en Distritos IL-1 84
20.05 - Area de Ocupación en Distritos IL-1 84
20.06 - Area Bruta de Piso en Distritos IL-1 84
20.07 - Patio Delantero en Distritos IL-1 84
20.08 - Patios Laterales en Distritos IL-1 84
20.09 - Patio Posterior en Distritos IL-1 84
20.10 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-1 85
20.11 - Areas de Estacionamiento en Distritos IL-1 85
20.12 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-1 85
20.13 - Torres, y Verjas en Distritos IL-1 85
20.14 - Rótulos o Anuncios en Distritos IL-1 85
20.15 - Estructuras Voladizas en Distritos IL-1 85

SECCION 21.00 - DISTRITO I-2 86
21.01 - Propósitos del Distrito I-2 86
21.02 - Usos en Distritos I-2 86
21.03 - Usos Adicionales en Distritos I-2 87
21.04 - Altura en Distritos I-2 89
21.05 - Tamaño del Solar en Distritos I-2 89
21.06 - Area de Ocupación en Distritos I-2 89
21.07 - Area Bruta de Piso en Distritos I-2 89
21.08 - Patio Delantero en Distritos I-2 90
21.09 - Patios Laterales en Distritos I-2 90
21.10 - Patio Posterior en Distritos I-2 90
21.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-2 90
21.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos I-2 90
21.13 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-2 90
21.14 - Torres y Verjas en Distritos I-2 90
21.15 - Rótulos o Anuncios en Distritos I-2 90
21.16 - Estructuras Voladizas en Distritos I-2 91

Página

SECCION 22.00 - DISTRITO IL-2 92
22.01 - Propósitos del Distrito IL-2 92
22.02 - Usos en Distritos IL-2 92
22.03 - Usos Adicionales en Distritos IL-2 93
22.04 - Altura en Distritos IL-2 93
22.05 - Tamaño del Solar en Distritos IL-2 93
22.06 - Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios en Distritos IL-2 93
22.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-2 93
22.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos IL-2 94
22.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-2 94
22.10 - Torres y Verjas en Distritos IL-2 94
22.11 - Rótulos o Anuncios en Distritos IL-2 94
22.12 - Estructuras Voladizas en Distritos IL-2 94

SECCION 23.00 - DISTRITO M 95
23.01 - Definición de Distrito M 95
23.02 - Establecimiento de Distritos M 95
23.03 - Edificación, Mejoras y Cambios de Uso en Distritos M 95
23.04 - Reclasificación de Distritos M 95

SECCION 24.00 - DISTRITO P 97
24.01 - Usos en Distritos P 97
24.02 - Altura, Tamaño del Solar, Densidad Poblacional, Area de Ocupación, Area Bruta de Piso, Tamaño de Patios, Edificios y Usos Accesorios, Estacionamiento, Marquesinas, Espacio para Cargar y Descargar, Torres, Verjas, Portales y Rótulos en Distritos P 97

TOPICO

CASAS EN HILERA Y CASAS DE APARTAMIENTOS EN DISTRITOS R-3 y R-4

SECCION 25.00 - CASAS EN HILERA EN DISTRITOS R-3 y R-4 99
25.01 - General 99
25.02 - Unidades de Vivienda en una Casa en Hilera en Distritos R-3 y R-4 99
25.03 - Altura para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 99

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

Página

25.04 - Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 99
25.05 - Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 99
25.06 - Area de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 99
25.07 - Area Bruta de Piso para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 100
25.08 - Patio Delantero para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 100
25.09 - Patios Laterales y Posterior para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 100
25.10 - Separación entre Casas en Hilera o Areas en el Mismo Solar en Distritos R-3 y R-4 100
25.11 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 100
25.12 - Areas de Estacionamiento para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 101
25.13 - Marquesinas para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 101
25.14 - Torres, Verjas y Portales para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 101
25.15 - Rótulos en Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 101
25.16 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 101
26.17 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4 101

SECCION 26.00 - CASAS DE APARTAMIENTOS EN DISTRITOS R-3 y R-4 102
26.01 - General 102
26.02 - Altura para Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 102
26.03 - Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 102
26.04 - Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 103
26.05 - Area Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 103
26.06 - Patios para Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 104
26.07 - Separación entre Casas de Apartamientos en el Mismo Solar en Distritos R-3 y R-4 104
26.08 - Separación entre Casas de Apartamientos y Areas en el Mismo Solar en Distritos R-3 y R-4 104

Página

26.09 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 104
26.10 - Areas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 105
26.11 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 105
26.12 - Espacio para Cargar y Descargar en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 105
26.13 - Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 105
26.14 - Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 105
26.15 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4 105

TOPICO 6

ESTACIONES DE GASOLINA

SECCION 27.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA 107
27.01 - Separación entre Estaciones de Gasolina 107
27.02 - Separación para Estaciones de Gasolina con Respecto a Otros Usos 107
27.03 - Medida de la Separación entre Estaciones de Gasolina o con Respecto a Otros Usos 108
27.04 - Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina 108
27.05 - Area a Utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Zonificación 108
27.06 - Ubicación Bombas de Abasto de Gasolina 108
27.07 - Seguridad contra Incendios en Estaciones de Gasolina 109
27.08 - Accesos para Estaciones de Gasolina 109
27.09 - Protección contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina 109
27.10 - Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina 109
27.11 - Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina 109

Página

SECCION 28.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6 110
28.01 - General 110
28.02 - Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1,, C-2, C-3, C-4 y C-6 110
28.03 - Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6 110
28.04 - Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6 110
28.05 - Area de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6 110
28.06 - Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, y C-6 110
28.07 - Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6 111
28.08 - Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia. 111

SECCION 29.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS I-1, IL-1 e I-2 113
29.01 - General 113
29.02 - Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 113
29.03 - Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 113
29.04 - Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 113
29.05 - Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 113
29.06 - Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 114
29.07 - Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos I-1, IL-1 e I-2 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia 114

TOPICO 7

DISPOSICIONES ADICIONALES SOBRE ALTURA

SECCION 30.00 -TORRES, VERJAS Y PORTALES 115
30.01 - Torres 115
30.02 - Verjas 115
30.03 - Portales 116

TOPICO 8

AREAS DE ESTACIONAMIENTO

SECCION 31.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIOS PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS 117
31.01 - Disposiciones Generales 117
31.02 - Diseño 118
31.03 - Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos 119

TOPICO 9

MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

SECCION 32.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES 123
32.01 - Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo 123
32.02 - Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo 123
32.03 - Cerramiento de la Parte Delantera de una Marquesina 123
32.04 - Cerramiento de la Parte Lateral de una Marquesina 123
32.05 - Cerramiento de la Parte Posterior de una Marquesina 123
32.06 - Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina 124

JUNTA DE PLANIFICACION

Página

SECCION 33.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL 125
33.01 - General 125
33.02 - Altura para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial 125
33.03 - Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial 125
33.04 - Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial 125
33.05 - Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial 125
33.06 - Facilidades de "Closets" en el lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial 126

SECCION 34.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL 127
34.01 - General 127
34.02 - Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial 127
34.03 - Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial 127
34.04 - Longitud para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial 127

SECCION 35.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL 128
35.01 - General 128
35.02 - Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial 128

35.03 - Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial 128
35.04 - Longitud para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial 128

TOPICO 10

EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

SECCION 36.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES 129
36.01 - General 129
36.02 - Viviendas Separadas en Edificios Accesorios en Distritos R-0, R-2, R-3, R-4, R-5 y R-6. 129
36.03 - Ocupaciones Domiciliarias y Oficinas Profesionales o Estudio de un Residente como Usos Accesorios en Distritos Residenciales 129
36.04 - Barberías o Salones de Belleza como Usos Accesorios en Distritos Residenciales 130
36.05 - Altura para Edificios Accesorios en Distritos Residenciales 131
36.06 - Area de Ocupación para Edificios Accesorios en Distritos Residenciales 131
36.07 - Area Bruta de Piso para Edificios Accesorios en Distritos Residenciales 131
36.08 - Ubicación de Edificios y Usos Accesorios en Distritos Residenciales 132

SECCION 37.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS C-1, C-2 y C-3 134
37.01 - General 134
37.02 - Almacenaje como Uso Accesorio en Distritos C-1, C-2 y C-3 134
37.03 - Altura para Edificios Accesorios en Distritos C-1, C-2 y C-3 134
37.04 - Area de Ocupación para Edificios Accesorios en Distritos C-1, C-2 y C-3 134
37.05 - Area Bruta de Piso para Edificios Accesorios en Distritos C-1, C-2 y C-3 134
37.06 - Ubicación de Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-1, C-2 y C-3 134

Página

SECCION 38.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS I-1, IL-1 e I-2 136
38.01 - General 136
38.02 - Almacenaje como Uso Accesorio en Distritos I-1, IL-1 e I-2 136
38.03 - Facilidades de Vivienda como Uso Accesorio en Distritos I-1, IL-1 e I-2 136
38.04 - Altura para Edificios Accesorios en Distritos I-1, IL-1 e I-2 136
38.05 - Areas de Ocupación y Area Bruta de Piso para Edificios Accesorios en Distritos I-1, IL-1 e I-2 136
38.06 - Ubicación de Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-1, IL-1 e I-2 136

TOPICO 11

SOLARES CON CABIDA, ANCHO O FONDO MENORES DE LOS REQUERIDOS

SECCION 39.00 - AREA DE OCUPACION Y TAMAÑO DE PATIOS LATERALES Y POSTERIORES A PERMITIRSE EN SOLARES CON CABIDA, ANCHO O FONDO MENORES DE LOS REQUERIDOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES 139
39.01 - Area de Ocupación para Solares con Cabida Menor de la Requerida 139
39.02 - Patios Laterales en Solares con Ancho Menor de lo Requerido 140
39.03 - Patio Posterior en Solares con Fondo Menor de lo Requerido 140

TOPICO 12

ALTERACIONES Y AMPLIACIONES A ESTRUCTURAS CON USOS NO-CONFORMES LEGALES

SECCION 40.00 - ALTERACIONES Y AMPLIACIONES A ESTRUCTURAS CON USOS NO-CONFORMES LEGALES EN DISTRITOS RESIDENCIALES 143
40.01 - Alteraciones y Ampliaciones a Usos No-Conformes Legales en Distritos Residenciales 143

Página

TOPICO 13

PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS Y DIFERENTES TIPOS DE EDIFICIOS

SECCION 41.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS 145
41.01 - Disposiciones Generales para Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos 145
41.02 - Tipos de Edificios a Permitirse en Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos 145

SECCION 42.00 - CASAS DE UNA O DOS FAMILIAS EN PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS 146
42.01 - General 146
42.02 - Altura para Casas de Una o Dos Familias 146
42.03 - Tamaño del Solar para Casas de Una o Dos Familias 146
42.04 - Area de Ocupación para Casas de Una o Dos Familias 146
42.05 - Area Bruta de Piso para Casas de Una o Dos Familias 146
42.06 - Patios para Casas de Una o Dos Familias 146
42.07 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias 146
42.08 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias 146
42.09 - Torres, Verjas y Portales para Casas de Una o Dos Familias 146
42.10 - Rótulos en Casas de Una o Dos Familias 147
42.11 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias 147
42.12 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas de Una o Dos Familias 147

SECCION 43.00 - CASAS EN HILERA EN PROYECTOS RESIDENCIALES EXTENSOS 148
43.01 - General 148
43.02 - Unidades de Vivienda en una Casa en Hilera 148
43.03 - Altura para Casas en Hilera 148
43.04 - Tamaño del Solar para Casas en Hilera 148
43.05 - Densidad Poblacional para Casas en Hilera 148
43.06 - Area de Ocupación para Casas en Hilera 148
43.07 - Area Bruta de Piso para Casas en Hilera 148
43.08 - Patio Delantero para Casas en Hilera 148

JUNTA DE PLANIFICACION

Página

43.09 - Patios Laterales y Posterior para Casas en Hilera 149
43.10 - Separación entre Casas en Hilera o Areas en el Mismo Solar 149
43.11 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas en Hilera 149
43.12 Areas de Estacionamiento para Casas en Hilera 149
43.13 - Marquesinas para Casas en Hilera 150
43.14 - Torres, Verjas y Portales para Casas en Hilera 150
43.15 - Rótulos en Casas en Hilera 150
43.16 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas en Hilera 150
43.17 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas en Hilera 150

SECCION 44.00 - CASAS DE APARTAMIENTOS EN PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS 151
44.01 - General 151
44.02 - Altura para Casas de Apartamientos 151
44.03 - Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos 151
44.04 - Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos 152
44.05 - Area Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamientos 152
44.06 - Patio Delantero para Casas de Apartamientos 153
44.07 - Patios Laterales para Casas de Apartamientos 153
44.08 - Patio Posterior para Casas de Apartamientos 153
44.09 - Separación entre Casas de Apartamientos o Areas en el Mismo Solar 153
44.10 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos 154
44.11 - Areas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos 154
44.12 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos 154
44.13 - Espacio para Cargar y Descargar en Proyectos de Casas de Apartamientos 154
44.14 - Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos 154
44.15 - Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamientos 154
44.16 - Facilidades Comerciales en Proyectos de Casas de Apartamientos 154
44.17 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamientos 155
44.18 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas de Apartamientos 155

Página

TOPICO 14

PROYECTOS DE DESARROLLOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

SECCION 45.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS COMERCIALES 157
45.01 - Centros de Mercadeo 157
45.02 - Centros de Recreación Comercial Extensa 157
45.03 - Desarrollos Comerciales para Servicios Vecinales 158

SECCION 46.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS INDUSTRIALES 159
46.01 - Desarrollos Industriales Livianos 159
46.02 - Industrias Pesadas Limitadas 159

TOPICO 15

ROTULOS Y ANUNCIOS

SECCION 47.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ROTULOS Y ANUNCIOS 161
47.01 - Instalación de Rótulos o Anuncios 161
47.02 - Tamaño de Rótulos o Anuncios 161
47.03 - Contenido de Rótulos o Anuncios 161
47.04 - Ubicación y Localización de Rótulos y Anuncios 162

SECCION 48.00 - ROTULOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES 164
48.01 - General 164
48.02 - Rótulos Anunciando Usos Profesionales u Ocupaciones Domiciliarias 164
48.03 - Rótulos sobre Venta o Alquiler de Bienes Ráíces 164
48.04 - Rótulos de Identificación para Hospederías 164
48.05 - Rótulos de Identificación para Hoteles 164
48.06 - Rótulos Comerciales para Actividades Comerciales Permitidas en Distritos R-0 y R-5 164
48.07 - Rótulos Institucionales 165
48.08 - Rótulos de Obras en Construcción 165

Página

SECCION 49.00 - ROTULOS EN DISTRITOS COMERCIALES 167
49.01 - General 167
49.02 - Rótulos Comerciales o Institucionales 167
49.03 - Rótulos Comerciales sobre el Terreno para Negocios que Operen sin un Edificio o para la Venta o Alquiler de un Solar sin Edificaciones 168
49.04 - Rótulos Institucionales sobre el Terreno 168
49.05 - Rótulos Comerciales sobre el Terreno para Estaciones de Gasolina o Negocios del Tipo "Drive-in" 168
49.06 - Rótulos Comerciales sobre el Terreno para la Identificación de Centros de Mercadeo 169
49.07 - Rótulos Comerciales sobre el Terreno para la Identificación de Centros Comerciales en Distritos C-6 169
49.08 - Rótulos de Obras en Construcción 170

SECCION 50.00 - ROTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES 171
50.01 - General 171
50.02 - Rótulos Comerciales, Institucionales o Anuncios en Paredes 171
50.03 - Rótulos Comerciales o Anuncios sobre el Terreno en Solares o Predios Vacantes 172
50.04 - Rótulos Comerciales, Institucionales o Anuncios sobre el Terreno en Solares donde Ubique una Edificación 172
50.05 - Rótulos Comerciales sobre el Terreno para Estaciones de Gasolina o Negocios del Tipo "Drive-in" 172

SECCION 51.00 - OTROS ROTULOS A PERMITIRSE EN CUALQUIER DISTRITO 173
51.01 - General 173
51.02 - Rótulos de Tránsito 173
51.03 - Rótulos Indicando Peligro 173
51.04 - Rótulos Temporarios 173

SECCION 52.00 - SEGURIDAD EN ROTULOS Y ANUNCIOS 174

Página

TOPICO 16

CONCESIONES Y AUTORIZACIONES DIRECTAS

SECCION 53.00 - CONCESIONES 175
53.01 - Disposiciones Generales 175
53.02 - Casos Especiales 175
53.03 - Condiciones al Hacer Concesiones 177
53.04 - Término de Vigencia de las Decisiones sobre Concesiones 177

SECCION 54.00 - AUTORIZACIONES DIRECTAS 179
54.01 - Disposiciones Generales 179
54.02 - Casos Especiales 179
54.03 - Otros Usos a Permitirse por la Junta en Distritos Residenciales 180
54.04 - Condiciones al Hacer Autorizaciones Directas 188
54.05 - Término de Vigencia de las Decisiones sobre Autorizaciones Directas 188

TOPICO 17

DISPOSICIONES DIVERSAS

SECCION 55.00 - PENALIDAD Y CLAUSULA DE SALVEDAD 189
55.01 - Penalidad 189
55.02 - Cláusula de Salvedad 189



INTRODUCCION

La Ley Núm. 213 de 12 de mayo de 1942, enmendada, conocida como "Ley de Planificación y Presupuesto de Puerto Rico" asigna a la Junta de Planificación la responsabilidad de guiar el desarrollo urbano y le confiere facultades para desempeñar tal responsabilidad, mediante la adopción y aplicación de reglamentos para garantizar que el desarrollo de las zonas urbanas ocurra en armonía con las necesidades, la conveniencia y el bienestar de la población que trabaja y convive en ellas.

La zonificación es el procedimiento a través del cual se guía el desarrollo o crecimiento de las ciudades. A tales fines, mediante mapas de zonificación, se establecen en los pueblos o ciudades y zonas adyacentes, distritos diferentes, a cada uno de los cuales se le asignan usos determinados, tales como residencial, comercial, industrial, áreas a mejorarse, de uso público y otros usos inherentes a la vida de una comunidad. Dentro de estos distritos se fijan reglas adecuadas en cuanto al uso de edificios o pertenencias, la altura y extensión de los edificios, densidad de la población, la proporción del solar en que puede construirse, tamaño de solares, patios y demás espacios libres; así como la colocación, proyección hacia la calle y tamaño de los rótulos y anuncios.

El Reglamento de Zonificación es aplicable en las áreas zonificadas en Puerto Rico según establecidas por la Junta de Planificación en Mapas de Zonificación. Los Mapas de Zonificación forman parte integral y rigen conjuntamente con el Reglamento de Zonificación.

De acuerdo con la Ley Núm. 429 del 23 de abril de 1946, enmendada, el Oficial de Permisos es el único autorizado a expedir los permisos de construcción y de uso de edificios o pertenencias, en armonía con lo establecido en el presente Reglamento.

El Reglamento de Zonificación incluye en sus disposiciones un procedimiento mediante el cual la Junta de Planificación puede hacer concesiones a los requisitos establecidos en éste y para entender en los casos en que por disposición expresa del Reglamento se requiera su intervención antes de la expedición del permiso correspondiente.

El Reglamento de Zonificación y sus enmiendas regirán una vez cumplidos los trámites de ley.

Toda persona que infrinja las disposiciones del Reglamento será culpable de delito menos grave ("misdemeanor").

La Ley dispone que cualquier parte directamente interesada en la expedición o denegación de un permiso de construcción, sanitario o de uso de terrenos o edificios, podrá presentar copia certificada de cualesquier decisiones o actuaciones de la Junta de Planificación o del Oficial de Permisos, para ser revisadas por la Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones de Puerto Rico. Se limita el término apelativo a treinta (30) días, a partir de la fecha en que se haya depositado en el correo la notificación de la decisión o acuerdo.

TOPICO 1

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

SECCION 1.00 - DISPOSICIONES GENERALES

1.01 - Título. - Este Reglamento de Planificación Número 4 se denominará y citará como el Reglamento de Zonificación.

1.02 - Fines. - Este Reglamento se adopta en armonía con el mandato de la Ley Núm. 213 del 12 de mayo de 1942, según enmendada, y tiene el propósito de guiar el uso y desarrollo de los terrenos y edificios para asegurar y fomentar para los presentes y futuros habitantes de Puerto Rico, la salud, seguridad, moral, orden, conveniencia, prosperidad, estabilidad económica y bienestar general.

1.03 - Aplicación. - Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán y cubren las áreas zonificadas en Puerto Rico, según establecidas por este Reglamento; y toda persona, tanto natural como jurídica así como a asociaciones, instituciones, corporaciones, sociedades, organizaciones y entidades, tanto privadas como públicas, semi-públicas, o de cualquier otra clase o naturaleza, incluyendo "funcionarios" y "organismos" de Puerto Rico, según definidos en la Ley Número 213 del 12 de mayo de 1942, según enmendada.

1.04 - Fecha de Vigencia. - Este Reglamento y las enmiendas al mismo regirán una vez cumplidas las disposiciones establecidas por ley.

1.05 - Términos Empleados. - Toda palabra usada en singular en este Reglamento se entenderá que también incluye el plural cuando así lo justifique su uso, y en igual forma el masculino incluirá el femenino o viceversa.

1.06 - Significado de Términos Definidos. - Los términos definidos en la Sección 2.00 de este Reglamento, siempre que se empleen en su contenido y a todos los efectos del mismo, tendrán el significado que a continuación de cada término se expresa, a menos que se haga constar específicamente lo contrario.

1.07 - Disposiciones de Otros Reglamentos. - Las disposiciones de este Reglamento quedarán suplementadas por el Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación), Reglamento de Planificación Núm. 7 (Reglamento de Edificación), Reglamento de Planificación Núm. 9 (Reglamento sobre Facilidades Vecinales), y cualesquiera otros Reglamentos de Planificación adoptados por la Junta.

SECCION 2.00 - DEFINICIONES

2.01- Acceso. - Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad.

2.02- Aeropuerto. - Un área de tierra, cuerpo de agua, o de ambos, designada o señalada para el aterrizaje, acuatizaje o despegue de naves aéreas.

2.03- Alteraciones Estructurales. - Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura, tales como paredes de carga, columnas, vigas y techos; o toda adición, extensión, aumento o variación en tamaños de los elementos estructurales existentes o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales tales como techos, vigas, columnas o paredes de carga.

2.04- Altura de un Edificio. - En edificios con techos de azotea es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto excluyendo cornisas, pretiles o balaustradas; y en edificios con techos inclinados es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta la altura promedio del techo más alto del edificio. Esta distancia en edificios de ambos tipos de techo combinados se determinará desde el nivel del encintado, hasta el techo más alto. Cuando no exista encintado, o cuando las paredes del edificio no lindaren con la vía, se medirá la altura desde el nivel promedio del terreno a lo largo de la pared que constituye la fachada principal del edificio.

2.05- Ancho de Vía. - La distancia promedio entre las líneas de una vía frente a un solar.

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

2.07- Area Bruta de Piso. - La suma del espacio de piso ocupado o usado en cualquier edificio, principal o accesorio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, huecos de elevadores, sótano y anchura de paredes; excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las

escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno.

2.08- Area de Estacionamiento. - Espacio dedicado exclusivamente para el estacionamiento temporario de vehículos.

2.09- Area de Ocupación. - El área incluída en la proyección horizontal de los edificios y edificios accesorios 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.

2.10- Areas Zonificadas. - Terrenos comprendidos dentro de los límites de zonificación establecidos en los Mapas de Zonificación adoptados por la Junta en virtud de la Ley Núm. 213 del 12 de mayo de 1942, según enmendada.

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

2.12- Casa de Apartamientos. - Edificio para vivienda de tres o más familias, en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera según definidas en la Subsección 2.15 de este Tópico.

2.13- Casa de una Familia. - Casa para vivienda de una familia y que no tiene ninguna pared en común con ninguna otra casa.

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

2.15- Casa en Hilera. - Serie de dos o más unidades de vivienda independientes, adyacentes, lateralmente unidas por paredes medianeras formando un solo edificio.

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

2.17- Edificio Accesorio. - Edificio separado del edificio principal en un mismo solar, que contiene uno o más usos accesorios.

2.18 - Entresuelo. - Piso intermedio colocado en cualquier planta o parte de éstas, cuyo uso está relacionado con la actividad permitida en la planta.

2.19 - Estructura. - Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en o sobre el terreno, o agua; e incluye sin limitaciones, edificios, torres, chimeneas y líneas aéreas de transmisión.

2.20 - Familia. - Organización doméstica común formada por una o más personas que ocupan o usan un edificio, una pertenencia o parte de éstos con facilidades de cocina.

2.21 - Fondo del 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. En solares de esquina se considerará como fondo la distancia media desde una vía hasta cualquier lado opuesto en la dirección en que ésta sea mayor.

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

2.23 - Junta. - La Junta de Planificación de Puerto Rico creada por la Ley Núm. 213 de 12 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como "Ley de Planificación y Presupuesto de Puerto Rico."

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

2.25 - Línea Posterior del Solar. - La línea del solar opuesta a la línea de la vía. En un solar de esquina, dicha línea podrá ser escogida por el dueño.

2.26 - Línea Lateral del Solar. - Cualquier línea divisoria del solar que no sea la línea de la vía ni la línea posterior del solar.

2.27 - Mapa Oficial. - Planos que indican la posición exacta de los trazados de vías según se establece en la Ley Núm. 213 de 12 de mayo de 1942, según enmendada.

2.28 - Nivel del Encintado. - La rasante establecida del encintado o donde no hubiere encintado, de la vía frente al punto medio del solar. Cuando un solar da frente a dos o más vías de distintos niveles, el nivel del encintado de la ía más alta podrá tomarse como base para medir la ltura de estructura y edificios, hasta una distancia de reinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia trás desde la vía que tenga el encintado a nivel más alto.

2.29 - No-Conformidad Legal. - Condición o uso de una pertenencia que no contemporiza o esté en armonía con las disposiciones de este Reglamento para el distrito de zonificación en que ésta ubica y que existía legalmente a la fecha de vigencia de este Reglamento, un Mapa de Zonificación, un Mapa Oficial para el área en que ésta ubica, o las enmiendas a los mismos.

2.30 - Ocupado o Usado. - Según se aplique a cualquier edificio o pertenencia, deberá entenderse como si estuviese seguido de las palabras, "o propuesto o preparado o diseñado para ser ocupado o usado".

2.31 - Oficial de Permisos. - El Oficial de Permisos creado por la Ley Núm. 429 del 13 de abril de 1946, según enmendada.

2.32 - Patio Delantero. - Espacio abierto, desocupado u ocupado con estructuras o usos permitidos, entre la línea de la vía y la proyección paralela a ésta de la extremidad más adyacente del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea de la vía y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En los Distritos Residenciales se considerará patio delantero cualquier patio o parte del mismo que linde con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho.

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

2.34 - Patio Posterior. - Espacio abierto, desocupado u ocupado con estructuras o usos permitidos, entre la línea posterior del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más adyacente al edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea posterior y la extremidad del edificio más inmediato a ésta.

2.35 - Pertenencia. - Solar, estructura, edificio, o combinación de éstos.

2.36 - Planta. - La parte de un edificio comprendida entre la superficie de cualquier piso y la del siguiente piso superior, o entre la superficie de un piso y el techo o azotea.

Una planta en la que viven, trabajan, duermen o se congregan personas, y cuyo plafón, cielo raso, o techumbre se levanta más de un (1) metro sobre el nivel del encintado se contará como una planta. Una planta que se eleva menos de un (1) metro sobre cualquier nivel del encintado no se contará al determinar el número de plantas. Las plantas que no se utilicen para los propósitos anteriormente mencionados podrán construirse hasta una altura mayor de un (1) metro sobre el nivel del encintado y no contarse como una planta, para los efectos de altura únicamente, siempre que la altura del edificio no exceda la permitida.

2.37 - Reparación. - La substitución de obra existente en una estructura, sin incluir trabajo adicional que constituya una alteración estructural, o que constituya una ampliación lo mismo en área que en altura; o que pudiera afectar o cambiar los medios de salida, o una parte fundamental de un ascensor, de las instalaciones de plomería, de gas u otras.

2.38 - Solar. - Predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad como una finca independiente o cuya lotificación haya sido aprobada por la Junta.

2.39 - Solar de Esquina. - Solar dando frente a dos vías que se intersecten o unen.

2.40 - Solar Interior. - Cualquier solar que no sea de esquina.

2.41 - Terrenos. - Incluye tanto tierra como cuerpos de agua, el espacio sobre los mismos o debajo de ellos.

2.42 - Unidad de Vivienda. - Edificio o aquella parte del mismo para el alojamiento de una familia. En casas de apartamientos la unidad de vivienda básica tendrá tres (3) dormitorios.

2.43 - Uso Accesorio. - Cualquier uso que se dé a la pertenencia, que sea secundario a su uso principal.

2.44 - Uso o Edificio No-Conforme. - Uso o edificio que no contemporiza en ubicación, tamaño u operación con lo establecido para el distrito de zonificación en que ubique la pertenencia, o que no esté en armonía con las disposiciones de este Reglamento.

2.45 - Vías. - Sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso público o parte del mismo.

TOPICO 2

PERMISOS

SECCION 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS

3.01 - Disposiciones Generales sobre Requerimientos y Expedición de Permisos. - Para los efectos de este Reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y la expedición de permisos se regirán por lo establecido más adelante.

3.02 - Requerimiento de Permisos. - Se requerirá un permiso para el uso de toda estructura o pertenencia, o para la construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura así como para la instalación de rótulos o anuncios dentro de las áreas zonificadas en Puerto Rico.

No será necesario cumplir con el requerimiento de permisos de construcción en los casos de estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada a la fecha de vigencia de este Reglamento y realizada dentro de los términos de vigencia prescritos en el permiso de construcción expedido; o en reparaciones de estructuras, excepto en las Zonas Antiguas e Históricas establecidas a virtud de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949.

3.03 - Expedición de Permisos. - Se expedirá únicamente permisos de construcción o de uso o de instalación de rótulos o anuncios cuando la estructura o uso de pertenencia o los rótulos o anuncios para los que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Dicho se autorizará permiso para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar. Podrá requerirse, como una condición para la expedición de un permiso de construcción o de uso, donde la naturaleza del uso así lo justifique, la prestación de una fianza según dispuesto en la Ley Núm. 213 del 12 de mayo de 1942, según enmendada.

3.04 - Permisos Relacionados con Vías Públicas. - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento no se expedirá per-

miso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación, o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando la Junta así lo autorice.

Además no se expedirá ningún permiso para estructura alguna en terrenos situados dentro de las líneas de una vía existente o que haya sido incluída como parte de un Plano Regulador o del Mapa Oficial; así como tampoco se aprobará la construcción de estructura alguna dentro del trazado o que en forma alguna obstaculice o perjudique la construcción, ampliación, ensanche o prolongación de vías públicas existentes o que aparezcan en un plano de construcción o inscripción de una lotificación aprobado por la Junta. Para determinar la continuación, ampliación, ensanche o prolongación de las vías públicas, se tomarán como base las líneas generales existentes del derecho de vía mayor que tengan éstas.

No obstante las prohibiciones contenidas en esta Subsección, se autorizarán ampliaciones para un edificio siempre que la ampliación o ampliaciones solicitadas para el total de plantas de tal edificio o de sus edificaciones accesorias no excedan todas juntas de diez (10) metros cuadrados de área bruta de piso, aún cuando se soliciten en distantas fechas.

En solares afectados por vías públicas que figuren en un Plano Regulador o Mapa Oficial pero que no han sido construídas, le serán aplicables las disposiciones de este Reglamento al remanente del solar como si las vías estuviesen construídas.

3.05 - Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuerto. - No se expedirá permiso alguno para el uso de pertenencias o para la erección, traslado o alteración de edificios o estructuras, incluyendo chimeneas, postes, tanques, torres de radio, antenas, torres, líneas de trasmisión eléctrica u otras estructuras que sean permitidas por este Reglamento, cuando se cree interferencia con la comunicación por radio entre el aeropuerto y las naves aéreas, o se ocasione dificultad a los pilotos a distinguir las luces del aeropuerto u

otras luces de control, o resulte en reflejos a la vista de los pilotos que usan el aeropuerto, o se menoscabe la visibilidad en la vecindad del aeropuerto, o se contituya un riesgo para el aterrizaje, la partida o las maniobras de las naves aéreas, o se sobrepase las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las Zonas de Aeropuertos.

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

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

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

3.07 - Permisos Relacionados con el Cambio de un Uso No-Conforme Legal por Otro. - Un uso no-conforme legal, excepto en o para estaciones de gasolina, podrá cambiarse a otro uso no-conforme que sea de una intensidad igual o menor que la del uso existente, mediante autorización de la Junta, siempre que no se hagan alteraciones estructurales.

3.08 - Descontinuación de Usos No-Conformes Legales. - Una vez que el uso de un edificio o pertenencia se ajuste a esta reglamentación por cualquier cambio no podrá dedicarse nuevamente a usos no permitidos.

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

Cuando un edificio dedicado a un uso no-conforme legal haya recibido daños, por cualquier causa, después de vigente el Mapa de Zonificación correspondiente, al extremo de que el costo de su restauración a su condición original exceda de un cincuenta por ciento (50%) del valor que costaría en la actualidad el reemplazar la estructura total, sin incluir los cimientos, éste no podrá ser restaurado para el mismo propósito hasta donde se usaba; excepto según establecido más adelante en esta Sección. Si tales daños hubiesen sido por menos de un cincuenta por ciento (50%) de dicho valor, el edificio podrá restaurarse para el mismo propósito para el cual se usaba y hasta donde se usaba, siempre que dicha restauración se realice dentro del término de un (1) año de haber ocurrido la avería.

3.09 - Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No-Conformes Legales. -

(1) - En edificios conformes en cuanto a uso y a densidad poblacional, pero que sean legalmente no-conformes en otros aspectos, se permitirán alteraciones estructurales, ampliaciones e instalaciones sanitarias y de facilidades de cocina, siempre que la ampliación propuesta sea conforme en todos sus aspectos a este Reglamento.

(2) - En edificios o parte de edificios conformes en cuanto a uso, pero que sean legalmente no-conformes en otros respectos, se permitirá el cambio de pisos, techos y paredes interiores existentes por materiales permanentes.

(3) - En edificios no-conformes legales en cuanto a uso y a densidad poblacional, se permitirán alteraciones siempre que no envuelvan cambios estructurales, ampliaciones, aumento en área bruta de piso o en altura, o la instalación de facilidades sanitarias o de cocina a la pertenencia, y no se aumente la no-conformidad en cuanto a uso y densidad poblacional.

(4) - En edificios no-conformes legales en cuanto a uso en cualquier distrito, excepto en Distritos P, se permitirá mediante autorización de la Junta la alteración o reconstrucción en hormigón o cualquier otro material permanente, de la sección conforme en cuanto a uso, o ampliaciones para usos conformes siempre que: el uso no-conforme legal establecido en el edificio sea un uso que no cause perjuicio a la vecindad y la sección a ser reconstruida o la ampliación propuesta sean conformes a los Reglamentos de Planificación vigentes en todos los demás aspectos. No podrán realizarse reconstrucciones, ampliaciones o alteraciones estructurales a edificios o pertenencias o parte de éstas dedicadas a estaciones de gasolina que constituyan uso no-conformes legales en Distritos Residenciales.

(5) - En edificios no-conformes legales en cuanto a uso en Distritos Residenciales se permitirá la alteración, reconstrucción o ampliación horizontal en hormigón o cualquier otro material permanente de la sección no-conforme en cuanto a uso de un edificio de acuerdo con lo establecido en la Sección 40.00 del Tópico 12 de este Reglamento. No podrán realizarse reconstrucciones, ampliaciones o alteraciones estructurales o adiciones de facilidades a edificios o pertenencias o parte de éstas dedicadas a estaciones de gasolina que constituyan usos no-conformes legales en Distritos Residenciales.

(6) - En solares con cabida o ancho menores de los requeridos, los requisitos sobre área de ocupación y tamaño de los patios serán los establecidos en la Sección 39.00 del Tópico 11 de este Reglamento.

(7) - Se permitirá reparar y conservar edificios o pertenencias dedicadas a usos no-conformes legales.

3.10 - Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos. -

(1) - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad de proyecto, anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efecto: si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de construcción; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de construcción las obras autorizadas en éste no fuesen comenzadas dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de su expedición; o si dichas obras una vez comenzadas, de acuerdo con lo anteriormente establecido, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el permiso expedido.

(2) - Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto: si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso.

(3) - Toda decisión en que se autorice cualquier permiso para la instalación de rótulos o anuncios quedará sin efecto: si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de rótulo o anuncio; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de rótulo o anuncio, el rótulo o anuncio autorizado no ha sido instalado dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso.

(4) - Los términos de vigencia anteriormente establecidos para todos los efectos legales se considerarán definitivos, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición de parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

TOPICO 3

MAPAS Y TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION

SECCION 4.00 - MAPAS DE ZONIFICACION

4.01 - General. - La Junta establecerá por distritos mediante este Reglamento y Mapas de Zonificación el uso y desarrollo de los terrenos y edificios.

A partir de la fecha de vigencia de cada Mapa de Zonificación o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

4.02 - Enmiendas a un Mapa de Zonificación. - La Junta podrá enmendar un Mapa de Zonificación a iniciativa propia o a solicitud de cualquier organismo gubernamental.

La Junta podrá considerar solicitudes de enmienda radicadas por personas particulares que vengan acompañadas de:

(1)- Evidencia de que la solicitud está suscrita por todos los dueños de las propiedades incluídas en la misma.

(2)- Evidencia de que los dueños de las propiedades colindantes y de aquellas propiedades que radiquen a una distancia de sesenta (60) metros de los límites del área propuesta para rezonificarse o de por lo menos veinte (20) de las propiedades más cercanas a dicha área han sido notificados de la intención de radicar la propuesta de enmienda. El número de propietarios a notificarse será el mayor que resulte en la aplicación de las anteriores disposiciones.

(3)- Croquis de situación en que se demuestre la localización del área objeto de la solicitud con respecto a vías; y las propiedades cuyos dueños deben ser notificados según dispuesto anteriormente.

(4)- Cualquier información o documentos que la Junta requiera en los formularios preparados para tales fines.

La Junta podrá dispensar de algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre a satisfacción de ésta que es imposible cumplir con los mismos.

Toda propuesta de enmienda debe justificarse en términos del beneficio que derivará la comunidad o el sector con respecto a la misma.

Se requerirá la celebración de una vista pública antes de enmendar un Mapa de Zonificación.

Las solicitudes de enmienda serán radicadas ante la Junta con anterioridad a la fecha de la audiencia pública para entender en las mismas. La Junta podrá establecer mediante avisos de prensa o por cualquier otro medio informativo las fechas límites para aceptar solicitudes de enmienda a un Mapa de Zonificación determinado.

SECCION 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION

5.01 - General. - Por la presente y a los efectos de este Reglamento se establecen los siguientes tipos de distritos de zonificación:

Distrito R-0: Residencial de baja densidad poblacional con solar mínimo de ocho mil (8,000) metros cuadrados.

Distrito R-1: Residencial de baja densidad poblacional con solar mínimo de novecientos (900) metros cuadrados.

Distrito R-2: Residencial de baja densidad poblacional con solar mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.

Distrito R-3: Residencial general con solar mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.

Distrito R-4: Residencial general con solar mínimo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Distrito R-5: Residencial de apartamientos con alta densidad poblacional, y solar mínimo de quinientos (500) metros cuadrados.

Distrito R-6: Residencial de apartamientos con alta densidad poblacional (Zonas Antiguas o Históricas).

Distrito C-1: Comercial local.

Distrito C-2: Comercial central intermedio.

Distrito C-3: Comercial central.

Distrito C-4: Centros de mercadeo.

Distrito C-5: Centros de recreación comercial extensa.

Distrito C-6: Comercial de servicios vecinales.

Distrito I-1: Industrial, industrias livianas.

Distrito IL-1: Industrial, industrias livianas limitadas.

Distrito I-2: Industrial, industrias pesadas.

Distrito IL-2: Industrial, industrias pesadas limitadas.

TOPICO 4

DISTRITOS DE ZONIFICACION

SECCION 6.00 - DISTRITO R - O

6.01 - Propósitos del Distrito R-O. - Este distrito especial de baja densidad poblacional, con solar mínimo de ocho mil (8,000) metros cuadrados, se establece para facilitar el control de la expansión o crecimiento urbano; proteger la utilidad de las vías arteriales; preservar terrenos de alta productividad agrícola; proteger áreas que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica; y proteger el disfrute y preservación de recursos de interés público tales como rasgos topográficos, bosques, arboledas, paisajes, formaciones geológicas, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas, fuentes naturales de agua, mangles, yacimientos minerales o playas.

6.02 - Usos en Distritos R-O. - En los Distritos R-O se usarán los terrenos o edificios para los fines expuestos a continuación:

(1)- Usos agrícolas, incluyendo puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de seis (6) metros de la línea de la vía, que no tenga más de una (1) planta y no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.

(2) - Casas de una o dos familias.

(3) -Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento.

6.03 - Altura en Distritos R-O. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales y los hoteles de turismo, que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.

6.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-O. - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados y un ancho no menor de sesenta (60) metros.

6.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-O. - El número de familias a permitirse en este distrito se determinará en base al tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:

En solares con tamaño menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados se permitirán casas de una familia.

En solares con tamaño de ocho mil (8,000) metros cuadrados o más se permitirán casas de una o dos familias.

Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

6.06 - Area de Ocupación en Distritos R-O. - El área de ocupación no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.

6.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-O. - El área bruta de piso no excederá del veinte por ciento (20%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.

6.08 - Patio Delantero en Distritos R-O. - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

6.09 - Patios Laterales en Distritos R-O. - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

6.10 - Patio Posterior en Distritos R-O. - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

6.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-O. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

6.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-O. - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

6.13 - Marquesinas en Distritos R-0. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

6.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-0. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, hotel u hospital bajo las disposiciones de la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

6.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-0. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

6.16 - Rótulos en Distritos R-0. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

6.17 - Estructuras Voladizas en Distritos R-0. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

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

(1) - Que constituyan terrenos de alta producción agrícola.

(2) - Que sean esenciales para el disfrute o preservación de recursos recreativos, tales como arboledas, paisajes, formaciones geológicas o áreas de belleza excepcional.

(3) - Que sean bosques, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas u otras áreas o cuerpos de agua que ameriten

protección para su preservación como fuentes de agua o recursos recreativos.

(4) - Que constituyan yacimientos minerales o minas de apreciable valor económico.

(5) - Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural.

(6) - Que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica.

(7) - Que sean susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas.

(8) - Que sean áreas cuyos rasgos topográficos o su vegetación tengan un significado especial para la comunidad.

(9) - Que sean áreas de playa

Para estos casos especiales la Junta podrá establecer normas en cuanto a usos, altura, tamaño del solar, densidad poblacional, área de ocupación, área bruta de piso, tamaño de patios, edificios y usos accesorios, área de estacionamiento, marquesinas y otros requisitos a permitirse mediante resolución que deberá proponerse y aprobarse junto con, y la cual formará parte del Mapa de Zonificación del área o terrenos que se consideren como casos especiales. Los requisitos a establecerse por la Junta podrán ser mayores o menores a los que se establecen para este distrito en este Reglamento.

SECCION 7.00 - DISTRITO R-1

7.01 - Propósitos del Distrito R-1. - Este distrito de baja densidad poblacional se establece para clasificar terrenos para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano; y para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de novecientos (900) metros cuadrados o más.

7.02 - Usos en Distritos R-1. - En los Distritos R-1 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Casas de una familia.

(2) - Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento.

7.03 - Altura en Distritos R-1. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales y los hoteles de turismo, que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.

7.04 - Tamaño del Solar en Distrito R-1. - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de novecientos (900) metros cuadrados y un ancho no menor de veinticinco (25) metros.

7.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-1. - Se permitirá una casa de una familia en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para casas de una familia tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí.

7.06 - Area de Ocupación en Distritos R-1. - El área de ocupación no excederá del treinticinco por ciento (35%) del área del solar.

7.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-1. - El área bruta de piso no excederá del setenta por ciento (70%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.

7.08 - Patio Delantero en Distritos R-1. - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

7.09 - Patios Laterales en Distritos R-1. - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de cuatro (4) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este Distrito.

7.10 - Patio Posterior en Distrito R-1. - Se requerirá un (1) patio posterior con fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

7.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-1. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

7.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-1. - Para los usos permitidos en los Distritos R-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

7.13 - Marquesinas en Distritos R-1. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

7.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-1. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel u hospital bajo las disposiciones de la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

7.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-1. - Las torres, verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

7.16 - Rótulos en Distritos R-1. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00

y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

7.17 - Estructuras Voladizas en Distrito R-1. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.



SECCION 8.00 - DISTRITO R-2

8.01 - Propósitos del Distrito R-2. - Este distrito de baja densidad poblacional se establece para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más.

8.02 - Usos en Distritos R-2. - En los Distritos R-2 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Casas de una o dos familias.

(2) - Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento.

8.03 - Altura en los Distritos R-2. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.

8.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-2. - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

8.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-2. - El número de familias a permitirse en este distrito se determinará en base al tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:

En solares con tamaño menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados se permitirán casas de una familia.

En solares con tamaño de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más se permitirán casas de una o dos familias.

Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

8.06 - Area de Ocupación en Distritos R-2. - El área de ocupación del edificio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

8.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-2. - El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.

8.08 - Patio Delantero en Distritos R-2. - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cuatro (4) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

8.09 - Patios Laterales en Distritos R-2. - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

8.10 - Patio Posterior en Distritos R-2. - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero, y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

8.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-2. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

8.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-2. - Para los usos permitidos en los Distritos R-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

8.13 - Marquesinas en Distritos R-2. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

8.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-2. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital bajo las disposiciones de la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento será provisto de un espacio para cargar y

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

8.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-2. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

8.16 - Rótulos en Distritos R-2. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

8.17 - Estructuras Voladizas en Distritos R-2. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 9.00 - DISTRITO R-3

9.01 - Propósitos del Distrito R-3. - Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para clasificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas en solares de trescientos (300) metros cuadrados o más.

9.02 - Usos en Distritos R-3. - En los Distritos R-3 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Casas de una o dos familias.

(2) - Casas en hilera, de acuerdo con lo establecido en la Sección 25.00 del Tópico 5 de este Reglamento.

(3) - Casas de apartamientos, de acuerdo con lo establecido en la Sección 26.00 del Tópico 5 de este Reglamento.

(4) - Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento.

9.03 - Altura en Distritos R-3. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

9.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-3. - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.

9.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-3. - El número de familias a permitirse en este distrito se determinará en base al tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:

En solares con tamaño menor de trescientos (300) metros cuadrados se permitirán casas de una familia.

En solares con tamaño de trescientos (300) metros cuadrados o más se permitirán casas de una o dos familias.

Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

9.06 - Area de Ocupación en Distritos R-3. - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

9.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-3. - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

9.08 - Patio Delantero en Distritos R-3. - Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En casos en manzanas que tengan un paseo público de seis (6) metros de ancho o más al largo del centro, el patio delantero con frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

9.09 - Patios Laterales en Distritos R-3. - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

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

9.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-3. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

9.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-3. - Para los usos permitidos en los Distritos R-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera o de casas de apartamientos los requisitos sobre áreas de estacionamiento serán establecidos en las Secciones 25.00 y 26.00 del Tópico 5 de este Reglamento.

9.13 - Marquesinas en Distritos R-3. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

9.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-3. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

9.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-3. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

9.16 - Rótulos en Distritos R-3 . - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

9.17 - Estructuras Voladizas en Distritos R-3. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

PUERTO RICO

SECCION 10.00 - DISTRITO R-4

10.01 - Propósitos del Distrito R-4. - Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para clasificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas en solares de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o más.

10.02 - Usos en Distritos R-4. - En los Distritos R-4 solamente se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Casas de una o dos familias.

(2) - Casas en hilera de acuerdo con lo establecido en la Sección 25.00 del Tópico 5 de este Reglamento.

(3) - Casas de apartamientos de acuerdo con lo establecido en la Sección 26.00 del Tópico 5 en este Reglamento.

(4) - Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento.

10.03 - Altura en Distritos R-4. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

10.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-4. - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.

10.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-4. - El número de familias a permitirse en este distrito se determinará en base al tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:

En solares con tamaño menor de ciento cuarenta (140) metros cuadrados se permitirán casas de una familia.

En solares con tamaño de ciento cuarenta (140) metros cuadrados o más se permitirán casas de una o dos familias.

Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

10.06 - Area de Ocupación en Distritos R-4. - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

10.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-4. - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de ocupación permitido en el distrito.

10.08 - Patio Delantero en Distritos R-4. - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

10.09 - Patios Laterales en Distritos R-4. - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

10.10 - Patio Posterior en Distritos R-4. - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

10.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-4. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

10.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-4. - Para los usos permitidos en los Distritos R-4, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera o de casas de apartamientos los requisitos sobre área de estacionamiento serán los establecidos en las Secciones 25.00 y 26.00

del Tópico 5 de este Reglamento.

10.13 - Marquesinas en Distritos R-4. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

10.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-4 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

10.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-4. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

10.16 - Rótulos en Distritos R-4. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

10.17 - Estructuras Voladizas en Distritos R-4. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 11.00 - DISTRITO R-5

11.01 - Propósitos del Distrito R-5. - Este distrito de alta densidad poblacional se establece para clasificar áreas urbanas de carácter residencial próximas a centros principales de actividad comercial, propensas al redesarrollo en alta densidad poblacional; o áreas susceptibles al redesarrollo o desarrollo en alta densidad poblacional por la naturaleza del sector, accesos viales, existencia de facilidades públicas tales como escuelas elementales, intermedias, superiores, parques, y por la capacidad de los servicios de alcantarillado, agua, energía eléctrica y facilidades de transportación.

11.02 - Usos en Distritos R-5. - En los Distritos R-5 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Casas de apartamientos.

(2) - Casas de una o dos familias.

(3) - Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento.

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

11.04 - Tamaño del Solar en Distritos R-5. - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de quinientos (500) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

11.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-5. - El número de familias a permitirse en este distrito, se determinará en base al área total del solar y de acuerdo con lo siguiente:

En solares con área menor de quinientos (500) metros cuadrados se permitirá una familia por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar, independientemente del ancho de la vía de acceso directo vehicular a éste.

En solares con área de quinientos (500) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar cuando la vía que constituya el acceso directo vehicular a éste sea menor de diez (10) metros; o por cada setenta (70) metros cuadrados del área del solar cuando la vía que constituya el acceso directo vehicular a éste tenga diez (10) metros o más de ancho.

En solares con área de mil (1, 000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada sesenta (60) metros cuadrados del área del solar cuando la vía que constituya el acceso directo vehicular a éste tenga trece (13) metros o más de ancho.

En solares con área de dos mil (2, 000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada cincuenta y cinco (55) metros cuadrados del área del solar cuando la vía que constituya el acceso directo vehicular a éste tenga dieciocho (18) metros o más de ancho.

En solares con área de cuatro mil (4, 000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada cincuenta (50) metros cuadrados del área del solar cuando la vía que constituya el acceso directo vehicular a éste tenga veinte (20) metros o más de ancho.

Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamientos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el número de familias a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicado por el total de familias permitidas en éste.

En la aplicación de las anteriores disposiciones en casos de vías incluídas en un Mapa Oficial o Plano Regulador se considerará como el ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar el que se indica en tal Mapa Oficial o Plano Regulador. En el caso de una vía existente no incluída en un Mapa Oficial o en el Plano Regulador, podrá considerarse como el ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar el ancho de la vía existente más dos (2) veces el ancho adicional que se provea en éste para el futuro ensanche de la vía. Las franjas de solares a reservarse para el futuro ensanche de la vía no se considerarán al

aplicar los requisitos establecidos para el distrito por este Reglamento, excepto según se indica más adelante en esta Subsección.

Al computar la densidad poblacional permisible en el distrito se podrá acreditar una familia por cada sesenta (60) metros cuadrados de la porción del solar afectada por un Mapa Oficial o un Plano Regulador, si tal porción de terreno se dona para uso público. Cuando se trate de franjas a reservarse para el futuro ensanche de una vía no incluída en un Mapa Oficial o Plano Regulador al computar la densidad poblacional permisible en el distrito, se podrá acreditar una familia por cada treinta (30) metros cuadrados de esta franja, si la misma se dona para uso público. En ningún caso esta bonificación en densidad poblacional podrá exceder o representar más de una tercera (1/3) parte del número de familias que se permiten en el remanente del solar. La donación de terreno se efectuará mediante el documento legal correspondiente cuando se proponga el traspaso al Estado Libre Asociado de Puerto Rico o a las Autoridades Municipales concernidas.

En proyectos de construcción para vivienda de diez (10) o más familias, en solares para los cuales se autorice una densidad poblacional a base de las anteriores disposiciones, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al o dentro del solar que requiera el Departamento de Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso y que correspondan a la vía de acceso directo vehicular a éste.

En proyectos de casas de apartamientos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de viviendas básicas permitidas en un número mayor de unidades más pequeñas en base al número de dormitorios por tipo de apartamiento y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalencia en Términos de Unidad Básica de Vivienda
0 ("studio or efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

11.06 - Area de Ocupación en Distritos R-5. - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En proyectos de casas de apartamientos el área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar que en base a la densidad poblacional permitida se indica a continuación:

Metros Cuadrados de Solar por Familia, según Permitida	Area de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Area Total del Solar
70 ó más	50
55 a 69	30
50 a 54	25

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

Metros Cuadrados de Solar por Familia, según Permitida	Area Bruta de Piso, Por Ciento Máximo Permitido del Area Total del Solar
60 ó más	250
55 a 59	275
50 a 54	300

Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamientos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el área bruta de piso a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicado por el área bruta de piso total permitido en éste.

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

11.08 - Patio Delantero en Distritos R-5. - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. El fondo del patio delantero requerido no incluirá la porción o franja del solar cedida o reservada para el futuro ensanche de la vía, bajo las disposiciones sobre densidad poblacional establecidas para este distrito.

11.09 - Patios Laterales en Distritos R-5. - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

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

11.11 - Separación entre Edificios Principales o Areas en el Mismo Solar en Distritos R-5. - Se requerirá la siguiente separación entre edificios principales o área en el mismo solar:

Entre fachadas principales, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre fachadas posteriores, una distancia no menor

de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre fachadas laterales, una distancia no menor de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre una fachada principal y una lateral o posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre una fachada lateral y una posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parque, paseos, pasos peatonales, áreas de servicio, de carga y descarga y otras áreas similares en proyectos de veinte (20) o más familias, una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

11.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-5. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

11.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-5. -

(1)- Para las casas de apartamientos se requerirán áreas de estacionamiento en base a la densidad poblacional permitida, según se indica a continuación:

Metros Cuadrados de Solar por Familia, según Permitido	Espacio Mínimo Requerido por Unidad de Vivienda
60 o más	0.60
55 a 59	0.85
50 a 54	0.90

En los casos en que se autorice una bonificación en densidad poblacional en base a terrenos a utilizarse o reservarse para vías vehiculares o cuyo desarrollo sea de

utilidad pública o esté relacionado directamente con el interés público, se requerirá proveer en adición a lo anterior, en el solar del proyecto privado a desarrollarse, 0.60 espacios de estacionamiento por cada unidad de vivienda que tal bonificación en densidad represente.

En ningún caso el área de estacionamiento a proveerse al descubierto podrá exceder o representar más de un treinta por ciento (30%) del área del solar. Se cumplirá además, con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

(2) - Para los otros usos permitidos en este Distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

11.14 - Marquesinas en Distritos R-5. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

11.15 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-5. -

(1) - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, hospital o facilidades comerciales de carácter local bajo las disposiciones de la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

(2) - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, y éstas se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio.

11.16 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-5. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

SECCION 12.00 - DISTRITO R-6

12.01 - Propósitos del Distrito R-6. - Este distrito de alta densidad poblacional se establece para clasificar áreas residenciales que forman parte de zonas antiguas o históricas de interés público.

12.02 - Usos en Distritos R-6. - En los Distritos R-6 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Casas de apartamientos.

(2) - Casas de una o más familias.

(3) - Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento.

12.03 - Altura en Distritos R-6. - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho promedio de la vía hacia donde dá frente.

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

12.04 - Densidad Poblacional en Distritos R-6. - Se permitirá una familia por cada cincuenta (50) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de viviendas básicas permitidas en un número mayor de unidades más pequeñas en base al número de dormitorios por tipo de apartamiento y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalencia en Términos de Unidad Básica de Vivienda
0 ("studio or efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

12.05 - Area de Ocupación en Distritos R-6. - El área de ocupación no excederá del noventa por ciento (90%) del área del solar.

12.06 - Area Bruta de Piso en Distritos R-6. - El área bruta de piso no excederá del cuatrocientos veinte por ciento (420%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso por planta excederá del noventa por ciento (90%) del área del solar para las tres primeras plantas del edificio, o del cincuenta por ciento (50%) del área del solar para cualquier planta sobre éstas.

12.07 - Patios en Distritos R-6. - Unicamente se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. En solares que den frente a dos o más vías, el patio posterior puede localizarse en la cuarta parte interior del solar con su equivalente área. En estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros.

12.08 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-6. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

12.09 - Marquesinas en Distritos R-6. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

12.10 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-6. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

12.11 - Rótulos en Distritos R-6. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

12.12 - Estructuras Voladizas en Distritos R-6. - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de la línea de la vía o del patio posterior requerido hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 13.00 - DISTRITO C-1

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

13.02 - Usos hasta el Nivel de la Primera Planta en Distritos C-1. - En los Distritos C-1 se usarán los edificios o pertenencias hasta el nivel de la primera planta para los fines expuestos a continuación:

(1) - Agencias hípicas.

(2) - Areas de estacionamiento de vehículos livianos en espacios abiertos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

(3) - Barberías.

(4) - Casas bancarias o financieras.

(5) - Casas de empeño.

(6) - Centros de cuidado de niños.

(7) - Cinematógrafos, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.

(8) - Clubs cívicos con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento.

(9) - Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

(10) - Comercios de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor.

(11) - Escuelas comerciales o vocacionales en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor

de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(12) - Establecimientos para servicios personales.

(13) - Estaciones de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 27.00 y 28.00 de Tópico 6 de este Reglamento.

(14) - Estaciones para la recolección y distribución de ropas y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.

(15) - Estudios fotográficos.

(16) - Ferretería para venta al detal, que no incluya venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados.

(17) - Hospederías mediante autorización de la Junta.

(18) - Hospitales diseñados a prueba de ruidos, para el tratamiento de animales y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.

(19) - Hospitales o dispensarios de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

(20) - Instituciones docentes siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(21) - Instituciones religiosas siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(22) - Lavanderías automáticas operadas por monedas.

(23) - Oficinas.

(24) - Reparación de zapatos.

(25) - Restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, barras o cafetines, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.

(26) - Salones y Academias de belleza.

(27) - Sastrerías que no empleen más de quince (15) personas en esa actividad.

(28) - Las siguientes actividades que no empleen más de quince (15) personas, mediante la autorización de la Junta, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos u otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes:

(a) - Lavanderías comerciales.

(b) - Panaderías y reposterías que utilicen hornos eléctricos o de gas licuado y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

(c) - Talleres de reparación de bicicletas y enseres de uso corriente en el hogar.

(d) - Cualquier otra actividad industrial a tono con el sector donde ha de ser establecida siempre que se demuestre que por medio del diseño o de la instalación propuesta se protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

(29) - Viviendas.

13.03 - Usos al Nivel de la Segunda Planta en Distritos C-1. - En los Distritos C-1 se usarán los edificios o pertenencias al nivel

de segunda planta para los fines expuestos a continuación:

(1) - Barberías

(2) - Centros de cuidado de niños.

(3) - Cinematógrafo, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.

(4) - Clubs cívicos con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Subsección 54. 03 del Tópico 16 de este Reglamento.

(5) - Establecimientos para servicios personales.

(6) - Hospederías, mediante autorización de la Junta.

(7) - Hospitales o dispensarios de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

(8) - Instituciones docentes siempre que la pertenencia a ocuparse o usarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(9) - Instituciones religiosas siempre que la pertenencia a ocuparse o usarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(10) - Oficinas.

(11) - Salones y academias de belleza.

(12) - Viviendas.

13. 04 - Altura en Distritos C-1. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que: cualquier planta sobre la segunda planta se use para fines de vivienda exclusivamente;

y el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

13.05 - Tamaño del Solar en Distritos C-1. - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.

13.06 - Densidad Poblacional en Distritos C-1. - Se permitirá una familia por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básicas permitidas en un número mayor de unidades más pequeñas en base al número de dormitorios por tipo de apartamiento y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalencia en Términos de Unidad Básica de Vivienda
0 ('studio or efficiency)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

13.07 - Area de Ocupación en Distritos C-1. - El área de ocupación no excederá del setenta por ciento (70%) del área del solar.

13.08 - Area Bruta de Piso en Distritos C-1. - El área bruta de piso no excederá del ciento cuarenta por ciento (140%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área

de ocupación permitido en este distrito.

13.09 - Patio Delantero en Distritos C-1. - No se requerirá patio delantero para las dos (2) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurran las siguientes circunstancias:

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

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

(2) - Cuando el solar esté situado en la misma manzana y dé frente al mismo lado de una vía que solares incluídos en un distrito residencial.

Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

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

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

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

13.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-1. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 37.00 del Tópico 10 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

13.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-1. - Para los usos permitidos en los Distritos C-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

13.14 - Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-1. - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones, 32.00 y 34.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

13.15 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-1. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos u hospitales, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

13.16 - Torres y Verjas en Distritos C-1. - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 30.01 y 30.02 del Tópico 7 de este Reglamento.

13.17 - Rótulos en Distritos C-1. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 49.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

13.18 - Estructuras Voladizas en Distritos C-1. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor

de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando no se requiera patio delantero las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro del ancho de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando se requiera un patio delantero con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro del ancho de la acera existente hasta una distancia igual a la diferencia entre un (1) metro y el fondo del patio delantero a proveerse. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 14.00 - DISTRITO C-2

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

14.02 - Usos en Distritos C-2. - En los Distritos C-2 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Agencias hípicas.

(2) - Alquiler de automóviles ("Car-rental").

(3) - Areas de estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

(4) - Barberías.

(5) - Casas bancarias o financieras.

(6) - Casas de empeño.

(7) - Cinematógrafos, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.

(8) - Comercios de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor.

(9) - Comercios de pintura.

(10) - Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

(11) - Escuelas comerciales o vocacionales en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(12) - Establecimientos para servicios personales.

(13) - Estaciones de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 27.00 y 28.00 del Tópico 6 de este Reglamento.

(14) - Estaciones para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.

(15) - Estudios de radio o televisión.

(16) - Estudios fotográficos.

(17) - Ferreterías para ventas al detal, que no incluyan venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero, u otros materiales de construcción pesados.

(18) - Funerarias.

(19) - Gimnasios.

(20) - Hospederías.

(21) - Hospitales o dispensarios de medicina general excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

(22) - Hospitales diseñados a prueba de ruidos, para el tratamiento de animales, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.

(23) - Hoteles.

(24) - Instituciones docentes siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(25) - Instituciones religiosas siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(26) - Lavanderías automáticas operadas por monedas.

(27) - Limpieza y acondicionamiento de sombreros.

(28) - Oficinas.

(29) - Plazas de mercado.

(30) - Recreación comercial, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a usarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.

(31) - Reparación de zapatos.

(32) - Restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, barras o cafetines, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.

(33) - Salones y academias de belleza.

(34) - Sastrerías que no empleen más de veinticinco (25) personas en esa actividad.

(35) - Teatros.

(36) - Torres trasmisoras de radio o televisión, mediante la autorización de la Junta.

(37) - Venta de automóviles.

(38) - Viviendas.

(39) - Las siguientes actividades industriales que no empleen más de veinticinco (25) personas, mediante autorización de la Junta, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes:

(a) - Panaderías y reposterías que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

(b) - Lavanderías comerciales.

(c) - Talleres de costura, bordado o manufactura de trajes.

(d) - Reparación y fabricación de joyas.

(e) - Talleres de reparación de bicicletas, baterías, enseres de uso corriente en el hogar, máquinas de escribir o artefactos similares u otros instrumentos o artículos.

(f) - Talleres para la confección de toldos de resguardo contra lluvia y sol ("awnings") y otros productos de lona.

(g) - Cualquier otra actividad industrial a tono con el sector donde ha de ser establecida cuando se demuestre que por medio del diseño o de la instalación propuesta se protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

14.03 - Altura en Distritos C-2. - Ningún edificio tendrá más de cinco (5) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

14.04 - Tamaño del Solar en Distritos C-2. - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

14.05 - Densidad Poblacional en Distritos C-2. - Se permitirá una familia por cada setenta (70) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades básicas permitidas en un número mayor de unidades más pequeñas en base al número de dormitorios por tipo de apartamiento, y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalencia en Término de Unidad Básica de Vivienda
0 ("studio or efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por apartamiento, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda extra. En ningún caso el número de unidades de viviendas básicas excederá el número de familias permitidas en el solar.

14.06 - Area de Ocupación en Distritos C-2. - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tipo de Solar	Area de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

14.07 - Area Bruta de Piso en Distritos C-2. - El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tipo de Solar	Area Bruta de Piso, Por Ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	375
Solar de una esquina	425
Solar de dos o tres esquinas	475
Solar de toda una manzana	500

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

14.08 - Patio Delantero en Distritos C-2. - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios, excepto cuando concurran las siguientes circunstancias:

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

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

(2) - Cuando el solar esté situado en la misma manzana y dé frente al mismo lado de una vía que solares incluídos en un Distrito Residencial.

Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo no menor al requerido para el Distrito Residencial.

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

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

14.10 - Patio Posterior en Distritos C-2. - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio,

cual fuere mayor. En los casos de solares de dos o tres esquinas, únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

14.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-2. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 37.00 del Tópico 10 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

14.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-2. - Para los usos permitidos en los Distritos C-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

14.13 - Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-2. - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 32.00 y 84.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

14.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-2. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

14.15 - Torres y Verjas en Distritos C-2. - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 30.01 y 30.02 del Tópico 7 de este Reglamento.

14.16 - Rótulos en Distritos C-2. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 49.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

14.17 - Estructuras Voladizas en Distritos C-2. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una

distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando no se requiera patio delantero las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro del ancho de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando se requiera un patio delantero con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro del ancho de la acera existente hasta una distancia igual a la diferencia entre un (1) metro y el fondo del patio delantero a proveerse. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 15.00 - DISTRITO C-3

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

15.02 - Usos en Distritos C-3. - En los distritos C-3 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Agencias hípicas.

(2) - Alquiler de automóviles ("car-rental").

(3) - Almacenaje de muebles y artículos domésticos.

(4) - Areas de estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construídas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

(5) - Barberías.

(6) - Casas bancarias o financieras.

(7) - Casas de empeño.

(8) - Cinematógrafos, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.

(9) - Comercios de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor.

(10) - Comercios de pintura.

(11) - Comercios de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

(12) - Comercios o almacenaje de películas y estudios cinematográficos.

(13) - Escuelas comerciales o vocacionales en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(14) - Establecimientos para servicios personales.

(15) - Estaciones de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 27.00 y 28.00 del Tópico 6 de este Reglamento.

(16) - Estaciones para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.

(17) - Estudios de baile o música.

(18) - Estudios de radio o televisión.

(19) - Estudios fotográficos.

(20) - Ferreterías para ventas al detal, que no incluya venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero, u otros materiales de construcción pesados.

(21) - Funerarias

(22) - Gimnasios.

(23) - Hospederías.

(24) - Hospitales o dispensarios de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

(25) - Hospitales diseñados a prueba de ruidos, para el tratamiento de animales y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.

(26) - Hoteles.

(27) - Imprentas, editoriales y grabados.

(28) - Instituciones docentes siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(29) - Instituciones religiosas siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(30) - Lavanderías automáticas operadas por monedas.

(31) - Limpieza y acondicionamiento de sombreros.

(32) - Oficinas.

(33) - Plazas de mercado.

(34) - Recreación comercial.

(35) - Reparación de zapatos.

(36) - Restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, barras o cafetines.

(37) - Salones y Academias de belleza.

(38) - Sastrerías que no empleen más de treinta y cinco (35) personas en esa actividad.

(39) - Teatros o Salones de asambleas o de conciertos.

(40) - Torres trasmisoras de radio o televisión, mediante autorización de la Junta.

(41) - Ventas de automóviles.

(42) - Venta de vehículos o maquinaria pesada.

(43) - Viviendas.

(44) - Las siguientes actividades industriales que no empleen más de treinta y cinco (35) personas, mediante autorización de la Junta, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes.

(a) - Panaderías y reposterías que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

(b) - Lavanderías comerciales.

(c) - Reparación y fabricación de joyas.

(d) - Talleres de costura, bordados o manufactura de trajes.

(e) - Talleres de reparación de bicicletas, baterías, enseres de uso corriente en el hogar, máquinas de escribir o artefactos similares u otros instrumentos o artículos.

(f) - Talleres de reparaciones, limpieza, pintura o manufactura liviana que no incluyan establecimientos de limpieza y tintorería en que se usen fluidos de limpiar que contengan base

petrolífera o cualquier otro establecimiento en que se efectúen actividades que puedan resultar nocivas u ofensivas, o que sean en forma alguna peligrosas para la salud y seguridad pública.

(g) - Talleres para la confección de toldos de resguardo contra lluvia y sol ("awnings") y otros productos de lona.

(h) - Cualquier otra actividad industrial a tono con el sector donde ha de ser establecida cuando se demuestre que por medio del diseño o de la instalación propuesta se protege la salud, seguridad, y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

15.03 - Altura en Distritos C-3. - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor, excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones del Reglamento de Zonas Antiguas e Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5), siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

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

15.05 - Densidad Poblacional en Distritos C-3. - Se permitirá una familia por cada sesenta (60) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de viviendas básicas permitidas en un número mayor de unidades más pequeñas en base al número de dormitorios por tipo de apartamiento, y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalencia en Términos de Unidad Básica de Vivienda
0 ("studio or efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por apartamiento cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda extra. En ningún caso el número de unidades de viviendas básicas excederá el número de familias permitidas en el solar.

15.06 - Area de Ocupación en Distritos C-3. - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tipo de Solar	Area de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	75
Solar de esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

15.07 - Area Bruta de Piso en Distritos C-3. - El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tipo de Solar	Area Bruta de Piso, Por Ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	450
Solar de una esquina	510
Solar de dos o tres esquinas	570
Solar de toda una manzana	600

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

15.08 - Patio Delantero en Distritos C-3. - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurran las siguientes circunstancias:

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

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

(2) - Cuando el solar esté situado en la misma manzana y dé frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial.

Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

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

En los casos considerados bajo las disposiciones del Reglamento de Zonas Antiguas e Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5) no se requerirá patios delanteros.

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

En los casos considerados bajo las disposiciones del Reglamento de Zonas Antiguas e Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5) no se requerirán patios laterales.

15.10 - Patio Posterior en Distritos C-3. - Se requerirá un (1) patio posterior no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que formen parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente de área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) por cinco (5) metros. En los casos de solares de dos o tres esquinas únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

15.11. - Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-3. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 37.00 del Tópico 10 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

15.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-3. - Para los usos permitidos en los Distritos C-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

15.13 - Marquesinas para el Estacionamiento de un vehículo en Distritos C-3. - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 32.00 y 34.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

15.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-3. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, almacenaje, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

15.15 - Torres y Verjas en Distritos C-3. - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 30.01 y 30.02 del Tópico 7 de este Reglamento.

15.16 - Rótulos en Distritos C-3. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 49.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

15.17 - Estructuras Voladizas en Distritos C-3. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando no se requiera patio delantero las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando se requiera un patio delantero con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro de la acera existente hasta una distancia igual a la diferencia entre un (1) metro y el fondo del patio delantero a proveerse. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.



SECCION 16.00 - DISTRITO C-4

16.01 - Propósitos del Distrito C-4. - Este distrito se establece para clasificar centros de mercadeo desarrollados conforme a las disposiciones de la Subsección 45.01 del Tópico 14 de este Reglamento.

16.02 - Usos en Distritos C-4. - En los Distritos C-4 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Agencias hípicas.

(2) - Barberías.

(3) - Casas bancarias o financieras.

(4) - Cinematógrafos.

(5) - Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

(6) - Estaciones de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 27.00 y 28.00 del Tópico 6 de este Reglamento.

(7) - Estaciones para la recolección y distribución de ropas y materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.

(8) - Estudios fotográficos.

(9) - Lavanderías automáticas operadas por monedas.

(10) - Oficinas sobre la primera planta.

(11) - Panaderías y reposterías que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal dentro de la pertenencia.

(12) - Recreación comercial.

(13) - Reparación de zapatos.

(14) - Restaurantes, cafeterías, fuentes de soda y barras.

(15) - Salones de belleza.

(16) - Sastrerías.

(17) - Establecimientos para servicios personales.

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

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

16.04 - Tamaño del Solar en Distritos C-4. - El área del solar no será menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados.

16.05 - Area de Ocupación en Distritos C-4. - El área de ocupación no excederá de un treinta por ciento (30%) del área del solar.

16.06 - Area Bruta de Piso en Distritos C-4. - El área bruta de piso no excederá del sesenta por ciento (60%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

16.07 - Patios en Distritos C-4. - Se requerirán patios con fondo o ancho no menor de quince (15) metros.

16.08 - Usos Accesorios en Distritos C-4. - Se permitirán los usos accesorios como parte del edificio principal.

Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

16.09 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-4. - Para los usos permitidos en los Distritos C-4, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

16.10 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-4. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para los fines permitidos en un centro de mercadeo será provisto de un espacio

SECCION 17.00 - DISTRITO C-5

17.01 - Propósitos del Distrito C-5. - Este distrito se establece para clasificar centros de recreación comercial extensa desarrollados conforme a las disposiciones de la Subsección 45.02 del Tópico 14 de este Reglamento.

17.02 - Usos en los Distritos C-5. - En los Distritos C-5 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación, mediante autorización de la Junta:

(1) - Actividades náuticas.

(2) - Aeropuertos.

(3) - Cines al aire libre ("Drive-in-Theaters).

(4) - Estadios, coliseos, campos atléticos y otros usos similares.

(5) - Estudios cinematográficos.

(6) - Helipuertos.

(7) - Hipódromos, velódromos y otros usos similares.

(8) - Parques de recreación comercial.

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

17.03 - Edificios, Usos Accesorios y Rótulos en Distritos C-5. - Se permitirán los edificios, usos accesorios y rótulos necesarios para el funcionamiento adecuado de los usos permitidos o para la seguridad y comodidad del público mediante la autorización de la Junta.

17.04 - Areas de Estacionamiento en Distrito C-5. - Para los usos permitidos en los Distritos C-5, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

SECCION 18.00 - DISTRITO C-6

18.01 - Propósitos del Distrito C-6. - Este distrito se establece para clasificar las facilidades comerciales desarrolladas, conforme a los requerimientos del Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9).

18.02 - Usos en los Distritos C-6. - En los Distritos C-6 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Agencias hípicas.

(2) - Barberías.

(3) - Casas bancarias o financieras.

(4) - Casas de empeño.

(5) - Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

(6) - Estaciones de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 27.00 y 28.00 del Tópico 6 de este Reglamento.

(7) - Estaciones para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.

(8) - Lavanderías automáticas operadas por monedas.

(9) - Oficinas.

(10) - Panaderías y reposterías que no empleen más de quince (15) personas, que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

(11) - Reparación de zapatos.

(12) - Restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, barras, o cafetines.

(13) - Salones de belleza.

(14) - Sastrerías que no empleen más de quince (15) personas en esa actividad.

(15) - Establecimientos para servicios personales.

(16) - Talleres de reparación de bicicletas, o enseres de uso corriente en el hogar, mediante autorización de la Junta, siempre que en el proceso envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.

(17) - Viviendas sobre la primera planta.

18.03 - Usos Adicionales en Distritos C-6. - En los edificios comerciales, que forman parte del centro de vecindad, según requerido por el Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9), se permitirán los siguientes usos adicionales a los permitidos en la Subsección 18.02, mediante autorización de la Junta:

(1) - Cinematógrafos.

(2) - Clubs cívicos.

(3) - Comercios de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor que no incluyan la instalación de piezas ni la reparación de vehículos.

(4) - Escuelas comerciales o vocacionales en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente.

(5) - Estudios de baile o música.

(6) - Estudios de radio o televisión.

(7) - Estudios fotográficos.

(8) - Ferretería para venta al detal, que no incluya venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados.

(9) - Funerarias.

(10) - Hospederías sobre la primera planta.

(11) - Limpieza y acondicionamiento de sombreros.

(12) - Recreación comercial.

(13) - Viviendas sobre la primera planta.

(14) - Actividades industriales a tono con el sector donde han de ser establecidas, que no empleen más de quince (15) personas, mediante autorización de la Junta, cuando se demuestre que por medio del diseño o de la instalación propuesta se protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

18.04 - Altura en Distritos C-6. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

18.05 - Densidad Poblacional en Distritos C-6. - Se permitirá una familia por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del área del solar.

En proyecto de casas de apartamientos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de viviendas básicas permitidas en un número mayor de unidades más pequeñas en base al número de dormitorios por tipo de apartamiento, y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalencia en Términos de Unidad Básica de Vivienda
0 ("studio or efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por apartamiento, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda extra. En ningún caso el número de unidades de viviendas básicas excederá el número de familias permitidas en el solar.

18.06 - Area de Ocupación en Distritos C-6. - El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.

18.07 - Area Bruta de Piso en Distritos C-6. - El área bruta de piso no excederá del sesenta por ciento (60%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

18.08 - Patios en Distritos C-6. - Se requerirán patios con fondo o ancho no menor de seis (6) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

Cualquier patio lateral o posterior, o parte de los mismos, que linde con un acceso o paseo público, se considerará delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

En el caso que cualquiera de las parcelas comerciales se lotifique en dos o más solares independientes no se requerirá patios laterales en el lado que sea común a dos solares comerciales.

18.09 - Usos Accesorios en Distritos C-6. - Se permitirán los usos accesorios como parte del edificio principal.

Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

18.10 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-6. - Para los usos permitidos en los Distritos C-6, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

18.11 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-6. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para los fines permitidos en este distrito, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros

SECCION 19.00 - DISTRITO I-1

19.01 - Propósitos del Distrito I-1. - Este distrito se establece para clasificar áreas para el establecimiento de industrias livianas.

Se persigue que los terrenos para industrias livianas se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos el uso residencial y ciertos usos comerciales.

19.02 - Usos en Distritos I-1. - En los Distritos I-1 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Barberías.

(2) - Cinematógrafos.

(3) - Comercio y almacenes para distribución al por mayor excepto productos explosivos.

(4) - Comercio o almacenaje de películas o estudios cinematográficos.

(5) - Empacadoras de productos agrícolas.

(6) - Escuelas comerciales o vocacionales en donde cualquier actividad industrial sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.

(7) - Establecimientos para servicios personales.

(8) - Estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

(9) - Estaciones de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 27.00 y 29.00 del Tópico 6 de este Reglamento.

(10) - Estudios de baile o música.

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

(11) - Estudios de radio o televisión.

(12) - Ferreterías, incluyendo venta de materiales de construcción.

(13) - Funerarias.

(14) - Gimnasios.

(15) - Hospitales para el tratamiento de animales.

(16) - Imprentas, editoriales y grabados.

(17) - Lavanderías automáticas operadas por monedas.

(18) - Lavanderías comerciales e industriales.

(19) - Oficinas.

(20) - Panaderías y reposterías.

(21) - Plantas pasterizadoras de leche y elaboración de productos derivados.

(22) - Recreación comercial.

(23) - Restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, barras o cafetines.

(24) - Salones de belleza

(25) - Sucursales o casas bancarias.

(26) - Talleres de reparación.

(27) - Tapicerías.

(28) - Teatros o salones de asambleas o de conciertos.

(29) - Venta de vehículos o maquinaria pesada.

(30) - Otras actividades industriales livianas, cuando se demuestre que por medio del diseño, la construcción y la operación, se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a ocuparse o usarse y de las propiedades limítrofes,

y que no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o usarse, o a las propiedades vecinas, o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas, y que se asegurará debida protección al interés público. No se permitirá la operación en este distrito de los usos establecidos en las Secciones 21.00 y 22.00 del Tópico 4 de este Reglamento.

19.03 - Altura en Distritos I-1. - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde dá frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

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

19.05 - Area de Ocupación en Distritos I-1. - El área de ocupación no excederá del setenta y cinco por ciento (75%) del área del solar.

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

19.07 - Patio Delantero en Distritos I-1. - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurran las siguientes circunstancias:

(1) - Cuando el solar dé frente a una acera con ancho menor

de dos (2) metros.

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

(2) - Cuando el solar esté situado en la misma manzana y dé frente al mismo lado de una vía que solares incluídos en un distrito residencial.

Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

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

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

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

19.10 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-1. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 38.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

19.11 - Areas de Estacionamiento en Distritos I-1. - Para los usos permitidos en los Distritos I-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

19.12 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-1. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales, almacenaje, exhibición de artículos o para comercio, u hospital será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

19.13 - Torres y Verjas en Distritos I-1. - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 30.01 y 30.02 del Tópico 7 de este Reglamento.

19.14 - Rótulos o Anuncios en Distritos I-1. - Los rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 50.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

19.15 - Estructuras Voladizas en Distritos I-1. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando no se requiera patio delantero, las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro del ancho de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando se requiera un patio delantero con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro del ancho de la acera existente hasta una distancia igual a la diferencia entre un (1) metro y el fondo del patio delantero a proveerse. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 20.00 - DISTRITO IL-1

20.01 - Propósitos del Distrito IL-1. - Este distrito se establece para clasificar áreas para el establecimiento de industrias livianas. En este distrito se limita la altura de los edificios y se requiere retiros de los edificios de los límites del solar.

Se persigue que los terrenos para industrias livianas se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos el uso residencial y ciertos usos comerciales.

20.02 - Usos en Distritos IL-1. - En los Distritos IL-1 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Barberías.

(2) - Cinematógrafos.

(3) - Comercio y almacenes para distribución al por mayor, excepto productos explosivos.

(4) - Empacadoras de productos agrícolas.

(5) - Escuelas comerciales o vocacionales en donde cualquier actividad industrial sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.

(6) - Establecimientos para servicios personales.

(7) - Estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construídas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

(8) - Estaciones de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 27.00 y 29.00 del Tópico 6 de este Reglamento.

(9) - Estudios de baile o música.

(10)- Ferreterías, incluyendo venta de materiales de construcción.

(11) - Funerarias.

(12) - Gimnasios.

(13) - Hospitales para el tratamiento de animales.

(14) - Imprentas, editoriales y grabados.

(15) - Lavanderías automáticas operadas por monedas.

(16) - Lavanderías comerciales e industriales.

(17) - Oficinas.

(18) - Panaderías y reposterías.

(19) - Plantas pasterizadoras de leche y elaboración de productos derivados.

(20) - Recreación comercial.

(21) - Restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, barras o cafetines.

(22) - Salones de asambleas.

(23) - Salones de belleza.

(24) - Sucursales o casas bancarias.

(25) - Talleres de reparación.

(26) - Tapicerías.

(27) - Teatros.

(28) - Venta de vehículos o maquinarias pesada.

(29) - Otras actividades industriales livianas cuando se demuestre que por medio del diseño, la construcción y la operación, se protegen la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a ocuparse o usarse y de las propiedades limítrofes y que no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a construirse o a ocuparse, o a las propiedades vecinas o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas y que se asegurará debida protección al interés público. No se permitirá la operación en este distrito de los usos establecidos en las Secciones 21.00 y 22.00 del Tópico 4 de este Reglamento.

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

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

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

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

20.05 - Area de Ocupación en Distritos IL-1. - El área de ocupación no excederá del sesenta por ciento (60%) del área del solar.

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

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

En solares situados en la misma manzana y que den frente al mismo lado de una vía que solares incluídos en un distrito residencial el fondo del patio delantero no será menor al requerido para el distrito residencial ni menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

20.08 - Patios Laterales en Distritos IL-1. - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de cuatro (4) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

20.09 - Patio Posterior en Distritos IL-1.- Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

20.10 - Edificio y Usos Accesorios en Distritos IL-1. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 38.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

20.11 - Areas de Estacionamiento en Distritos IL-1. - Para los usos permitidos en un Distrito IL-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

20.12 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-1. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales, almacenaje, exhibición de artículos o para comercio u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

20.13 - Torres y Verjas en Distritos IL-1. - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 30.01 y 30.02 del Tópico 7 de este Reglamento.

20.14 - Rótulos o Anuncios en Distritos IL-1. - Los rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 50.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

20.15 - Estructuras Voladizas en Distritos IL-1. - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 21.00 - DISTRITO I-2

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

21.02- Usos en Distritos I-2. - En los Distritos I-2 se usarán los edificios o pertenencias para la elaboración, fabricación, tratamiento, procesado o refinamiento de:

(1)- Abonos, a base de mezclado.

(2)- Acetona.

(3)- Alcohol.

(4)- Almidón, glucosa o dextrina.

(5)- Betún para calzado.

(6)- Calderas o tanques metálicos.

(7)- Celuloide o celulosa, mediante autorización de la Junta.

(8)- Cerámica y alfarería, cuando se produce con máquinas herramientas.

(9)- Cloro.

(10)- Cloruro de cal.

(11)- Cola o gelatina, mediante autorización de la Junta.

(12)- Col ácida ("souerkraut"), mediante autorización de la Junta.

(13)- Desinfectantes.

(14)- Embutidos, mediante autorización de la Junta.

(15)- Fósforos, mediante autorización de la Junta.

(16)- Gas acetileno.

(17)- Graserías o elaboración de la Junta.

(18)- Fuegos artificiales.

(19)- Gas.

(20)- Goma o gutapercha.

(21)- Hule o linóleo.

(22)- Insecticidas o venenos.

(23)- Jabón en pastas.

(24)- Lija.

(25)- Limpiador.

(26)- Manteca, grasa o sebo, mediante autorización de la Junta.

(27)- Productos de hormigón tales como bloques.

(28)- Negro de humo.

(29)- Papel, cartón o pasta.

(30)- Pinturas, aceite, laca, trementina o barniz

(31)- Rapé o tabaco en polvo.

(32)- Soda.

(33)- Terracota y productos derivados.

(34)- Tinta para imprenta.

(35)- Tintes.

21.03- Usos Adicionales en Distritos I-2. - En los Distritos I-2 se permitirán los siguientes usos adicionales a los permitidos en la Subsección 21.02 de este Tópico:

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

(1)- Almacenaje, curtido o curación de cueros crudos o pieles.

(2)- Almacenaje de fuegos artificiales.

(3)- Almacenaje (depósitos) en general, excepto productos explosivos.

(4)- Arsenal, mediante autorización de la Junta

(5)- Corrales para animales.

(6)- Crematorio, mediante autorización de la Junta.

(7)- Curación de goma o gutapercha.

(8)- Depósitos de gas.

(9)- Depósitos de gas acetileno.

(10)- Depósitos o empaquetamiento de hierro viejo, harapos y cualquier otro material viejo o descartado, mediante autorización de la Junta.

(11)- Desmembramiento o destrucción de vehículos, mediante autorización de la Junta.

(12)- Desmotadora de algodón

(13)- Disposición de basuras o desechos de animales muertos, mediante autorización de la Junta.

(14)- Dosificadoras de hormigón.

(15)- Ebanisterías.

(16)- Empacadora de productos agrícolas.

(17)- Estaciones de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 27.00 y 29.00 del Tópico 6 de este Reglamento.

(18)- Extracción de grasas, mediante autorización de la Junta.

(19)- Fraguado y forjado de metales.

(20)-Galvanización de metales.

(21) Imprentas, litografías y casas de

(22)- Industrias de levadura.

(23)- Industrias salinas.

(24)- Laminación de madera.

(25)- Lavado y cardado de lana.

(26)- Lavanderías industriales.

(27)- Limpieza de sacos.

(28)- Mataderos, mediante autorización de la Junta.

(29)- Panaderías y reposterías, mediante autorización de la Junta.

(30)- Plantas pasterizadoras de leche y productos derivados, mediante autorización de la Junta.

(31)- Talleres de reparación.

(32)- Actividades industriales que no requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo, emisiones particuladas o gaseosas, mediante autorización de la Junta.

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

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

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

21.06- Area de Ocupación en Distritos I-2. - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

21.07- Area Bruta de Piso en Distritos I-2. - El área bruta de piso no excederá del trescientos por ciento (300%) del área del solar.

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

21.08- Patio Delantero en Distritos I-2. - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En solares situados en la misma manzana y que den frente al mismo lado de una vía que solares incluídos en un distrito residencial, el fondo del patio delantero no será menor de tres (3) metros ni menor del tamaño requerido para el distrito residencial, cual fuere mayor.

21.09- Patios Laterales en Distritos I-2. - Se requerirán dos (2) patios laterales con un ancho no menor de cinco (5) metros cada uno. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero, y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

21.10- Patio Posterior en Distritos I-2. - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero, y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

21.11- Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-2. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 38.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

21.12- Areas de Estacionamiento en Distritos I-2. - Para los usos permitidos en los Distritos I-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 de este Reglamento.

21.13- Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-2. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales o almacenaje, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

21.14- Torres y Verjas en Distritos I-2. - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 30.01 y 30.02 del Tópico 7 de este Reglamento.

21.15- Rótulos o Anuncios en Distritos I-2. - Los rótulos o anuncios se ajustarán a la disposiciones establecidas en la Secciones 47.00, 50.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

SECCION 22-00 DISTRITO IL-2

22.01- Propósitos del Distrito IL-2- Este distrito se establece para clasificar áreas industriales de carácter pesado desarrolladas o a desarrollarse por proyectos específicos de acuerdo con lo establecido en la Subsección 46.02 del Tópico 14 de este Reglamento.

22.02- Usos en Distritos IL-2. - En los Distritos IL-2 se usarán los edificios o pertenencias para la elaboración, fabricación, tratamiento, procesado o refinamiento de:

(1)- Abono.

(2)- Acidos.

(3)- Amoníaco.

(4)- Asfalto.

(5)- Azúcar.

(6)- Beneficio de minerales de estaño, cobre, zinc y hierro.

(7)- Brea y sus productos.

(8)- Cal.

(9)- Carbón vegetal o mineral.

(10)- Celuloide.

(11)- Cemento.

(12)- Cerámica y alfarería.

(13)- Creosota.

(14)- Explosivos.

(15)- Fundición o elaboración a base de hierro, acero, bronce o cobre.

(16)- Molinos de harina y granos.

(17)- Laminacion de metales.

(18)- Petróleo y sus productos.

(20)- Potasa (hidróxido de potasio).

(21)- Productos explosivos o inflamables de celulosa.

(22)- Trituradora de roca.

(23)- Yeso.

22.03- Usos Adicionales en Distritos IL-2. -En los Distritos IL-2 se permitirán los siguientes usos adicionales a los permitidos en la Subsección 22.02 de este Tópico:

(1)- Almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos.

(2)- Almacenaje de explosivos.

(3)- Altos hornos.

(4)- Aplicación de potasa (hidróxido de potasio).

(5)- Centrales eléctricas o termoelétricas.

(6)- Curación y ahumamiento de pescado.

(7)- Hornos de coque.

(8)- Mezcladora central de hormigón, yeso, o materiales para pavimentos, morteros.

(9)- Talleres de reparación.

22.04- Altura en Distritos IL-2. -En los Distritos IL-2 la altura de las estructuras será establecida en consideración a la naturaleza de la industria específica a operarse en la pertenencia.

22.05- Tamaño del Solar en Distritos IL-2. - El área del solar será determinada por la Junta previa justificación de las necesidades por el proponente. En ningún caso se considerarán áreas menores de ocho mil (8,000) metros cuadrados.

22.06- Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y el Tamaño de los Patios en Distritos IL-2. - El área de ocupación, el área bruta de piso y el tamaño de los patios serán determinados por la Junta en función a la naturaleza de la industria específica a operarse.

22.07- Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-2. - Se permitirán edificios y usos accesorios para el funcionamiento adecuado

de los usos permitidos, mediante autorización de la Junta.

22.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos IL-2. - Para los usos permitidos en los Distritos IL-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 de Tópico 8 de este Reglamento

22.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito IL-2. - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales o almacenaje, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

22.10 - Torres y Verjas en Distritos IL-2. - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 30.01 y 30.02 del Tópico 7 de este Reglamento.

22.11 - Rótulos o Anuncios en Distritos IL-2. - Los rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 50.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

22.12 - Estructuras Voladizas en Distritos IL-2. - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 23.00 - DISTRITO M

23.01- Definición de Distrito M. - Un Distrito M se define como un área donde la exeesiva aglomeración en edificios; los solares demasiado pequeños; la falta de un servicio adecuado de abasto de agua potable, de alcantarillado o de instalaciones para la eliminación de las aguas negras; el terreno bajo y pantanoso; las pendientes excesivas; el alto nivel freático; el tipo de suelo; la falta de calles o pavimentos; la construcción de edificios sin normas adecuadas y sin solidez; la falta de un plan o diseño ordenado y conveniente; u otras condiciones; producen, intensifican o agravan el peligro de fuego, propagación de enfermedades, condiciones antisociales y lesivas a la moral, deterioro de la propiedad contigua y riesgos de daño corporal.

23.02- Establecimiento de Distritos M. - Los Distritos M se establecen por la Junta debido a que su índole, condiciones físicas y estructurales y el ambiente que reina en los mismos, son de tal naturaleza que el uso de los edificios o pertenencias es perjudicial a la salud o el bienestar general; condiciones que requiere, para corregirse, medidas amplias o de acción conjunta por parte de los propietarios afectados, o el esfuerzo de la comunidad en general.

Para establecer un Distrito M, será necesario que en el área bajo consideración existan varias o todas las condiciones antes relacionadas, que hacen el distrito inadecuado para la vivienda hasta tanto se modifiquen éstas.

23.03- Edificación, Mejoras y Cambios de Uso en Distritos M. - En los Distritos M no se erigirán, ampliará o reconstruirá edificio alguno, ni se cambiará el uso de las estructuras existentes, hasta tanto se hayan eliminado las referidas condiciones y cambiado tal ambiente y la Junta haya designado otro tipo de distrito para el área.

No obstante lo antes expresado, la Junta podrá establecer mediante resolución requisitos para permitir mejoras, construcciones, ampliaciones, alteraciones, traslado de estructuras o cambios en el uso de pertenencias siempre que tales mejoras, construcciones, ampliaciones, alteraciones, traslado de estructuras, o cambios en el uso de pertenencias estén en completa armonía con los planes de renovación para el Distrito M donde ubica la pertenencia, o con los requisitos establecidos en la resolución. En estos casos se requerirá la celebración de una vista pública previa la adopción del tal resolución, la cual formará parte de este Reglamento.

23.04- Reclasificación de Distritos M. - Cualquier Agencia Municipal o Estatal o cualquier propietario en un Distrito M, podrá solicitar, de acuerdo con lo establecido en la Subsección 4.02

SECCION 24.00 - DISTRITO P

24.01 - Usos en Distritos P. - En los Distritos P se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

(1) - Parque público.

(2) - Espacio público para estacionar automóviles.

(3) - Institución educativa pública.

(4) - Proyecto público de viviendas.

(5) - Oficinas gubernamentales.

(6) - Hospital público.

(7) - Parque de bombas.

(8) - Cuartel de policía.

(9) - Aeropuerto público.

(10) - Cementerio público.

(11) - Otros usos públicos.



En los Distritos P, cualesquier edificio ocupado o usado para fines de carácter cívico, docente, religioso, filantrópico, o caritativo, de propiedad privada, podrá construirse, ampliarse o alterarse mediante autorización de la Junta.

24.02 - Altura, Tamaño del Solar, Densidad Poblacional, Area de Ocupación, Area Bruta de Piso, Tamaño de Patios, Edificios y Usos Accesorios, Estacionamiento, Marquesinas, Espacio para Cargar y Descargar, Torres, Verjas, Portales y Rótulos en Distritos P. - En los Distritos P la altura de los edificios o estructuras, el tamaño del solar, el área de ocupación, el área bruta de piso, el tamaño de los patios, los edificios y usos accesorios y los requisitos sobre estacionamiento de vehículos, marquesinas, espacios para cargar y descargar, torres, verjas, portales y rótulos serán determinados por la Junta tomando en consideración el uso público a establecerse.

TOPICO 5

CASAS EN HILERA Y CASAS DE APARTAMIENTOS EN DISTRITOS R-3 Y R-4

SECCION 25.00 - CASAS EN HILERA EN DISTRITOS R-3 Y R-4

25.01 - General. - En los Distritos R-3 y R-4 se permitirá la construcción de edificios para ser ocupados o usados como casas en hilera que no constituyan desarrollos residenciales extensos, cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección. En los casos que constituyan desarrollos residenciales extensos aplicarán los requisitos establecidos en la Sección 43.00 del Tópico 13 de este Reglamento.

25.02 - Unidades de Vivienda en una Casa en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Una casa en hilera no contendrá más de diez (10) unidades de vivienda.

25.03 - Altura para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para estos distritos por este Reglamento.

25.04 - Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - El solar de cada unidad de vivienda tendrá un área que dependerá del ancho de la unidad, del área de ocupación permitida y del tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar requeridos en esta Sección.

Por cada unidad de vivienda interior se requerirá un ancho mínimo de solar de seis (6) metros. Para unidades de vivienda que constituyen los extremos de casas en hilera se requerirá un ancho mínimo de solar no menor de nueve (9) metros.

25.05 - Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Se requerirá por cada unidad de vivienda un área de solar no menor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados para Distritos R-3 y no menor de ciento veinticinco (125) metros cuadrados para Distritos R-4. -

25.06 - Area de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

25.07 - Area Bruta de Piso para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

25.08 - Patio Delantero para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros cuando el edificio provea espacio para estacionar vehículos o cuando se provea un área de estacionamiento común, y no menor de seis (6) metros cuando no se provea dicho espacio o área de estacionamiento común.

25.09 - Patios Laterales y Posterior para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Se requerirán patios laterales y posterior con ancho o fondo no menor de tres (3) metros cada uno. Cualquier patio lateral o posterior o parte de los mismos que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerará como patio delantero.

25.10 - Separación entre Casas en Hilera o Areas en el Mismo Solar en Distritos R-3 y R-4. - Se requerirá la siguiente separación mínima entre casas en hilera o áreas en el mismo solar:

Entre fachadas principales, una distancia no menor de 12 metros.

Entre fachadas posteriores, una distancia no menor de seis (6) metros.

Entre fachadas laterales, una distancia no menor de seis (6) metros.

Entre una fachada principal y una lateral o posterior, una distancia no menor de doce (12) metros.

Entre una fachada lateral y una posterior, una distancia no menor de doce (12) metros.

Entre edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parques, paseos, pasos peatonales y otras áreas similares, una distancia no menor de tres (3) metros.

25.11 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Los edificios accesorios o áreas

de servicios para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

25.12 - Areas de Estacionamiento para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

25.13 - Marquesinas para Casas en Hilera en Distritos R- 3 y R-4. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

25.14 - Torres, Verjas y Portales para Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

25.15 - Rótulos en Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

25.16 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Las cornisas, aleros, techados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separación entre edificios o áreas en un mismo solar requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

25.17 - Otros aspectos relacionados con Proyectos de Casas en Hilera en Distritos R-3 y R-4. - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto.

SECCION 26.00 - CASAS DE APARTAMIENTOS EN DISTRITOS R-3 y R-4

26.01 - General. - En los Distritos R-3 y R-4 se permitirá la construcción de edificios para ser ocupados o usados como casas de apartamientos, que no constituyan desarrollos residenciales extensos, cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección. En los casos que constituyan desarrollos residenciales extensos aplicarán los requisitos establecidos en la Sección 44.00 del Tópico 13 de este Reglamento.

26.02 - Altura para Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - La altura de los edificios se determinará en base al área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar establecidos en esta Sección.

26.03 - Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - El número de familias a permitirse se determinará en base al área total del solar y de acuerdo con lo siguiente:

En solares con área menor de dos mil (2,000) metros cuadrados se permitirá una familia por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del área del solar en Distritos R-3; o por cada ciento veinticinco (125) metros cuadrados del área del solar en Distritos R-4.

En solares con área de dos mil (2,000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar en Distritos R-3 y R-4.

En solares con área de tres mil ochocientos (3,800) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada noventa y cinco (95) metros cuadrados del área del solar en Distritos R-3 y R-4.

En solares con área de cinco mil cuatrocientos (5,400) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada noventa (90) metros cuadrados del área del solar en Distritos R-3 y R-4.

Si el solar considerado para un proyecto de casas de

apartamientos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el número de familias a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicada por el total de familias permitidas en éste.

En proyectos de casas de apartamientos en estos distritos se permitirá convertir el número de unidades de viviendas básicas permitidas en un número mayor de unidades más pequeñas en base al número de dormitorios por tipo de apartamiento y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalencia en Términos de Unidad Básica de Vivienda
0 ("studio or efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por apartamiento, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda extra. En ningún caso el número de unidades de viviendas básicas excederá el número de familias permitidas en el solar.

26.04 - Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar que en base a la densidad poblacional permitida se indica a continuación:

Metros Cuadrados de Solar por Familia Según Permitida	Area de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Area Total del Solar en Distritos R-3 y R-4
125 ó más	50
100 a 124	40
99 ó menos	30

26.05 - Area Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - El área bruta de piso no excederá el por ciento que en base a la densidad poblacional permitida se indica más adelante. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitida.

Metros Cuadrados de Solar por Familia, Según Permitida	Area Bruta de Piso, Por Ciento Máximo Permitido del Area Total del Solar en Distritos R-3 y R-4
150	100
125	120
100	140
95	150
90	160

Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamientos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el área bruta de piso a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicada por el área bruta de piso total permitida en éste.

26.06 - Patios para Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - Los patios delanteros, laterales y posteriores tendrán un fondo o ancho no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o posterior o parte de los mismos que linde con una vía, se considerará patio delantero.

26.07 - Separación entre Casas de Apartamientos en el Mismo Solar en Distritos R-3 y R-4. - Se requerirá una separación entre casas de apartamientos en un mismo solar no menor de quince (15) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

26.08 - Separación entre Casas de Apartamientos y Areas en el Mismo Solar en Distritos R-3 y R-4. - Se requerirá una separación no menor de tres (3) metros entre casas de apartamientos y áreas de estacionamiento o de servicios, áreas de parques, paseos, pasos peatonales y otras áreas similares que ubiquen fuera de los edificios.

26.09 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - Los edificios accesorios, o áreas de servicios para secar ropa o recogido de basuras, se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

26.10 - Areas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - Se proveerá, por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada unidad de vivienda. Además, se cumplirá con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

26.11 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

26.12 - Espacio para Cargar y Descargar en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - Todo edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda y éstos se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios.

26.13 - Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

26.14 - Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

26.15 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-3 y R-4. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separación entre edificios o áreas en un mismo solar establecidos en esta Sección, hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

TOPICO 6

ESTACIONES DE GASOLINA

SECCION 27.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

27.01- Separación entre Estaciones de Gasolina. - La separación mínima entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada en consulta de ubicación o uso de terreno, en anteproyecto de construcción, planos preliminares o finales será de ochocientos (800) metros lineales cuando dichas estaciones de gasolina estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando las mismas estén localizadas en vías diferentes. Aquellas estaciones de gasolina existentes, cuyas bombas de abasto de gasolina estén localizadas en las aceras públicas no serán tomadas en consideración al aplicar estas disposiciones. Tampoco serán tomadas en consideración aquellas estaciones de gasolina que no cuenten dentro de los límites de su solar con espacio disponible para servir dos (2) automóviles por cada bomba utilizada para el expendio de gasolina y para ello sea necesario el uso de la vía pública.

En casos de estaciones de gasolina en vías con sección mayor de dieciocho (18) metros, provistas de líneas de control de viraje o fajas de separación entre carriles de movimiento de tránsito opuesto o isleta central de seguridad, las anteriores disposiciones aplicarán independientemente para cada margen de la vía; excepto en aquellos puntos en que las indicadas líneas, fajas o isletas se encontrasen interrumpidas en que aplicarán dichas disposiciones en conjunto a ambos márgenes de la vía.

27.02- Separación para Estaciones de Gasolina con Respecto a otros Usos. - Cualquier solar en que se proyecte construir una estación de gasolina deberá mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que exista o se proyecte la construcción de una escuela, colegio, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, museo, parque, plaza pública, armería, manicomio, reformatorio, cárcel, institución penal, presidio, centro de salud o unidad de salud pública.

A los efectos de la anterior disposición se considerará como "proyectado" toda escuela, colegio, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, manicomio, reformatorio, cárcel, institución penal, presidio, centro de salud o unidad de salud pública, para lo cual la Junta haya aprobado

su consulta de ubicación, cuando se tratare de proyectos sometidos por algún organismo gubernamental; o para lo cual se haya aprobado los planos de construcción, cuando se tratare de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

27.03 -Medida de la Separación entre Estaciones de Gasolina o con Respecto a Otros Usos. - La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

27.04 -Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina. - Para estaciones de gasolina no podrán utilizarse predios que colinden lateralmente con solares o predios incluidos dentro de un distrito residencial. En los casos de solares de esquina que colinden en uno de sus lados con un distrito residencial podrá obviarse esta restricción, si se construye una verja de hormigón armado o de hormigón armado y bloques de hormigón de dos (2) metros de alto, a lo largo de dicha línea de colindancia; excepto, que la sección de la verja a construirse en la línea lateral del solar que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial adyacente, tendrá una altura máxima de un (1) metro.

En los casos en que el solar propuesto colinde en su parte posterior con un distrito residencial se construirá una verja sólida de hormigón armado o de hormigón armado y bloques de hormigón de dos (2) metros de alto, a lo largo de dicha línea de colindancia.

27.05 -Area a Utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Zonificación. - La suma de las áreas de los solares ocupados o usados para estaciones de gasolina no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área total de todos los solares comprendidos dentro del distrito considerado.

En distritos divididos por vías públicas con sección mayor de dieciocho (18) metros el veinticinco por ciento (25%) anteriormente señalado se calculará separadamente para cada porción del distrito así dividido.

27.06 -Ubicación Bombas de Abasto de Gasolina. - La distancia mínima entre la servidumbre de paso de una vía y la isleta que contiene las bombas de abasto de gasolina será de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) lineales cuando dicha isleta esté localizada paralela a la vía. Cuando la isleta esté a un ángulo con la línea de servidumbre de paso de la vía, la distancia mínima entre la isleta y la servidumbre de paso será de seis (6) metros.

27.07- Seguridad contra Incendios en Estaciones de Gasolina.- Las estaciones de gasolina reunirán las condiciones de seguridad que requiera el Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

27.08- Accesos para Estaciones de Gasolina. - Se requerirá la aprobación del Departamento de Obras Públicas o del Municipio concernido para los accesos de las estaciones de gasolina a vías, según sea el caso.

27.09- Protección contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina. - Se permitirá la construcción o erección de estructuras de materiales incombustibles sobre las isletas que contienen las bombas de abasto de gasolina con el único propósito de proteger las mismas, al encargado del servicio o al motorista, de los efectos de la intemperie, siempre que dicha estructura sea diseñada en voladizo y que la misma cumpla con las siguientes disposiciones:

(1)- Cuando el solar esté situado en la misma manzana y dé frente al mismo lado de una calle que los solares incluidos en un Distrito Residencial adyacente, la proyección hacia la parte delantera del solar de esta estructura no excederá de un (1) metro dentro de la medida que corresponde al patio delantero requerido para el Distrito Residencial concernido.

(2)-Cuando no hayan solares clasificados como residenciales, situados en la misma manzana, dando frente al mismo lado de la calle que el solar considerado, dicha estructura podrá extenderse hasta, pero no proyectarse fuera, de los límites de la propiedad.

27.10- Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de dn (1) metro.

27.11- Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina. - Los cambios en uso en la pertenencia o parte de la pertenencia ocupada o usada como estación de gasolina serán conformes a las disposiciones sobre usos para estaciones de gasolina establecidas por este Reglamento para el distrito específico en que ésta ubique.

SECCION 28.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6

28.01- General. - Se permitirá, como excepción a las disposiciones sobre usos en los Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6 contenidas en este Reglamento, el establecimiento de estaciones de gasolina en estos distritos cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 27.00 del Tópico 6 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta Sección.

28.02- Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6. - Como parte de la operación de una estación de gasolina se permitirá exclusivamente lo siguiente en el edificio principal:

(1)- Venta de combustibles y lubricantes.

(2)- Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.

(3)- Lavado y engrase, excepto en los Distritos C-4.

(4)- Reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos.

(5)- Servicios, al motorista o pasajeros, de merienda, refresquería, cigarrillos, dulces, leche o hielo, limitada tal actividad a un espacio en el edificio principal, no mayor de quince (15) metros cuadrados.

28.03- Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6. - Ningún edificio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.

28.04- Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6. - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinte (20) metros.

28.05- Area de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, y C-6. - El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.

28.06- Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6. - El fondo o ancho de cualquier patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.

28.07- Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6. -Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:

(1)- Usos Accesorios. -Se permitirá un (1) edificio accesorio el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas, accesorios y otros artículos cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.

(2)- Altura. - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.

(3)- Area de Ocupación. - Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) del área del solar.

(4)- Localización. - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

28.08- Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4 y C-6, Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando Exista Una No-Conformidad Legal en la Pertenencia. -Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:

(1)- Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

(2)- Las facilidades de lavado, engrase y otras existentes estén ubicadas a no menos de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.

(3)- Las facilidades de lavado, engrase y otras propuestas, o existentes que no cumplan con lo anteriormente establecido, se localicen a no menos de seis (6) metros de cualquier línea de colindancia del solar.

SECCION 29.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS I-1, IL - 1 e I-2

29.01 - General. - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2 se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 27.00 del Tópico 6 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta Sección.

29.02 - Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2. - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2 se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas o usadas para estaciones de gasolina en adición a los usos permitidos por este Reglamento para cada distrito en particular:

(1)- Venta de combustibles y lubricantes.

(2)- Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.

(3)- Lavado y engrase.

(4)- Reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, empaque de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.

(5)- Servicios, al motorista o pasajeros, de merienda, refresquería, cigarrillos, dulces, leche, o hielo, limitada tal actividad a un espacio en el edificio principal, no mayor de quince (15) metros cuadrados.

29.03 - Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2. - La altura se determinará en base al área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios requeridos para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

29.04 - Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2. - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

29.05 - Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2. -Los requisitos sobre área de ocupación, área bruta de piso y

tamaño de los patios serán aquellos que se establecen en este Reglamento para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

29.06 - Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 38.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

29.07 - Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos I-1, IL-1 e I-2 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia. - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:

(1) - Se demuestre la no-conformidad legal, y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

(2) - Las facilidades de lavado, engrase y otras estén o sean ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.

(3) - Las bombas para el expendio de gasolina propuestas, o existentes, observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.

(4) - Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.

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

TOPICO 7

DISPOSICIONES ADICIONALES SOBRE ALTURA

SECCION 30.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES

30.01 - Torres. - Los capiteles de las iglesias, campanarios, torres receptoras de televisión para usos domésticos y torres diseñadas con propósitos puramente ornamentales, chimeneas, tanques elevados, cajas de escalera y estructuras para ascensores, no serán considerados al aplicarse las disposiciones sobre altura de este Reglamento, siempre que la suma total de sus respectivas áreas, tomadas en sección horizontal, a nivel de altura, no sea más del veinte por ciento (20%) del área total del techo.

En ningún caso, cuando se permitan, estas estructuras podrán sobrepasar las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las Zonas de Aeropuerto.

30.02 - Verjas. -

(1) - Distritos Residenciales. - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro.

No obstante la anterior disposición, las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos que colinden con un acceso vehicular de carácter público podrán tener una sección adicional de un (1) metro de altura que consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda el veinticinco por ciento (25%) de tal área superior a permitirse.

Las verjas a construirse en patios laterales o posteriores requeridos podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

(2) - Distritos Comerciales e Industriales. - En solares en Distritos Comerciales o Industriales que colinden con solares en Distritos Residenciales, las verjas a construirse en los lados del solar que sean común a los lados de solares residenciales y aquellas a construirse en el patio delantero requerido para el distrito, deberán reunir los requisitos establecidos en esta Subsección para verjas en Distritos Residenciales.

TOPICO 8

AREAS DE ESTACIONAMIENTO

SECCION 31.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

31.01 - Disposiciones Generales. -

(1) - Las áreas de estacionamiento de vehículos requeridas serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal. Podrá utilizarse un patio requerido para tales propósitos siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamiento.

(2) - En los Distritos Residenciales y en Distritos M[illegible] se podrá permitir el establecimiento de áreas de estacionamiento de vehículos de capacidad clasificada de no más de tonelada y media (1-1/2), como negocio en solares o predios abiertos, contiguas a un Distrito C-1, y en solares o predios abiertos, cualquier punto o colindancia del cual esté a una distancia no mayor de cien (100) metros de un Distrito C-2, C-3, I-1, IL-1, I-2 ó IL-2, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 de este Tópico.

(3) - En casos en que se haya autorizado un permiso para un uso en particular y se haya provisto un área de estacionamiento para éste, es necesario obtener un nuevo permiso de uso para todo nuevo uso propuesto aún siendo un uso permitido en el distrito. No se expedirá el nuevo permiso de uso hasta tanto se provea el área de estacionamiento adicional si ésta fuera requerida para el nuevo uso.

(4) - En los casos de ampliaciones a edificios, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos existentes y los propuestos para la ampliación del edificio.

(5) - En los casos de usos permitidos, combinados a cualquier uso principal, tales como espacio de almacenaje, oficinas, cafeterías, puestos de exhibición, de ventas y otros, se calculará separadamente el estacionamiento requerido para tales fines y se le sumará el espacio requerido para el uso principal.

(6) - En el caso de haberse provisto, conforme a las disposiciones del Reglamento de Lotificación (Reglamento de Planificación Núm. 3), un área general de estacionamiento para el distrito donde ubique un solar, se acreditará a cada pertenencia solamente el número de espacios de estacionamiento que corresponda a una proporción entre el área del solar donde ubicará la construcción y el área total neta de los solares servidos por tal área de estacionamiento, proveyéndose por el proponente dentro de la pertenencia cualquier deficiencia que resulte.

(7) - En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de zonificación en que ubique una pertenencia, no se pueda proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se opta por proveer el estacionamiento requerido en un sótano o en una o varias de las plantas del edificio, o parte de éstos, el espacio ocupado o usado en éstas para proveer estacionamiento requerido no se contará para los efectos del área bruta de piso permitida en el distrito específico.

Los sótanos o primeras plantas que se utilicen para proveer áreas de estacionamiento requeridas, bajo las anteriores disposiciones, no contarán para los efectos de la altura permitida en el distrito en que ubique la pertenencia.

(8) - Quedan exentas de la aplicación de las disposiciones de esta Sección, aquellos casos considerados bajo las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 5 (Reglamento de Zonas Antiguas e Históricas).

31.02 - Diseño. -

(1) - Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido por otros vehículos estacionados ni obliga a entrar en el tránsito en retroceso. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones

y vehículos y contarán con áreas de siembra. No se permitirá el que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje.

(2)- Se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros en Distritos Residenciales o Comerciales; o de dos y tres cuartos (2.75) metros por siete (7) metros en Distritos Industriales, excluyendo en ambos casos el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamiento.

(3)- Las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento tendrán una pendiente máxima de un doce por ciento (12%).

31.03 - Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos. - Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse se determinarán según se indica a continuación:

(1)- Comercio para ventas al detal o donde se han de prestar servicios, un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines.

(2)- Oficinas, un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cuarenta (40) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso.

(3)- Usos industriales o de almacén, un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cien (100) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines.

(4)- Iglesias, escuelas superiores, escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades; por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) asientos o parte de éstos, que se provea en tales edificios o estructuras.

(5)- Auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, canódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques comerciales o cualquier otro sitio similar de reunión pública, por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada diez (10) asientos o su equivalente o parte de éstos, que se provea para tales fines.

(6) - Motocines ("drive-in-theatres") un (1) espacio por un (1) vehículo, en espera, por cada veinte (20) espacio para vehículos provistos para espectadores y, en adición, un acceso privado con capacidad para un (1) vehículo en turno hacia la taquilla por cada veinte (20) espacios de capacidad del motocine ("drive-in-theatres")

(7) - Hospitales, sanatorios, o instituciones de bienestar público por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada dos (2) camas en cuartos privados o semi-privados y un (1) espacio por cada seis (6) camas en salones de más de dos (2) camas.

(8) - Hoteles, hoteles de turismo, por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cinco (5) habitaciones o "suites" o parte de éstos. Para otros usos comerciales como restaurantes, tiendas y otros usos accesorios al hotel se requerirá estacionamiento adicional conforme a este Reglamento.

(9) - Clubes públicos o privados y salones de baile, por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cinco (5) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a la reunión de personas.

(10) - Restaurantes, cafeterías, barras, fuentes de soda, no menos de un (1) espacio para un (1) vehículo por cada ocho (8) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público. En caso de prestarse servicios en los vehículos ("drive-in") en combinación con servicios de mesas o barras, el área de estacionamiento para servir vehículos estará aparte y será en adición al espacio dedicado al servicio en los carros.

(11) - Plazas de mercado, un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a estos fines.

(12) - Viviendas en Distritos Comerciales, un (1) espacio para acomodar un (1) vehículo por cada unidad de vivienda para las primeras tres (3) viviendas, más un (1) espacio por cada tres (3) viviendas en exceso de tres (3).

(13) - Hospederías ("Guest Houses"), un (1) espacio para un (1) vehículo para la vivienda del dueño o administrador; más un (1) espacio adicional por cada c[illegible] co (5) dormitorios sencillos o fracción de ellos

(14) - Terminales de ferrocarril, aviones, lanchas, guaguas, se requerirá un área de estacionamiento según lo determine la Junta.

(15) - Centros de mercadeo, por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a ventas al detal o a la prestación de servicios.

Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinará la Junta.

Quedan exentos de proveer área de estacionamiento en Distritos C-1, C-2, C-3 e I-1, los usos no residenciales que al calcularse el número de espacios requeridos, éstos resultaren menor de cinco (5) en Distritos C-1 y menor de diez (10) en Distritos C-2, C-3 e I-1.



TOPICO 9

MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

SECCION 32.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

32.01- Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo. - El ancho mínimo del espacio para el estacionamiento del vehículo en una marquesina no será menor de ocho pies tres pulgadas (8'-3").

32.02- Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo. - La longitud mínima del espacio para el estacionamiento del vehículo no será menor de veinte (20) pies, excluyendo los aleros cuando éstos se proyecten dentro de un patio delantero o posterior requerido.

32.03- Cerramiento de la Parte Delantera de una Marquesina. -Se permitirá únicamente la instalación de portones de rejas o alambre eslabonado en la parte delantera de una marquesina.

32.04- Cerramiento de la Parte Lateral de una Marquesina. La parte lateral de una marquesina en su lado opuesto al edificio principal podrá ser cerrada. La instalación de ventanas en esta parte no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia lateral del solar.

32.05- Cerramiento de la Parte Posterior de una Marquesina. -La parte posterior de una marquesina podrá cerrarse: con portones de rejas o alambre eslabonado; o con un paño de bloques ornamentales; o con un ventanal; o con una jardinera, un "closet" o un muro de hormigón. Cuando se opte por proveer un paño de bloques ornamentales; o un ventanal; o una jardinera, un "closet" o un muro de hormigón; se proveerá una salida o abertura de dimensiones no menores de cuarenta (40) pulgadas de ancho por ochenta (80) pulgadas de alto, que permita el libre acceso a la parte posterior del solar, en la cual podrá instalarse un portón de rejas o alambre, o una puerta. Las jardineras, los "closets" y los muros de hormigón que se permiten, no excederán de cinco (5) pies de altura con una sección superior hasta completar la altura al nivel inferior de la viga o de la losa de techo consistente en un espacio abierto, o un enrejado metálico, o un paño de bloques ornamentales, o un ventanal. En ningún caso se permitirá la instalación de ventanas en esta parte de la marquesina a una separación menor de veinte (20) pulgadas de la línea de la colindancia lateral del solar.

SECCION 33.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

33.01 - General. - En los Distritos Residenciales se permitirá una marquesina para el estacionamiento de automóviles, incluyendo facilidades de terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor como parte integrante de la misma, unida al edificio principal en uno de los patios laterales requeridos, cuando ésta cumpla con las Disposiciones Generales sobre Marquesinas establecidas en la Sección 32.00 del Tópico 9 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta Sección.

33.02 - Altura para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial. - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

33.03 - Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial. - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

33.04 - Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial. - La longitud de la losa de techo podrá ser igual pero no mayor del largo total del edificio incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

33.05 - Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial.- Cuando se opte por, o sea necesario separar el área de la terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor, permitidas como parte integrante de la marquesina, del área de estacionamiento del vehículo, la pared medianera a construirse cumplirá con los requisitos para el cerramiento de la pared posterior de la marquesina establecidos en la Subsección 32.05 de este Tópico, siempre que no se afecte la ventilación de las dependencias existentes en el edificio. En estos casos la pared opuesta al edificio principal de la dependencia a habilitarse será cerrada totalmente cuando se trate de un dormitorio, un baño, una cocina o un comedor. Los dormitorios o cocinas tendrán dimensiones no menores de las requeridas por la reglamentación vigente.

SECCION 34.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

34.01- General. - En los casos en que la ubicación del edificio principal haga posible la construcción de una marquesina adicional para el estacionamiento de un vehículo, unida a dicho edificio principal dentro del otro patio lateral requerido en un Distrito Residencial, ésta estará permitida siempre que la misma cumpla con las Disposiciones Generales sobre Marquesinas establecidas en la Sección 32.00 del Tópico 9 de este Reglamento to, y con los requisitos establecidos en esta Sección.

34.02- Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial. - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

34.03- Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial. - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

34.04- Longitud para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial, - La longitud de la losa de techo no excederá de treinta (30) pies incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

SECCION 35.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

35.01- General. - En un solar de esquina en un Distrito Residencial se permitirá la ubicación de una marquesina, para el estacionamiento de un vehículo, unida al edificio principal, y dentro del patio posterior requerido cuando la misma cumpla con las Disposiciones Generales sobre Marquesinas establecidas en la Sección 32.00 del Tópico 9 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta Sección.

35.02- Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial. - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio posterior requerido en un solar de esquina será mayor de una planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

35.03- Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial. - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro del patio posterior requerido en un solar de esquina no excederá de trece (13) pies.

35.04- Longitud para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial. - La longitud de la losa de techo no será mayor del ancho total del edificio incluyendo los aleros, ni de treinta (30) pies, cual fuere menor.

TOPICO 10

EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

SECCION 36.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

36.01 - General. - En los Distritos Residenciales podrán proveerse espacios para usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubica la pertenencia cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

36.02 - Viviendas Separadas en Edificios Accesorios en Distritos R-0, R-2, R-3, R-4, R-5 y R-6. - En los Distritos R-0, R-2, R-3, R-4, R-5 y R-6 se permitirá utilizar cualquier planta permitida de un edificio accesorio como vivienda separada, siempre que el número de viviendas en éste no sea mayor de dos (2) y la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme a lo establecido para el distrito de zonificación específico en que ésta ubique.

36.03 - Ocupaciones Domiciliaria y Oficinas Profesionales o Estudios de un Residente como Usos Accesorios en Distritos Residenciales. - En los Distritos Residenciales las ocupaciones domiciliarias y las oficinas profesionales o estudios de un residente como usos accesorios al fin principal de vivienda permitido cumplirán con lo siguiente:

(1)- El área o espacio a ocuparse o a usarse para estos propósitos no excederá del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada para el fin principal de vivienda permitido. Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos el tamaño del área o espacio a ser ocupado o usado por éstos será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento máximo de área de ocupación permitido para dicho edificio accesorio.

(2)- No se empleará persona alguna que no sea miembro de la familia que habita la vivienda, excepto en la práctica de una profesión en que se permitirá emplear una persona particular que no resida en la pertenencia.

(3)- No se proveerá o mantendrá un sitio o espacio para la venta de comidas o bebidas.

(4)- No se ofrecerá ni tendrá a la venta ningún artículo ni se prestará servicio al público, excepto los que produzcan mediante la utilización de equipo mecánico de uso corriente en el hogar los miembros inmediatos de la familia que habita la vivienda; o los que produzca el profesional que resida en ésta.

(5)- No se hará referencia de que el edificio o parte del edificio dedicado a estos menesteres está siendo ocupado o usado en todo o en parte para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda, a excepción de los rótulos permitidos para estos propósitos por este Reglamento.

(6)- No se permitirá dar características comerciales a las estructuras o pertenencias donde se opere una ocupación domiciliaria, o una oficina profesional o estudio de un residente, bajo las disposiciones de esta Sección.

36.04 - Barberías o Salones de Belleza como Usos Accesorios en Distritos Residenciales. - En los Distritos Residenciales las barberías o salones de belleza como usos accesorios al fin principal de vivienda permitido cumplirán con lo siguiente:

(1)- El área o espacio a ocuparse o a usarse para estos propósitos no excederá del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por el fin principal de vivienda permitido. Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos, el tamaño del área o espacio a ser ocupado o usado por éstos será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento máximo de área de ocupación permitido para dicho edificio accesorio.

(2)- No se usará más de un (1) sillón para estos propósitos y el operario deberá residir en la pertenencia.

(3)- No se ofrecerá ni tendrá a la venta ningún artículo ni se prestará servicio al público, excepto los que produzca el operario que habita en la vivienda.

(4)- No se permitirá dar características comerciales a las estructuras o pertenencias donde se opere una barbería o un salón de belleza bajo las disposiciones de esta Sección.

36.08 - Ubicación de Edificios y Usos Accesorios en Distritos Residenciales. - Podrán proveerse espacios para usos accesorios como parte de un edificio principal y tanto éstos como los edificios accesorios podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos en Distritos R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 y R-6 de acuerdo con lo siguiente:

(1)- Los edificios accesorios en solares interiores radicados en Distritos R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 y R-6 podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar es mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

(2)- Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares radicados en Distritos R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 y R-6 podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor de cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar es mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar

(5)- Los rótulos a permitirse se ajustarán a lo establecido en la Sección 48.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

36.05 - Altura para Edificios Accesorios en Distritos Residenciales. - En los Distritos Residenciales ningún edificio accesorio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura, a excepción de los edificios para usos agrícolas permitidos en los Distritos R-0 y R-1, cuyas alturas serán determinadas en base al área bruta de piso permitida para éstos.

36.06 - Area de Ocupación para Edificios Accesorios en Distritos Residenciales. - El área de ocupación de los edificios accesorios no excederá del dos por ciento (2%) del área del solar en los Distritos R-0, y del quince por ciento (15%) del área del solar para los demás distritos residenciales.

36.07- Area Bruta de Piso para Edificios Accesorios en Distritos Residenciales. -

(1) - En los Distritos R-0 el área bruta de piso de los edificios accesorios no excederá del cuatro por ciento (4%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido para dicha primera planta.

(2)- En los Distritos R-1, R-2, R-3, R-4, R-5 y R-6 el área bruta de piso de la primera planta de los edificios accesorios no excederá del quince por ciento (15%) del área del solar y el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera no excederá del siete por ciento (7%) del área del solar.

Cuando en los Distritos R-2, R-3, R-4, R-5 y R-6 se proponga ocupar o usar una segunda planta sobre el edificio accesorio para propósitos exclusivos de vivienda separada, el área bruta de piso de esta segunda planta podrá ser aumentada hasta un máximo del quince por ciento (15%) del área del solar, siempre que las habitaciones dormitorios no sean más de tres (3) y el tamaño de cada una de éstas no sea mayor de doce (12) pies por doce (12) pies, y las dependencias adicionales sólo incluyan cocina, servicio sanitario y un balcón por cada vivienda permisible.

SECCION 37.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS C-1, C-2, y C-3

37.01 - General. - En los Distritos C-1, C-2 y C-3 podrán proveerse espacios para usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubica la pertenencia cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

Ningún edificio accesorio en estos distritos podrá utilizarse como una vivienda separada.

37.02 - Almacenaje como Uso accesorio en Distritos C-1, C-2 y C-3. - En los Distritos C-1, C-2 y C-3 se permitirá proveer espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido siempre que el tamaño del área o espacio a ocuparse o a usarse para este propósito no exceda del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. Cuando se utilice una edificación accesoria para almacenaje, el tamaño del área o espacio a ser ocupado o usado para este propósito, será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento máximo de área de ocupación permitida para dicho edificio accesorio.

37.03 - Altura para Edificios Accesorios en Distritos C-1, C-2 y C-3. - En los Distritos C-1, C-2 y C-3 ningún edificio accesorio tendrá más de siete (7) metros de altura.

37.04 - Area de Ocupación para Edificios Accesorios en Distritos C-1, C-2 y C-3. - En los Distritos C-1, C-2 y C-3 el área de ocupación de los edificios accesorios no excederá del quince por ciento (15%) del área del solar.

37.05 - Area Bruta de Piso para Edificios Accesorios en Distritos C-1, C-2 y C-3. - En los Distritos C-1, C-2 y C-3 el área bruta de piso de la primera planta de los edificios accesorios no excederá del quince por ciento (15%) del área del solar y el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera no excederá del siete por ciento (7%) del área del solar.

37.06 - Ubicación de Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-1, C-2 y C-3. - Podrán proveerse espacios para usos accesorios como parte de un edificio principal y tanto éstos como los edificios accesorios podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier

sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

(1) - Los edificios accesorios en solares interiores radicados en Distritos C-1, C-2 y C-3, podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar es mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

(2) - Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares radicados en Distritos C-1, C-2 y C-3 podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar es mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

SECCION 38.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS EN DISTRITOS I-1, IL-1 e I-2

38.01 - General. - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2 podrán proveerse espacios para usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubica la pertenencia cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

38.02 - Almacenaje como Uso Accesorio en Distritos I-1, IL-1 e I-2. - En los Distritos I-1, IL-1, e I-2 se permitirá proveer espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido siempre que el tamaño del área o espacio a ocuparse o a usarse para este propósito no exceda del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal.

38.03 - Facilidades de Vivienda como Uso Accesorio en Distritos I-1, IL-1 e I-2. - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2 se permitirá proveer facilidades de vivienda, para un vigilante o guardián empleado en la pertenencia, cuando se opere en ésta un uso industrial permitido en el distrito.

38.04 - Altura para Edificios Accesorios en Distritos I-1, IL-1 e I-2. - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2 ningún edificio accesorio excederá la altura máxima permitida en el distrito para el edificio principal.

38.05 - Area de Ocupación y Area Bruta de Piso para Edificios Accesorios en Distritos I-1, IL-1 e I-2. - El área de ocupación y el área bruta de piso de los edificios accesorios combinadas con la del edificio principal no excederán el por ciento máximo establecido de área de ocupación y área bruta de piso para el distrito específico en que ubique la pertenencia.

38.06 - Ubicación de Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-1, IL-1 e I-2. - Podrán proveerse espacios para usos accesorios como parte de un edificio principal y tanto éstos como los edificios accesorios podrán situarse en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos en Distritos I-1 de acuerdo con lo siguiente:

(1) - Los edificios accesorios en solares interiores radicados en Distritos I-1 podrán situarse en patios la' ales

o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar es mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

(2)- Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares radicados en Distritos I-1 podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar es mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

PLANIFICACION
PUERTO RICO

TOPICO 11

SOLARES CON CABIDA, ANCHO O FONDO MENORES DE LOS REQUERIDOS

SECCION 39.00 - AREA DE OCUPACION Y TAMAÑO DE LOS PATIOS LATERALES Y POSTERIORES A PERMITIRSE EN SOLARES CON CABIDA, ANCHO O FONDO MENORES DE LOS REQUERIDOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES.

39.01 - Area de Ocupación para Solares con Cabida Menor de la Requerida. - En solares con cabidas menores de las requeridas para el distrito residencial donde ubiquen se podrá permitir los por cientos máximos de área de ocupación más adelante expresados para edificios hasta de dos (2) plantas:

Tamaño Mínimo de Solar (Metros Cuadrados)	Area Máxima de Ocupación Permisible (Por Ciento del Solar)
8,000	10.0
6,000	10.0
4,000	15.0
2,000	30.0
1,000	35.0
900	35.0
850	36.7
800	38.3
750	40.0
700	41.7
650	43.3
600	45.0
550	46.6
500	48.3
450 hasta 200	50.0

PLANIFICACION PUERTO RICO

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

(a) - Para edificaciones con una pared permitida sobre uno de los lindes laterales del solar, un aumento de un cinco por ciento (5%).

(b) - Para edificaciones con dos (2) paredes permitidas sobre los lindes laterales del solar, un aumento de un diez por ciento (10%).

39.02 - Patios Laterales en Solares con Ancho Menor de lo Requerido. - En solares con ancho menor de lo requerido para el distrito residencial donde ubiquen se permitirán los tamaños de patios laterales más adelante expresados para edificios hasta de dos (2) plantas:

Ancho Mínimo del Solar (Metros)	Patios Laterales		
	Número de Patios	Ancho Mínimo en Metros	Suma en Metros no Menor de
25	2	4.00	8.00
24	2	3.80	7.70
23	2	3.60	7.40
22	2	3.40	7.00
21	2	3.20	6.70
20	2	3.00	6.40
19	2	2.75	6.00
18	2	2.50	5.70
16	2	2.25	5.40
15	2	2.00	5.00
14	2	2.00	5.00
13	2	2.00	5.00
12	2	2.00	5.00
11	2	2.00	4.50
10	2	2.00	4.00
Menos de 10	2	1.50	3.00
Menos de 9	1	1.50	---
Menos de 7	0	0	---

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

39.03 - Patio Posterior en Solares con Fondo Menor de lo Requerido. - En solares con fondo menor de lo requerido para el distrito residencial donde ubiquen se permitirán los tamaños de patios posteriores más adelante expresados para edificios hasta de dos (2) plantas:

Fondo Mínimo del Solar en Metros	Patio Posterior en Metros
30	5.00
28	4.60
26	3.80
25	3.00
24	3.00
22	3.00
20	3.00
19	2.80
18	2.60
17	2.40
16	2.20
15	2.00
14	1.80
13	1.60
12	1.50
menos de 12	0



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

TOPICO 12

ALTERACIONES Y AMPLIACIONES A ESTRUCTURAS CON USOS NO CONFORMES LEGALES

SECCION 40.00 - ALTERACIONES Y AMPLIACIONES A ESTRUCTURAS CON USOS NO CONFORMES LEGALES EN DISTRITOS RESIDENCIALES

40.01 - Alteraciones y Ampliaciones a Usos No-Conformes Legales en Distritos Residenciales. - En los Distritos Residenciales se permitirá la alteración, reconstrucción o ampliación horizontal en hormigón o cualquier otro material permanente de la sección no conforme legal en cuanto a uso de un edificio siempre que se cumpla con lo siguiente:

(1) - Se celebre vista pública para considerar este tipo de proyecto.

(2) - El uso no conforme legal establecido en la pertenencia sea de comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar y se determine que el mismo es necesario para servir el sector inmediato.

(3) - Cuando las paredes exteriores de la sección a alterarse o reconstruirse sean de hormigón, o de cualquier otro material permanente se permitirá que la misma observe patios no menores de los existentes.

(4) - Las ampliaciones horizontales a construirse únicamente podrán usarse para mayores facilidades del uso existente, su tamaño no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso del local existente; y se cumplirá con los demás requisitos establecidos por este Reglamento para el distrito específico en que ubique la pertenencia.

(5) - La agrupación de solares no será considerada para la construcción de ampliaciones a un uso no conforme legal.

TOPICO 13

PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS Y DIFERENTES TIPOS DE EDIFICIOS

SECCION 41.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS.

41.01 - Disposiciones Generales para Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos. - En los Distritos R-1, R-2, R-3, R-4 y C-1 podrán someterse a la Junta proyectos residenciales extensos que incluyan urbanizaciones para la formación de solares o para la formación de solares y construcción de unidades de vivienda, proyectos de rehabilitación y de renovación urbana, proyectos de urbanizaciones públicas o de interés social o proyectos de uno o más edificios en un mismo solar, y ésta podrá autorizar tales proyectos en armonía con las recomendaciones del Plano Regulador, hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado. En estos casos la Junta celebrará una vista pública si el proyecto conlleva cambios a los requisitos establecidos para el distrito específico o cambios en el uso de terrenos.

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

Proyectos residenciales extensos comprenden los desarrollos residenciales para:

Veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas.

Cuarenta (40) o más familias o solares en p' áreas con una población urbana censal entre diez (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas.

Sesenta (60) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas.

41.02 - Tipos de Edificios a Permitirse en Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos. - En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirán casas de una o dos familias, casas en hilera o casas de apartamientos cuando cumplan con lo establecido más adelante en las Secciones 42.00, 43.00 y 44.00 de este Tópico.

SECCION 42.00 - CASAS DE UNA O DOS FAMILIAS EN PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS.

42.01 - General. - En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirá la construcción de edificios para ser ocupados o usados como casas de una o dos familias cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

42.02 - Altura para Casas de Una o Dos Familias. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido en esta Sección.

42.03 - Tamaño del Solar para Casas de Una o Dos Familias. - El tamaño del solar se determinará en base a las disposiciones sobre tamaño de solares establecidas para el distrito de zonificación de este Reglamento que corresponda al tamaño del solar propuesto que se apruebe en el desarrollo residencial.

42.04 - Area de Ocupación para Casas de Una o Dos Familias. - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

42.05 - Area Bruta de Piso para Casas de Una o Dos Familias. - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

42.06 - Patios para Casas de Una o Dos Familias. - Los requisitos sobre patios podrán ser los establecidos para el distrito de zonificación en este Reglamento que corresponda al tamaño del solar que se apruebe, o podrán establecerse por la Junta en base al proyecto de desarrollo sometido.

42.07 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias. - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

42.08 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

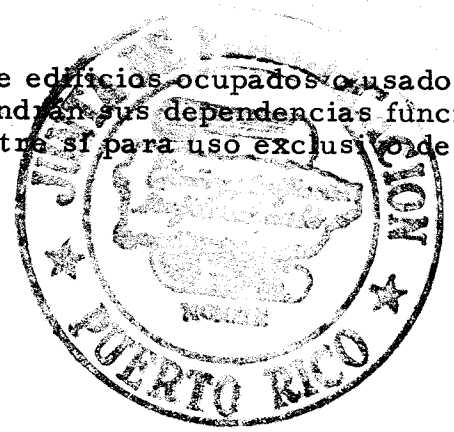
42.09 - Torres, Verjas y Portales para Casas de Una o Dos Familias. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

42.10 - Rótulos en Casas de Una o Dos Familias. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

42.11 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

42.12 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas de Una o Dos Familias. - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan en proyectos de desarrollos residenciales extensos.

Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.



SECCION 43.00 - CASAS EN HILERA EN PROYECTOS RESIDENCIALES EXTENSOS

43.01 - General. - En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirá la construcción de edificios a ser ocupados o usados como casas en hilera cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

43.02 - Unidades de Vivienda en una Casa en Hilera. - Una casa en hilera no contendrá más de diez (10) unidades de vivienda.

43.03 - Altura para Casas en Hilera. - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido en esta Sección.

43.04 - Tamaño del Solar para Casas en Hilera. - El solar de cada unidad de vivienda tendrá un área que dependerá del ancho de la unidad, del área de ocupación permitida y del tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar requeridos en esta Sección.

Por cada unidad de vivienda interior se requerirá un ancho mínimo de solar de seis (6) metros. Para unidades de vivienda que constituyen los extremos de casas en hilera se requerirá un ancho mínimo de solar no menor de nueve (9) metros.

43.05 - Densidad Poblacional para Casas en Hilera. - Se requerirá por cada unidad de vivienda un área de solar no menor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

43.06 - Area de Ocupación para Casas en Hilera. - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

43.07 - Area Bruta de Piso para Casas en Hilera. - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitida

43.08 - Patio Delantero para Casas en Hilera. - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros cuando el edificio provea espacio para estacionar vehículos o cuando se provea un área de estacionamiento común, y no menor de seis (6) metros cuando no se provea dicho espacio o área de estacionamiento común.

43.09 - Patios Laterales y Posterior para Casas en Hilera. - Se requerirán patios laterales y posterior con ancho o fondo no menor de tres (3) metros cada uno. Cualquier patio lateral o posterior o parte de los mismos que linde con una vía se considerará como patio delantero.

43.10 - Separación entre Casas en Hilera o Areas en el Mismo Solar. - Se requerirá la siguiente separación mínima entre casas en hilera o áreas en el mismo solar:

Entre fachadas principales, una distancia no menor de doce (12) metros.

Entre fachadas posteriores, una distancia no menor de seis (6) metros.

Entre fachadas laterales, una distancia no menor de seis (6) metros.

Entre una fachada principal y una posterior, una distancia no menor de doce (12) metros.

Entre una fachada principal y una lateral, una distancia no menor de doce (12) metros.

Entre una fachada lateral y una posterior, una distancia no menor de seis (6) metros.

Entre edificios y áreas de estacionamiento o áreas de parques, paseos, pasos peatonales y otras áreas similares, una distancia no menor de tres (3) metros.

43.11 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas en Hilera. - Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

43.12 - Areas de Estacionamiento para Casas en Hilera. - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

43.13 - Marquesinas para Casas en Hilera. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

43.14 - Torres, Verjas y Portales para Casas en Hilera. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

43.15 - Rótulos en Casas en Hilera. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

43.16 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas en Hilera. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios o separación entre edificios o áreas en un mismo solar requeridos en esta Sección hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

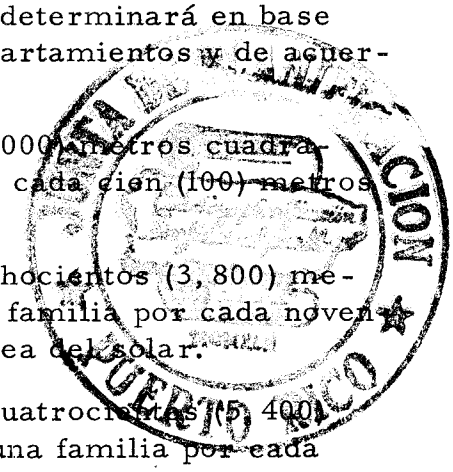
43.17 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas en Hilera. - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan en proyectos de desarrollos residenciales extensos.

SECCION 44.00 - CASAS DE APARTAMIENTOS EN PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS

44.01 - General. - En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirá la construcción de edificios para ser ocupados o usados como casas de apartamientos cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

44.02 - Altura para Casas de Apartamientos. - La altura de los edificios se determinará en base al área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar requeridos en esta Sección.

44.03 - Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos. - El número de familias a permitirse se determinará en base al área total del solar para casas de apartamientos y de acuerdo con lo siguiente:



En solares con área de dos mil (2,000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar.

En solares con área de tres mil ochocientos (3,800) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada noventa y cinco (95) metros cuadrados del área del solar.

En solares con área de cinco mil cuatrocientos (5,400) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada noventa (90) metros cuadrados del área del solar.

En solares con área de seis mil ochocientos (6,800) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada ochenta y cinco (85) metros cuadrados del área del solar.

En solares con área de ocho mil (8,000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada ochenta (80) metros cuadrados del área del solar.

En solares con área de quince mil (15,000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados del área del solar.

En solares con área de veintiún mil (21,000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada setenta (70) metros cuadrados del área del solar.

Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamientos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el número de familias a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicada por el total de familias permitidas en éste.

En proyectos de casas de apartamientos se permitirá convertir el número de unidades de viviendas básicas permitidas en un número mayor de unidades más pequeñas en base al número de dormitorios por tipo de apartamiento y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalencia en Términos de Unidad Básica de Vivienda
0 ("Studio or Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

44.04 - Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos. - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar que en base a la densidad poblacional permitida se indica a continuación:

Metros Cuadrados de Solar por Familia, según Permitida	Area de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Area del Solar
85 ó más	30
80 a 84	25
75 a 79	25
70 a 74	20

44.05 - Area Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamientos. - El área bruta de piso no excederá el por ciento que en base a la densidad poblacional se indica más adelante. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitida.

Metros Cuadrados de Solar por Familia, según Permitida	Area Bruta de Piso, Por Ciento Máximo Permitido del Area Total del Solar
86 ó más	175
75 a 85	200
70 a 84	225

Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamientos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el área bruta de piso a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta total del solar originalmente considerado multiplicada por el área bruta de piso total permitida en éste.

44.06- Patio Delantero para Casas de Apartamientos. - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de seis (6) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

44.07- Patios Laterales para Casas de Apartamientos. - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de seis (6) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

44.08- Patio Posterior para Casas de Apartamientos. - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de seis (6) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

44.09- Separación entre Casas de Apartamientos o Áreas en el Mismo Solar. - Se requerirá la siguiente separación entre casas de apartamientos o áreas en el mismo solar:

Entre fachadas principales, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre fachadas posteriores, una distancia no menor de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre fachadas laterales, una distancia no menor de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre una fachada principal y una lateral o posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre una fachada lateral y una posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parques, paseos, pasos peatonales, áreas de servicio, de carga y descarga y otras áreas similares, una distancia no menor de una y medio (1.5) metros.

44.10 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos. - Los edificios accesorios, o áreas de servicios para secar ropa o recogido de basuras, se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

44.11 - Areas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos. - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada unidad de vivienda. Además se cumplirá con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 31.02 del Tópico 8 de este Reglamento.

44.12 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos. - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento.

44.13 - Espacio para Cargar y Descargar en Proyectos de Casas de Apartamientos. - Todo edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda y éstos se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios.

44.14 - Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos. - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

44.15 - Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamientos. - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

44.16 - Facilidades Comerciales en Proyectos de Casas de Apartamientos. - Se podrán permitir facilidades comerciales en la primera planta de un edificio contiguo a las facilidades vecinales en desarrollos residenciales para doscientos (200)

o más unidades de vivienda según establecido en la Subsección 54.03 del Tópico 16 de este Reglamento.

Cuando se autoricen facilidades comerciales en proyectos residenciales para doscientas (200) o más unidades de vivienda que se propongan fuera de los edificios, los terrenos correspondientes a tales facilidades no se considerarán al determinar el número de unidades de vivienda a permitirse en el proyecto considerado por la Junta.

44.17 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamientos. - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separación entre edificios o áreas en un mismo solar requeridos en esta Sección hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

44.18 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas de Apartamientos. - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan en proyectos de desarrollos residenciales extensos.

PLANIFICACION
PUERTO RICO

TOPICO 14

PROYECTOS DE DESARROLLOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

SECCION 45.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS COMERCIALES

45.01 - Centros de Mercadeo - En los Distritos R-1 y R-3 podrán someterse a la Junta proyectos de desarrollos comerciales para centros de mercadeo y ésta podrá autorizar los proyectos, en armonía con el Plano Regulador, hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado. Estos proyectos deberán justificarse en términos de las necesidades comerciales del área que han de servir. Además, se tomarán en consideración las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación, y en el desarrollo del sector inmediato. La Junta podrá requerir cualquier otra información que determine se haga necesaria para considerar el proyecto.

Estos proyectos podrán implicar la construcción de uno o más edificios dedicados esencialmente a ventas al detal en gran escala y aquellas obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del centro.

En estos casos la Junta celebrará una vista pública para discutir el proyecto y las posibles enmiendas al Mapa de Zonificación correspondiente como un Distrito C-4.

45.02 - Centros de Recreación Comercial Extensa - En los Distritos R-1 podrán someterse a la Junta proyectos de desarrollos para centros de recreación comercial extensa y ésta podrá autorizar los proyectos, en armonía con el Plano Regulador, hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado. Estos proyectos deben justificarse en términos de las potencialidades del área para el desarrollo propuesto y la mejor utilización de los terrenos. Además, se tomarán en consideración las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación y en el desarrollo del sector inmediato. La Junta podrá requerir cualquier otra información que determine se haga necesaria para considerar el proyecto.

Estos proyectos podrán implicar la construcción de una o más estructuras principales y aquellas obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del centro.

En estos casos la Junta celebrará una vista pública para discutir el proyecto y las posibles enmiendas al Mapa de Zonificación correspondiente como un Distrito C-5.

SECCION 46.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS INDUSTRIALES

46.01 - Desarrollos Industriales Livianos. - En los Distritos R-1 y R-3 podrán someterse a la Junta proyectos de desarrollos industriales para industrias livianas que incluyan urbanizaciones para la formación de solares o para la formación de solares y construcción de edificios y ésta podrá autorizar los proyectos, en armonía con las recomendaciones del Plano Regulador, hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado. Estos proyectos deberán justificarse en términos de las potencialidades del área para el desarrollo de industrias livianas, la disponibilidad de la fuerza trabajadora y la mejor utilización de los terrenos. Además, se tomará en consideración los accesos y las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación o en el desarrollo del sector inmediato. La Junta podrá requerir cualquier otra información que determine se haga necesaria para considerar el proyecto.

Proyectos de desarrollos para industrias livianas comprende el desarrollo a estos fines de dos (2) o más cuerdas de terreno en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; de cinco (5) o más cuerdas de terreno en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y de diez (10) o más cuerdas de terreno en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas.

En estos casos la Junta celebrará una vista pública para discutir el proyecto y las posibles enmiendas al Mapa de Zonificación correspondiente como un Distrito IL-1.

46.02 - Industrias Pesadas Limitadas. - La Junta podrá autorizar el establecimiento de industrias pesadas limitadas por proyectos específicos, que por su naturaleza, la ubicación de éstas debe tomar en consideración las condiciones geográficas, meteorológicas, viales, del crecimiento urbano, área de interés público, terrenos agrícolas, suministro de agua, energía eléctrica, facilidades portuarias, descarga de efluentes, procedencia de materia prima y proceso industrial.

En estos casos se hará una consulta de ubicación a la Junta acompañada de un esquema que señale el uso que se le dará a los terrenos así como una memoria explicativa sobre el proyecto que incluya una descripción detallada de la materia prima a usarse, el proceso industrial, acceso a utilizarse, uso del litoral marítimo, si éste fuera el caso, suministro de agua, contaminación atmosférica, tratamiento y disposición de los efluentes industriales, y obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a establecerse. La Junta podrá requerir cualquier otra información

TOPICO 15

ROTULOS Y ANUNCIOS

SECCION 47.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ROTULOS Y ANUNCIOS

47.01 - Instalación de Rótulos o Anuncios. - La instalación de rótulos o anuncios comprende la construcción, reconstrucción, localización, ubicación, erección, relocalización, alteración, modificación, ampliación o traslado de todo rótulo o anuncio. No se considerará como alteración la substitución de partes removibles de un rótulo o anuncio que haya sido diseñado para que se puedan efectuar estas substituciones o la pintura de un rótulo o anuncio instalado que sea conforme y habrá de continuar conforme a este Reglamento.

47.02 - Tamaño de Rótulo o Anuncios. -

(1) El frente del edificio será la base para el cómputo del tamaño del rótulo o anuncio a permitirse. Los cómputos se realizarán a base de la parte de pared del edificio, incluyendo puertas, ventanas y vitrinas, que corresponda al local de cada establecimiento respectivamente.

(2) - El tamaño de los rótulos o anuncios se determinará a base del área comprendida dentro del perímetro exterior del texto del rótulo o anuncio, incluyendo cualquier aditamento de iluminación u otra clase de figuras utilizadas para enmarcar las letras que forman parte del rótulo o anuncio y no a base del área de las letras o figuras individuales.

47.03 - Contenido de Rótulos o Anuncios. -

(1) - Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio de propaganda comercial, colocado sobre el terreno, rocas o sobre cualquier otra estructura, cuyo propósito sea hacer propaganda comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo, negocio, servicio o recreación que se ofrece, venda o lleve a cabo en sitio distinto del lugar donde éste aparece, será considerado como un anuncio a los efectos de este Reglamento.

(2) - Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo u otro medio, cuyo propósito es llamar la atención al público, excepto anuncio, según establecido en el Inciso 1 de esta Subsección, será considerado como un rótulo a los efectos de aplicación de este Reglamento.

(3)- Todo rótulo cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, servicio, recreación, profesión u ocupación domiciliaria, establecida en el local al que éste ha de servir, se considerará como rótulo comercial. Estos rótulos podrán contener una indicación sobre los productos o artículos que se ofrecen o venden en el lugar de la pertenencia y de su marca de fábrica; excepto que el área utilizada para este propósito no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del rótulo a instalarse. En casos donde la indicación sobre los productos o artículos y de su marca de fábrica exceda del cincuenta por ciento (50%) del área del rótulo a instalarse, el rótulo se considerará como un anuncio a los efectos de la aplicación de las disposiciones de este Reglamento. Los rótulos ofreciendo en venta o alquiler la propiedad donde el rótulo apareciese se considerarán rótulos comerciales.

(4) - En los Distritos Residenciales y Comerciales los rótulos para servir usos institucionales permitidos sólo podrán identificar la institución; o indicar la localización de un edificio, proyecto o actividad gubernamental; o la localización de una entidad de carácter cívico, docente, religioso, filantrópico o caritativo y las horas y sitios de reunión de entidades del tipo mencionado. En los Distritos Industriales estos rótulos podrán contener anuncio o propaganda comercial en adición a lo antes indicado.

47.04 - Ubicación y Localización de Rótulos y Anuncios. -

(1)- Ningún rótulo o anuncio podrá instalarse en forma que obstruya un medio de salida requerido, o en forma que interfiera con la ventilación o iluminación requerida para el edificio.

(2)- Ningún rótulo o anuncio podrá extenderse hacia arriba o hacia los lados fuera de la superficie de la pared en que ha de ser colocado; o del nivel superior de la azotea o techo que mayormente cubre el edificio; o ser ubicado o localizado en la azotea o techo de cualquier estructura, en las cornisas de las azoteas o techos, en los capiteles, campanarios, torres, chimeneas, tanques elevados, cajas de escaleras o estructuras similares que radiquen o se proyecten construir en el techo o azotea o en balcones o en toda proyección del edificio que no constituya parte del cuerpo general del mismo; excepto, que en Distritos Comerciales e Industriales se permitirán rótulos o anuncios

adosados a pretiles de hormigón o mampostería siempre que el rótulo o anuncio no exceda de cuarenta (40) pulgadas de altura ni se extienda sobre el nivel superior del pretil.

(3)- Los rótulos o anuncios en paredes se instalarán fijados totalmente de plano contra la pared permitiéndose una proyección hacia el frente del edificio, hasta de veinte (20) pulgadas de la pared, para ser usada exclusivamente por un armazón, letras al relieve u otra forma de montaje.

(4)- Los rótulos o anuncios sostenidos en o sobre el terreno se considerarán como rótulos o anuncios enclavados sobre el terreno.

(5)- Ningún rótulo o anuncio a ser instalado sobre un alero, en Distritos Comerciales o Industriales, podrá proyectarse más de veinte (20) pulgadas de la pared delantera del edificio. Se permitirá una proyección de hasta cuarenta (40) pulgadas cuando el alero quede totalmente dentro del límite del solar.

(6)- Ningún rótulo o anuncio a ser instalado bajo un alero, en Distritos Comerciales o Industriales, quedará a una distancia vertical menor de ocho (8) pies hasta la acera.



SECCION 48.00 - ROTULOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

48.01- General. - En los Distritos Residenciales se permitirá la instalación de los siguientes rótulos siempre que los mismos cumplan con las Disposiciones sobre Rótulos establecidas en la Sección 47.00 de este Reglamento.

48.02 - Rótulos anunciando usos profesionales u ocupaciones domiciliarias que no excedan de dos (2) pies cuadrados de tamaño, sin iluminación, adosados a la pared que constituye el frente del edificio y paralelos a la vía.

48.03 - Rótulos sobre venta o alquiler de bienes raíces que no excedan en tamaño de veinte (20) pies cuadrados, sin iluminación y siempre que se coloquen dentro de la pertenencia que se ofrece en venta o alquiler. Sólo se permitirá un rótulo por pertenencia. Cuando el rótulo se fije en el edificio o estructura éste se colocará adosado a la pared que constituye el frente del edificio y paralelo a la vía. Si el rótulo hubiere de establecerse sobre el terreno deberá colocarse paralelo a la vía y su altura tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no será mayor de diez (10) pies.

48.04 - Rótulos de identificación para hospederías, a la entrada de cualquier hospedería permitida en el distrito, que no excedan en tamaño de diez (10) pies cuadrados con o sin iluminación no intermitente, adosados a la pared que constituye el frente del edificio y paralelos a la vía. Sólo se permitirá un rótulo por pertenencia.

48.05 - Rótulos de identificación para hoteles que no excedan en tamaño de cien (100) pies cuadrados, con o sin iluminación no intermitente, adosados en la fachada delantera de cualquier tipo de hotel permitido en Distritos R-0, R-1, R-5, y R-6, y paralelos a la vía. Sólo se permitirá un rótulo por pertenencia.

48.06 - Rótulos comerciales para actividades comerciales permitidas en Distritos R-0 y R-5 de acuerdo con lo siguiente:

(1) - Tamaño. - La suma de los tamaños de los rótulos separados por cada negocio, servicio, o profesión no será mayor del quince por ciento (15%) del área de la pared delantera del local al que éste ha de servir.

(2)- Iluminación. - Estos rótulos podrán tener iluminación no intermitente.

(3)- Ubicación y Localización. - Los rótulos serán fijados adosados a la pared que constituye el frente del edificio y paralelos a la vía. No se permitirá la ubicación de estos rótulos sobre el terreno o en el derecho de paso de una vía, o en edificios o partes de edificios dedicados a fines residenciales.

48.07- Rótulos institucionales de acuerdo con lo siguiente:

(1) - Tamaño. - La suma de los tamaños de los rótulos en paredes, separados o unidos por cada entidad, no será mayor del diez por ciento (10%) del área de la parte de frente del edificio que corresponde al local de cada entidad respectiva.

El tamaño de los rótulos sobre el terreno no excederá de treinta (30) pies cuadrados.

(2) - Iluminación. - Estos rótulos podrán tener iluminación no intermitente.

(3)- Ubicación y Localización. - Los rótulos podrán ser ubicados o localizados en los edificios o sobre el terreno. Los rótulos a ubicarse en los edificios serán fijados adosados a la pared delantera del local, al que han de servir, que constituye parte del frente del edificio y paralelos a la vía. Los rótulos a ubicarse sobre el terreno serán colocados paralelos a la vía y su altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no será mayor de diez (10) pies. Sólo se permitirá un rótulo sobre el terreno por pertenencia.

PLANIFICACION PUERTO RICO

48.08 - Rótulos de obras en construcción de acuerdo con lo siguiente:

(1) - Tamaño. - La suma de los tamaños de los rótulos separados o unidos no será mayor de cincuenta (50) pies cuadrados en área.

(2)- Iluminación. - Estos rótulos podrán tener iluminación no intermitente.

(3)- Contenido. - El contenido de estos rótulos sólo incluirá una indicación de la obra a realizarse, de su financiamiento, detalles sobre la obra, de los contratistas, o de los ingenieros o arquitectos interventores en la obra. Ningún rótulo podrá contener anuncio o propaganda comercial de clase alguna.

(4)- Ubicación y Localización. - Los rótulos serán ubicados sobre el terreno, en los edificios temporeros utilizados para oficina o almacenaje, o en las verjas provisionales de los proyectos de construcción. Los rótulos a ubicarse sobre el terreno se localizarán paralelos a la vía, y su altura medida del nivel del terreno hasta la parte más alta del rótulo, no será mayor de diez (10) pies. Los rótulos a ubicarse en los edificios temporeros y en las verjas provisionales serán fijados adosados a éstas, en la parte de pared o tramo de verja que da frente a la vía, y paralelos a dicha vía.

(5). - Términos de la instalación. - Los rótulos de obras en construcción sólo podrán ser instalados dentro de un término no mayor de dos (2) meses con antelación al comienzo de la obra y podrán permanecer instalados durante todo el tiempo en que la obra se encuentre en real y efectivo proceso de construcción. Una vez terminada o paralizada la obra estos rótulos deberán ser eliminados.

SECCION 49.00 - ROTULOS EN DISTRITOS COMERCIALES

49.01 - General. - En los Distritos Comerciales se permitirá la instalación de los siguientes rótulos siempre que los mismos cumplan con las Disposiciones sobre Rótulos establecidas en la Sección 47.00 de este Reglamento.

49.02 - Rótulos comerciales o institucionales en paredes de acuerdo con lo siguiente:

(1)- Tamaño. - La suma de los tamaños de los rótulos, separados o unidos por cada negocio, servicio, recreación, profesión, o uso institucional, permitido en el distrito específico en que ubique la pertenencia no será mayor del por ciento del área de la pared delantera del local, al que han de servir, según se indica en la siguiente tabla para cada distrito específico:

Distrito	Tamaño Maximo Permitido en Por Ciento del Area de la Pared Delantera del Local
C-1	15%
C-2	20%
C-3	20%
C-4	20%
C-6	15%

PUERTO RICO

(2)- Iluminación. - Estos rótulos podrán tener iluminación no intermitente en Distritos C-1, C-2, C-4 y C-6, e iluminación intermitente en Distritos C-3.

(3)- Ubicación y Localización. -

(a)- Los rótulos serán fijados adosados a la pared delantera del local al que han de servir, que constituye parte del frente del edificio y paralelos a la vía. Para usos permitidos en locales que no den frente a una vía se permitirá fijar rótulos, para servir a estos usos, adosados a la pared que constituye el frente del edificio y paralelos a la vía, excepto que la suma de los tamaños de los rótulos instalados en esta pared no excederá del tamaño máximo permitido en el distrito.

(b)- Se permitirá la ubicación de rótulos comerciales adosados a la pared correspondiente al corte diagonal en las esquinas de edificios situados

en intersecciones de vías siempre que la suma de los rótulos instalados en esta pared no exceda del tamaño máximo permitido en el distrito.

(c)- Se permitirá la ubicación de rótulos fijados al cuerpo general de una marquesina de un establecimiento comercial, paralelos a la vía. Estos rótulos no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo y se colocarán a una distancia mínima vertical de ocho (8) pies desde su parte inferior hasta el terreno o piso.

(d)- No se permitirá la ubicación de estos rótulos sobre el terreno; o en el derecho de paso de una vía; o en edificios o partes de edificios dedicados a fines residenciales como no sea para anunciar usos profesionales, ocupaciones domiciliarias o la venta o alquiler de la pertenencia.

49.03- Rótulos comerciales sobre el terreno para negocios que operen sin un edificio o para llamar la atención hacia la venta o alquiler de un solar sin edificaciones, que no excedan en tamaño de treinta (30) pies cuadrados, paralelos a la vía. Estos rótulos podrán tener iluminación no intermitente y su altura tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no será mayor de diez (10) pies. Sólo se permitirá un rótulo por pertenencia.

49.04- Rótulos institucionales sobre el terreno, en solares donde ubique una edificación institucional, con un tamaño no mayor de treinta (30) pies cuadrados, paralelos a la vía, y su altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no será mayor de diez (10) pies. Estos rótulos podrán tener iluminación no intermitente en los Distritos C-1 y C-2 e iluminación intermitente en los Distritos C-3. Sólo se permitirá un rótulo por pertenencia.

49.05- Rótulos comerciales sobre el terreno para estaciones de gasolina o negocios del tipo "drive-in" con un tamaño máximo de cincuenta (50) pies cuadrados, paralelos o perpendiculares a la vía. Estos rótulos no serán giratorios o de movimientos; no proyectarán fuera de los límites de la propiedad; y quedarán a una separación no menor de cuarenta (40) pies de cualquier línea de colindancia lateral. Su altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de veinticinco (25) pies y podrán tener iluminación no intermitente. Sólo se permitirá un rótulo para cada estación de gasolina o negocio del tipo "drive-in".

49.06 - Rótulos comerciales sobre el terreno para la identificación de centros de mercadeo en Distritos C-4 de acuerdo con lo siguiente:

(1)- Tamaño. - El tamaño del rótulo a instalarse no excederá de doscientos setenta (270) pies cuadrados.

(2)- Contenido. - El contenido de estos rótulos se limitará a indicar el nombre del centro de mercadeo y no contendrá anuncio o propaganda comercial de clase alguna.

(3)- Iluminación. - Estos rótulos podrán tener iluminación intermitente.

(4)- Ubicación y Localización. -

(a)- Los rótulos se instalarán paralelos a la vía. En casos que se proponga retirar el rótulo más de ciento sesenta y cinco (165) pies del derecho de paso de una vía no se requerirá que quede paralelo al eje de la vía, pero no se permitirá iluminación intermitente.

(b)- Estos rótulos se instalarán en estructuras diseñadas especialmente para este propósito y observando las disposiciones del Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Núm. 7). Su altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no excederá de treinta (30) pies.

(c)- Sólo se permitirá un rótulo para cada centro de mercadeo.

49.07- Rótulos comerciales sobre el terreno para la identificación de centros comerciales en Distritos C-6 de acuerdo con lo siguiente:

(1)- Tamaño. - El tamaño del rótulo a instalarse no excederá de cien (100) pies cuadrados.

(2)- Contenido. - El contenido de estos rótulos se limitará a indicar el nombre del centro comercial y no contendrá anuncio o propaganda comercial de clase alguna.

(3)- Iluminación. - Estos rótulos podrán tener iluminación no intermitente.

(4)- Ubicación y Localización. - Estos rótulos observarán un retiro mínimo de veinte (20) pies de la estructura

o de cualquier acceso o paseo público. Su altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no excederá de veinticinco (25) pies. Sólo se permitirá un rótulo para cada centro comercial el cual se instalará paralelo al acceso o paseo público al cual dará frente el rótulo. En las áreas comerciales que se autoricen fuera del centro de vecindad no se permitirá la ubicación de estos rótulos sobre el terreno.

49.08 - Rótulos de obras en construcción de acuerdo con lo siguiente:

(1)- Tamaño. - La suma de los tamaños de los rótulos separados o unidos no será mayor de cincuenta (50) pies cuadrados en área.

(2)- Iluminación. - Los rótulos podrán tener iluminación no intermitente en los Distritos C-1, C-2, C-4 y C-6; e iluminación intermitente en los Distritos C-3.

(3)- Contenido. - El contenido de estos rótulos sólo incluirá una indicación de la obra a realizarse, de su financiamiento, detalles sobre la obra, de los contratistas, de los ingenieros o arquitectos interventores en la obra. Ningún rótulo podrá contener anuncio o propaganda comercial de clase alguna.

(4)- Ubicación y Localización. - Los rótulos serán ubicados sobre el terreno, en los edificios temporeros utilizados para oficina o almacenaje, o en las verjas provisionales de los proyectos en construcción. Los rótulos a ubicarse sobre el terreno se localizarán paralelos a la vía, y su altura medida del nivel del terreno hasta la parte más alta del rótulo, no será mayor de diez (10) pies. Los rótulos a ubicarse en los edificios temporeros y en las verjas provisionales serán fijados adosados a éstos, en la pared o tramo de verja que da frente a la vía, y paralelos a dicha vía.

(5)- Términos de la Instalación. - Los rótulos de obras en construcción sólo podrán ser instalados dentro de un término no mayor de dos (2) meses con antelación al comienzo de la obra y podrán permanecer instalados durante todo el tiempo en que la obra se encuentre en real y efectivo proceso de construcción. Una vez terminada o paralizada la obra estos rótulos deberán ser eliminados.

SECCION 50.00 - ROTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES

50.01 - General. - En los Distritos Industriales se permitirá la instalación de los siguientes rótulos o anuncios siempre que los mismos cumplan con las Disposiciones sobre Rótulos y Anuncios establecidas en la Sección 47.00 de este Reglamento.

50.02 - Rótulos comerciales, institucionales, o anuncios en paredes de acuerdo con lo siguiente:

(1) - Tamaño. - La suma de los tamaños de los rótulos o anuncios, separados o unidos por cada industria, negocio, servicio, recreación, profesión, o uso institucional permitido en el distrito específico en que ubique la pertenencia, no será mayor del veinte por ciento (20%) del área de la pared delantera del local al que han de servir.

(2) - Iluminación. - Estos rótulos o anuncios podrán tener iluminación intermitente.

(3) - Ubicación y Localización. -

(a) - Los rótulos o anuncios serán fijados adosados a la pared delantera del local al que han de servir que constituye parte del frente del edificio y paralelos a la vía. Para usos permitidos en locales que no den frente a una vía se permitirá fijar rótulos o anuncios, para servir a dichos usos, adosados a la pared que constituye el frente del edificio y paralelos a la vía; excepto que la suma de los tamaños de los rótulos o anuncios instalados en esta pared no excederá del tamaño máximo permitido en el distrito.

(b) - Se permitirá la ubicación de rótulos comerciales, institucionales o anuncios adosados a la pared correspondiente al corte diagonal en las esquinas de edificios situados en intersecciones de vías siempre que la suma de los tamaños de los rótulos o anuncios instalados en esta pared no exceda el tamaño máximo permitido en el distrito.

(c) - Se permitirá la ubicación de rótulos o anuncios fijados al cuerpo general de una marquesina de un establecimiento industrial, comercial o institucional, paralelos a la vía. Estos rótulos o anuncios no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel

superior de su techo y se colocarán a una distancia mínima vertical de ocho (8) pies desde su parte inferior hasta el terreno o piso.

50.03- Rótulos comerciales o anuncios sobre el terreno en solares o predios vacantes la suma de cuyos tamaños separados o unidos por cada solar o predio no será mayor de doscientos setenta (270) pies cuadrados o la mitad (1/2) del uno por ciento (1%) del área del solar o predio industrial. El tamaño permitido será el menor que resulte al aplicarse las anteriores disposiciones. Estos rótulos o anuncios se instalarán paralelos a la vía, su altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no excederá de treinta (30) pies, y podrán tener iluminación intermitente.

50.04 - Rótulos comerciales, institucionales o anuncios sobre el terreno, en solares o predios donde ubique una edificación, con un tamaño no mayor de cincuenta (50) pies cuadrados, siempre que la suma combinada de su tamaño con la de los rótulos o anuncios instalados en la edificación no exceda del veinte por ciento (20%) del área de la pared delantera del edificio. Estos rótulos o anuncios se instalarán paralelos a la vía, su altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no excederá de treinta (30) pies, y podrán tener iluminación intermitente.

50.05 - Rótulos comerciales sobre el terreno para estaciones de gasolina o negocios del tipo "drive-in" permitidos en el distrito específico en que ubica la pertenencia, con un tamaño máximo de cincuenta (50) pies cuadrados, paralelos o perpendiculares a la vía. Estos rótulos no serán giratorios o de movimiento; no proyectarán fuera de los límites de la propiedad; y quedarán a una separación no menor de cuarenta (40) pies de cualquier línea de colindancia lateral. Su altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de veinticinco (25) pies, y podrán tener iluminación no intermitente. Sólo se permitirá un rótulo para cada estación de gasolina o negocio del tipo "drive-in".

SECCION 51.00 - OTROS ROTULOS A PERMITIRSE EN CUALQUIER DISTRITO

51.01 - General. - Se permitirá instalar en cualquier distrito los rótulos que se enumeran en esta Sección.

51.02 - Rótulos de tránsito que establezca el Departamento de Obras Públicas o las Autoridades Municipales. Ningún rótulo de tránsito podrá contener anuncio o propaganda comercial de clase alguna y no será necesaria la obtención de un permiso para su instalación.

51.03 - Rótulos indicando peligro que no contengan anuncio o propaganda comercial de clase alguna. Estos rótulos podrán ser instalados por cualquier organismo gubernamental o por personas particulares en casos de extrema emergencia. Se mantendrán erigidos y se podrán conservar hasta tanto dure el peligro.

51.04 - Rótulos temporarios por un período no mayor de treinta (30) días con el propósito de llamar la atención hacia alguna actividad gubernamental, cívica, política, religiosa, caritativa, o con fines similares, de acuerdo con lo siguiente:

(1) - Rótulos temporarios sobre el terreno con un tamaño máximo de treinta (30) pies cuadrados de área, los cuales se ubicarán en los terrenos adyacentes al derecho de paso de una vía y paralelos al eje de éstas. La altura de estos rótulos, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no será mayor de veinte (20) pies. Estos rótulos podrán tener iluminación no intermitente.

(2) - Rótulos temporarios en paredes. Cuando se instalen rótulos temporarios en la pared de un edificio la suma de los tamaños de todos los rótulos permitidos en tal pared, incluyendo los rótulos temporarios, no será mayor del quince por ciento (15%) del área de la pared del edificio que da frente a la vía, ni mayor de ciento cincuenta (150) pies cuadrados, cual fuere menor. Estos rótulos deberán colocarse adosados a la pared delantera del edificio, paralelos a la vía, y podrán tener iluminación no intermitente.

SECCION 52.00 - SEGURIDAD EN ROTULOS Y ANUNCIOS

52.01 - General. - Todo rótulo o anuncio que por circunstancias no previstas en este Reglamento, y aún reuniendo los requisitos establecidos en éste, cuya ubicación desvíe la atención, u obstaculice la visibilidad de las personas que conducen vehículos de motor por la vía o pueda ser una amenaza a la seguridad pública, no será permitido. Entre los rótulos o anuncios objetables pueden incluirse los que se enumeran en esta Sección.

52.02 - Rótulos o anuncios que obstruyan la visual de los conductores de vehículos de motor.

52.03 - Rótulos o anuncios que tengan reflectores, luces o aditamentos que despidan rayos o iluminación que puedan deslumbrar o afectar a los conductores.

52.04 - Rótulos o anuncios que estén a la ribera de un río o arroyo, que puedan ser arrastrados por las corrientes, dando lugar a que se obstruya el paso libre de la corriente de agua por puentes o alcantarillas.

52.05 - Rótulos o anuncios que estén situados en tal forma que al proyectar sombras sobre las vías puedan constituir una amenaza a la seguridad del tránsito.

52.06 - Rótulos o anuncios que exhiban la forma y diseño de una flecha, semáforos u otras señales de tránsito.

52.07 - Rótulos o anuncios que estén situados en laderas o terrenos a un nivel más alto que el de la vía que puedan desprenderse o ser arrastrados por los vientos hacia la vía.

52.08 - Rótulos o anuncios que contengan material escrito que no pueda leerse al viajar a la velocidad permitida a los vehículos de motor.

TOPICO 16

CONCESIONES Y AUTORIZACIONES DIRECTAS

SECCION 53.00 - CONCESIONES

53.01- Disposiciones Generales Sobre Concesiones. - La Junta podrá hacer concesiones en los requisitos de este Reglamento en casos donde una aplicación literal de los mismos resultare en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia; y donde se demuestre que la concesión aliviará un perjuicio claramente demostrable, o ha de redundar en los mejores intereses de la comunidad y el sector. Las concesiones bajo estas disposiciones no constituirán enmiendas a los límites de cualquier distrito o disposición sobre zonificación contenidas en este Reglamento y concurrirán en cada caso por lo menos una de las siguientes circunstancias especiales:

(1)- La forma irregular de un solar.

(2)- El tamaño de un solar bajo el mínimo requerido.

(3)- Condiciones topográficas escarpadas.

(4)- Otras circunstancias excepcionales.

Cuando se estime necesario o a solicitud de una parte interesada se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

53.02- Casos Especiales. - La Junta podrá tomar la acción que estime necesaria sobre los siguientes casos sujeta a lo anteriormente dispuesto y en la forma siguiente:

(1)- Autorizando concesiones a los requisitos de este Reglamento, incluyendo la construcción de edificios o usos de pertenencias para propósitos de utilidad pública o relacionados directamente con el interés público, cuando se encuentre razonablemente necesario para la conveniencia y el bienestar general.

(2)- Autorizando concesiones a los requisitos sobre densidad poblacional establecidos por este Reglamento en los casos en Distritos R-5, C-2 ó C-3 donde exista un predio de terreno propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cuyo desarrollo o mejoramiento sea de utilidad pública o esté relacionado directamente con el interés público, y cuando concurran las siguientes condiciones:

(a)- El predio de terreno público a desarrollarse colinde con el solar del proyecto y no forme parte de terrenos a utilizarse para vías vehículares.

(b)- Las facilidades a proveerse en los terrenos públicos no existan en el sector ni constituyan aquellas facilidades requeridas en base al proyecto privado a construirse.

(c)- Las facilidades a proveerse tengan la aprobación de la agencia custodia de los terrenos y estén en armonía con los mejores intereses de la comunidad y el sector.

(d)- El costo de las obras o mejoras a efectuarse en los terrenos públicos estén en armonía o proporción equitativa con el beneficio pecuniario que tal concesión representa.

La concesión en densidad poblacional a permitirse no será mayor de una familia por cada doscientos (200) metros cuadrados de la porción de terreno público a desarrollarse; excepto, que en ningún momento tal bonificación en densidad poblacional podrá exceder o representar más de una tercera (1/3) parte del número de familias que se permiten en el solar del proyecto.

(3)- Autorizando concesiones a los requisitos sobre densidad poblacional establecidos por este Reglamento en el caso de franjas de solares en Distritos R-5, C-2 ó C-3, afectadas por el desarrollo de un proyecto público, cuyo desarrollo o mejoramiento por la empresa privada sea de utilidad pública o esté relacionado directamente con el interés público, y cuando concurran las siguientes condiciones:

(a)- La franja de terreno a desarrollarse forme parte del solar del proyecto a considerarse, no forme parte de terrenos a utilizarse para vías vehículares y la misma se dedique a uso público mediante el documento legal correspondiente.

(b)- Las facilidades a proveerse en los terrenos así afectados no existan en el sector ni constituyan aquellas facilidades requeridas en base al proyecto a construirse en el remanente del solar.

(c)- Las facilidades a proveerse tengan la aprobación de la agencia bajo cuya custodia

quedarían estos terrenos al efectuarse el plan de desarrollo público contemplado para el sector, y estén en armonía con los mejores intereses de la comunidad y el sector.

(d)- El costo de terrenos, obras y mejoras a efectuarse en los terrenos estén en armonía y proporción equitativa con el beneficio pecuniario que tal concesión representa.

La concesión en densidad poblacional a permitirse no será mayor de una familia por cada doscientos (200) metros cuadrados de la porción de terreno así afectado; excepto, que en ningún momento tal bonificación en densidad poblacional podrá exceder o representar más de una tercera (1/3) parte del número de familias que se permiten en el remanente del solar.

Cuando concurran en estos casos las condiciones establecidas en el Inciso 2 de esta Subsección, y se proponga como parte del proyecto privado desarrollar ambas franjas de terreno, la bonificación a concederse en densidad poblacional en base a la suma de ambas porciones de terreno, no podrá exceder ni representar más de una tercera (1/3) parte del número de familias que se permiten en el remanente del solar.

(4)- Concediendo permisos temporeros para usos no-conformes, sujeto a condiciones razonables para la debida protección del interés y bienestar público, siempre que no esté envuelta la erección de estructuras permanentes. Cada permiso de uso temporero tendrá una vigencia no mayor de un (1) año, pudiendo ser prorrogados hasta un máximo de un (1) año adicional.

53.03- Condiciones al Hacer Concesiones. - Las concesiones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

53.04- Término de Vigencia de las Decisiones sobre Concesiones. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier concesión a la reglamentación vigente relacionada con un permiso de construcción, de uso o de rótulo, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará definitivo, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose,

SECCION 54.00 - AUTORIZACIONES DIRECTAS

54.01 - Disposiciones Generales sobre Autorizaciones Directas. - La Junta podrá entender en todos los casos en que por disposición expresa de este Reglamento se requiera su intervención. Las actuaciones de la Junta estarán en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento y de la Ley de Planificación y Presupuesto de Puerto Rico, y se asegurará debida protección al interés público.

Cuando se estime necesario o a solicitud de una parte interesada se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

54.02 - Casos Especiales. - La Junta podrá tomar la acción que estime necesaria sobre los siguientes casos sujeto a lo anteriormente dispuesto y en la forma siguiente:

(1)- Interpretando mediante resolución en casos de dudas o conflictos las disposiciones de este Reglamento.

(2)- Interpretando las disposiciones de este Reglamento donde el trazado o localización de las vías existentes o que forman parte del Mapa Oficial, u otros mapas o planos oficialmente aprobados están en discrepancia con el orden o posición de las mismas según aparecen en el Mapa de Zonificación.

(3)- Determinando y estableciendo la verdadera localización de los límites de un distrito, en los casos en duda o en controversia.

(4)- Modificando la extensión de un distrito donde el límite del mismo divide un solar propiedad de un solo dueño, según se hallare éste inscrito en el Registro de la Propiedad a la fecha de vigencia de este Reglamento, con las restricciones necesarias para mantener hasta donde sea posible la clasificación original.

(5)- Considerando y autorizando el establecimiento de edificios relacionados a un fin principal en un solo predio de terreno en casos de instituciones u otras organizaciones o entidades cívicas, docentes, religiosas, caritativas, de recreo, industriales u otras.

(6)- Considerando y autorizando la instalación de otros rótulos no específicamente cubiertos por este Reglamento siempre que su tamaño, iluminación, contenido, ubicación y localización estén en armonía con los propósitos de éste.

54.03- Otros Usos a Permitirse por la Junta en Distritos Residenciales. - La Junta podrá considerar en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento y en aquellos distritos residenciales donde específicamente se establece en esta Sub-sección, consultas de ubicación y de uso de terrenos cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante se indican, siempre que por medio del diseño, la construcción y la operación, se haya de proteger la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a ocuparse o a usarse o de las propiedades limítrofes, y que no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a usarse, o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de; fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas, y siempre que estos proyectos reúnan cualquier otro requisito que se estime conveniente para asegurar la debida protección al interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos para el distrito específico en que ubiquen. En estos casos la Junta podrá requerir cualquier otra información que determine se hace necesaria para considerar el proyecto.

(1)- Cementerios en Distritos R-0.

(2)- Centros de cuidado de niños en cualquier Distrito Residencial, excepto en Distritos R-0.

(3)- Clubs cívicos con fines no pecuniarios en cualquier Distrito Residencial, en solares o predios con tamaño no menor de quinientos (500) metros cuadrados, de acuerdo con lo siguiente:

(a)- En la operación de este uso se permitirá llevar a cabo aquellas actividades inherentes al fin principal permitido. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

(b)- Los edificios guardarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.

(c)- En desarrollos residenciales en los cuales se estableció un centro de vecindad en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9), los clubs cívicos con fines no pecuniarios se podrán permitir solamente en dicho centro de vecindad.

(4)- Comercio al detal de artículos de consumo y uso corriente en el hogar en Distritos R-0, siempre que el área bruta de piso máxima a dedicarse a estos fines no sea mayor de tres mil (3,000) pies cuadrados por solar.

(5)- Dispensarios médicos en cualquier Distrito Residencial excepto Distritos R-0, de acuerdo con lo siguiente:

(a)- El servicio a prestarse será para pacientes externos. El tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas no será permitido.

(b)- No se darán características comerciales a la edificación.

(c)- No se operará ningún equipo o instrumento médico que pueda resultar perjudicial al bienestar de los residentes del sector.

(d)- En desarrollos residenciales en los cuales se estableció un centro de vecindad en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9), los dispensarios médicos se permitirán solamente en dicho centro de vecindad.

(6)- Hospederías en Distritos R-1, R-2, R-3 y R-4, de acuerdo con lo siguiente:

(a)- El dueño o administrador de la hospedería residirá en la vivienda que forma parte de ésta.

(b)- No se darán características comerciales a las estructuras.

(c)- El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

(d)- En desarrollos residenciales en los cuales se estableció un centro de vecindad en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9), las hospederías se podrán construir solamente en dicho centro.

(e)- Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posterior serán de una y media (1 1/2) veces los requeridos para el distrito. El tamaño mínimo de área de solar a requerirse se determinará de acuerdo con la siguiente tabla:

	DISTRITO			
	R-1	R-2	R-3	R-4
Tamaño Mínimo de Area de Solar Requerido en Metros Cuadrados	900	450	300	250
Número de Dormitorios para Huéspedes a Permitirse a Base del Tamaño Mínimo de Solar	7	7	7	7
Area de Solar Extra Requerida por Dormitorio Adicional (m. c.)	180	90	60	40
Número Máximo de Dormitorios a Permitirse por Pertenencia	10	10	15	15

(7)- Hoteles en Distritos R-5 y R-6, de acuerdo con lo siguiente, excepto que la construcción de hoteles no estará permitida en aquellos sectores donde la Junta así lo determine mediante resolución al efecto previa la celebración de vistas públicas:

(a)- Se requerirá un área de solar por habitación no menor de veinte (20) metros cuadrados.

(b)- El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.

(c)- Los espacios para usos accesorios como parte del edificio y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido podrá usarse para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamiento de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, piscinas o alumbrado y ornamentación de paseos.

(d)- No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.

(e)- Cuando se proponga la combinación de unidades de viviendas y hoteles en una misma pertenencia cada habitación de hotel se contará como un apartamiento tipo estudio (efficiency) a los efectos de computar la densidad poblacional permitida en el distrito en que ubique la pertenencia.

(f)- El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

(8)-Hoteles de turismo en solares en Distritos R-0; en solares en Distritos R-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas; y en solares en Distritos R-5, de acuerdo con lo siguiente, excepto que la construcción de hoteles de turismo no estará permitida en aquellos sectores donde la Junta así lo determine mediante resolución al efecto, previa la celebración de vistas públicas:

(a)- Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente de sus huéspedes:

Desarrollo de playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.

Piscina de natación con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.

Facilidades adecuadas para el uso de caballos de silla y excursiones.

Canchas de juego o facilidades para otros deportes al aire libre.

(b)- Se requerirá un área de solar por habitación no menor de veinticinco (25) metros cuadrados en Distritos R-0 y R-1 y no menor de veinte (20) metros cuadrados en Distritos R-5.

(c)- El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior será no menor de quince (15) metros en Distritos R-0 y R-1 y de seis (6) metros en Distritos R-5.

(d)- Los espacios para usos accesorios como parte del edificio y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido podrá usarse para canchas, piscinas, paseos, área de estacionamiento de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, piscinas o alumbrado y ornamentación de paseos.

(e)- No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.

(f)- Cuando se proponga la combinación de unidades de vivienda y hoteles de turismo en una misma pertenencia en un Distrito R-5, cada habitación de hotel se contará como un apartamiento tipo estudio (efficiency) a los efectos de computar la densidad poblacional permitida en el distrito. La combinación de unidades de vivienda y hoteles de turismo no estará permitida en Distritos R-0 y R-1.

(g)- El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

(9)- Hospitales, Hospitales de Medicina General, Casas de

Salud, Sanatorios, Instituciones para tratamiento de dementes en Distritos R-0 y R-1. Edificios a dedicarse principalmente a hospital o sanatorio para enfermedades contagiosas o tratamiento de dementes se situarán a no menos de cincuenta (50) metros de toda línea de propiedad del solar.

(10)-Hospitales de medicina general en los Distritos R-2, R-3 R-4, R-5 y R-6, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

(11)-Hospitales diseñados a prueba de ruidos, para el tratamiento de animales en solares en Distritos R-0; y en solares en Distritos R-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.

(12)-Instituciones docentes en cualquier Distrito Residencial, incluyendo instrucción comercial o de oficios industriales, siempre que éstas no constituyan el uso predominante, de acuerdo con lo siguiente:

(a)- Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para usos docentes.

(b)- El área mínima de terreno a requerirse se calculará a base de ocho (8) metros cuadrados por estudiante.

(c)- El tamaño de los salones a permitirse se calculará a base de veinte (20) pies cuadrados por estudiante.

(d)- Solares en que se proyecte construir edificios para fines docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(e)- Los edificios guardarán patios de una y media (1 1/2)

JUNTA DE PLANIFICACION PUERTO RICO

veces los requeridos en el distrito en que ubican.

(f)- En desarrollos residenciales en los cuales se estableció un centro de vecindad en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9), las instituciones docentes se podrán permitir solamente en dicho centro de vecindad.

(13)-Instituciones filantrópicas con fines no pecuniarios o caritativas en cualquier distrito residencial.

(14)-Instituciones religiosas en cualquier distrito residencial de acuerdo a lo siguiente:

(a)- Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco, o para edificios docentes siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.

(b)- Solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos o docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

(c)- Los edificios guardarán patios no menores de una y media (1 1/2) veces los requeridos en el distrito en que ubican.

(d)- En desarrollos residenciales en los cuales se estableció un centro de vecindad en cumplimiento con lo establecido en el Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm 9), las instituciones religiosas se podrán permitir solamente en dicho centro de vecindad.

(15)-Aeropuerto, Helipuertos, Torres de transmisión, Estaciones

de radio y televisión y Cines al aire libre en solares en Distritos R-0 y en solares en Distritos R-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas.

(16)-Parques y campos atléticos, Hipódromos, Velódromos y otros deportes que requieren áreas extensas de terreno en solares en Distritos R-0 y en solares en Distritos R-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas.

(17)-Los siguientes usos agrícolas o relacionados con la Agricultura en solares de cinco (5) cuerdas o más en Distritos R-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas:

(a)- Ganadería, crianza avícola y de otros animales.

(b)- Plantas para elaborar o empacar productos agrícolas cosechados en el predio.

(c)- Puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de seis (6) metros de la línea de la vía, que no tenga más de una planta y que no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.

(18)-Facilidades comerciales de carácter local en Distritos R-5, en proyectos de casas de apartamientos para doscientas (200) o más unidades de vivienda, de acuerdo con lo siguiente:

(a)- Las facilidades comerciales a permitirse se calcularán a razón de quince (15) pies cuadrados de área de piso por cada unidad de vivienda provista y éstas se localizarán en la primera planta de la casa de apartamientos más próxima a las facilidades vecinales requeridas por el Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9).

(b)- Las facilidades comerciales a permitirse estarán limitadas a los siguientes usos: colmado, farmacia, oficina profesional, cafetería, fuente de soda, barra, lavandería automática, bazar, salón de belleza y barbería.

(c)- El área de piso a utilizarse para cualquier uso en particular no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área de piso total a permitirse para las facilidades comerciales y se proveerán facilidades para no menos de tres (3) de los usos indicados en el inciso anterior.

54.04 - Condiciones al Hacer Autorizaciones Directas. - Las autorizaciones directas concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

54.05 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Autorizaciones Directas. - Toda decisión favorable sobre cualquier autorización directa relacionada con un permiso de construcción, de uso o de rótulo quedarán sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará definitivo, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

TOPICO 17

DISPOSICIONES DIVERSAS

SECCION 55.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

55.01 - Patios Interiores. - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, que esté circundado a todo su alrededor por un edificio o por un edificio y una línea lateral del solar, será considerado como un patio interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior, y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor. El área de todo patio interior no será menor, en cualquier nivel, de diez (10) metros cuadrados por cada planta que tenga el edificio sobre este patio.

55.02 - Patios Semi-Interiores. - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, parecido a un patio interior, excepto que uno de sus lados da frente, abre hacia una vía u otro espacio abierto dentro del mismo solar, será considerado como un patio semi-interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior, y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor.

SECCION 56.00 - PENALIDAD Y CLAUSULA DE SALVEDAD

56.01 - Penalidad. - Según dispuesto por la Ley Núm. 213 aprobada el 12 de mayo de 1942 y las leyes enmendatorias de la misma, toda persona que infrinja las disposiciones de este Reglamento y Mapas de Zonificación, será culpable de delito menos grave (misdemeanor).

56.02 - Cláusula de Salvedad. - Si cualquier palabra, inciso, oración, sección, tópico u otra parte del precedente Reglamento fuesen impugnadas por cualquier razón ante un tribunal y declaradas inconstitucionales o nulas, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, sección, tópico o partes específicas así declaradas inconstitucionales o nulas; y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, oración, sección, tópico o parte en algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.