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

ENMIENDAS A LAS SECCIONES 1.00, 2.00, 3.00, 4.00, 53.00 y 54.00 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 4)

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

N. 3574
Fecha 16 de febrero de 1988 3:10 p.m.

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

Aprobado Alfonso López Chaar
Secretario de Estado
Por: Laura de Pelum
Secretaria Auxiliar de Estado

RESOLUCION RP-4-6-87

ADOPTANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 4)

El Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), en su Sección 54.02, Inciso 4 autoriza a conceder permisos provisionales para usos no conformes sujeto a condiciones razonables para la debida protección del interés público. Establece además dicha reglamentación que cada permiso de uso provisional tendrá una vigencia no mayor de un (1) año, pudiendo ser prorrogado hasta un máximo de un (1) año adicional.

El concepto de permiso provisional, según se concibió originalmente, tiene el propósito de autorizar en forma temporera ciertas actividades no permitidas en el distrito de zonificación en que se proponen, pero que por cierto tiempo limitado atienden una necesidad u ofrecen un servicio en el sector en que se establecen. Ejemplo de ese tipo de actividad son las verbenas, campañas de promoción religiosas y oficinas de venta de urbanizaciones en construcción.

La interpretación liberal de la reglamentación antes indicada ha conducido a la otorgación de un gran número de permisos provisionales para usos no conformes en distritos residenciales. Muchos de esos permisos provisionales continúan operando por muchos años por medio de prórrogas anuales al permiso original otorgado.

Muchos residentes de urbanizaciones, en forma individual y a través de asociaciones de residentes, han venido planteando con vehemencia, tanto en el foro judicial como en el legislativo y en la prensa, que estos usos no residenciales afectan adversamente la calidad de vida en su áreas de residencia por generar congestión de tránsito, ruidos, estacionamiento indebido de autos en las aceras y otros lugares, resplandores, vibraciones, merodeo de personas extrañas, acumulación de basura, deterioro del ambiente general y otros efectos adversos y conflictivos con la actividad residencial.

Por otro lado, los tenedores de los permisos señalan que la descontinuación de los usos que vienen operando les causaría graves perjuicios económicos y aducen que el propio gobierno, con su actitud de tolerancia, los ha alentado a hacer inversiones y les ha creado expectativas de permanencia.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso Asociación de Residentes de Baldrich vs. Junta de Planificación y Otros" decidido el 30 de abril de 1987, determinó que la Administración de Reglamentos y Permisos no podía otorgar más de una prórroga (de un año) a los establecimientos con permisos otorgados mediante el mecanismo de permisos provisionales.

Para atender la situación planteada sobre los usos no conformes operando con permisos provisionales, la Junta preparó enmiendas a las Secciones 1.00, 2.00, 3.00, 4.00, 53.00 y 54.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4). Al preparar estas enmiendas, la Junta ha tenido como objetivo lograr un balance óptimo entre los intereses de todas las partes concernidas, propender hacia una mejor convivencia en nuestras comunidades y el bienestar general de nuestros ciudadanos. Tales

enmiendas fueron presentadas en vistas públicas el 23 de noviembre de 1987, en los municipios de San Juan, Ponce y Mayaguez.

Ls Junta, luego de un cuidadoso análisis de todos los comentarios, planteamientos y recomendaciones formuladas por los comparecientes a las vistas públicas, revisó las enmiendas introduciéndoles los cambios que considero pertinentes.

A tenor con lo anteriormente expuesto, la Junta de Planificación de Puerto Rico ADOPTA las enmiendas a las Secciones 1.00, 2.00, 3.00, 4.00, 53.00 y 54.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 31 de diciembre de 1987 y aprobada por el Gobernador el día 4 de febrero de 1988, y para su conocimiento y uso general expido y notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy día FEB 16 1988

Miriam Almodóvar
Secretaria

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNAODR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

BOLETIN
ADMINISTRATIVO NÚM. 5052 C

ORDEN EJECUTIVA
DEL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

APROBANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 4)

POR CUANTO: El Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4) fue adoptado por la Junta de Planificación el 22 de junio de 1955 y aprobado por el Gobernador de Puerto Rico el 13 de julio de 1955.

POR CUANTO: La Junta de Planificación determinó la necesidad de enmendar las disposiciones relacionadas con la otorgación de permisos provisionales contenidas en el Reglamento de Zonificación y a esos fines preparó y presentó en vistas públicas enmiendas a las referidas disposiciones reglamentarias;

POR CUANTO: La Junta de Planificación a tenor con las disposiciones de la Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, adoptó enmiendas a las Secciones 1.00, 2.00, 3.00, 4.00, 53.00 y 54.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), en su reunión celebrada el día 31 de diciembre de 1987;

POR TANTO: YO, RAFAEL HERNANDEZ COLON, GOBERNADOR del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, al amparo de lo dispuesto en la Ley Núm 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, APRUEBO las enmiendas al Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), el cual regirá a los quince (15) días después de esta aprobación. La Junta de Planificación dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 28 de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en cuanto a la publicación de una descripción general de las enmiendas aquí aprobadas, que interesen o afecten al público, en uno o más periódicos de circulación general en la isla de Puerto Rico.



EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en la ciudad de San Juan, hoy, día 4 de febrero de A.D. mil novecientos ochenta y ocho.

RAFAEL HERNÁNDEZ COLON
GOBERNADOR

Promulgada de acuerdo con la Ley hoy día 4 de febrero de 1988.

ALFONSO LOPEZ CHAAR
Secretario de Estado

I N T R O D U C C I O N

El Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), en su Sección 54.02, Inciso 4 autoriza a conceder permisos provisionales para usos no conformes sujeto a condiciones razonables para la debida protección del interés público. Establece además dicha reglamentación que cada permiso de uso provisional tendrá una vigencia no mayor de un (1) año, pudiendo ser prorrogado hasta un máximo de un (1) año adicional.

El concepto de permiso provisional, según se concibió originalmente, tiene el propósito de autorizar en forma temporera ciertas actividades no permitidas en el distrito de zonificación en que se proponen, pero que por cierto tiempo limitado atienden una necesidad u ofrecen un servicio en el sector en que se establecen. Ejemplo de ese tipo de actividad son las verbenas, campañas de promoción religiosas y oficinas de venta de urbanizaciones en construcción.

La interpretación liberal de la reglamentación antes indicada ha conducido a la otorgación de un gran número de permisos provisionales para usos no conformes en distritos residenciales. Muchos de esos permisos provisionales continúan operando por muchos años por medio de prórrogas anuales al permiso original otorgado.

Muchos residentes de urbanizaciones, en forma individual y a través de asociaciones de residentes, han venido planteando con vehemencia, tanto en el foro judicial como en el legislativo y en la prensa, que estos usos no residenciales afectan adversamente la calidad de vida en su áreas de residencia por generar congestión de tránsito, ruidos, estacionamiento indebido de autos en las aceras y otros lugares, resplandores, vibraciones, merodeo de personas extrañas, acumulación de basura, deterioro del ambiente general y otros efectos adversos y conflictivos con la actividad residencial.

Por otro lado, los tenedores de los permisos señalan que la descontinuación de los usos que vienen operando les causaría graves perjuicios económicos y aducen que el propio gobierno, con su actitud de tolerancia, los ha alentado a hacer inversiones y les ha creado expectativas de permanencia.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en el caso "Asociación de Residentes de Baldrich vs Junta de Planificación y Otros" resolvió, en decisión emitida el día 30 de abril de 1987, que la Administración de Reglamentos y Permisos no podrá otorgar más de una prórroga (de un (1) año) a los permisos otorgados mediante el mecanismo de permisos provisionales. Los permisos que ya han sido prorrogados por un (1) año no podrán prorrogarse más.

La Junta de Planificación ha preparado enmiendas a las Secciones 1.00, 2.00, 3.00, 4.00, 53.00 y 54.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4) dirigidas a atender la situación planteada sobre los usos no conformes operando con permisos provisionales. Al preparar estas enmiendas, la Junta ha tenido como objetivo lograr un balance óptimo entre los intereses de todas las partes concernidas, propender hacia una mejor convivencia en nuestras comunidades y al bienestar general de nuestros ciudadanos.

Las enmiendas de mayor significado efectuadas al Reglamento de Zonificación son las siguientes:

1. Mediante una cláusula transitoria que tendrá vigencia por un término de dos (2) años se faculta a la Administración de Reglamentos y Permisos a otorgar permisos de uso no conforme provisionalmente legales para aquellas propiedades en las que se estén operando usos autorizados mediante permisos provisionales válidamente expedidos que estén vigentes a la fecha de vigencia de este Reglamento o que lo hayan estado al 30 de abril de 1987, siempre que cumplan con una serie de criterios. Al finalizar el período de vigencia del permiso concedido los usos autorizados a tenor con la cláusula transitoria deberán ser descontinuados y destinarse la propiedad a los usos autorizados en el distrito de zonificación en que la misma ubique.

2. En relación con los permisos temporeros las enmiendas disponen que la Administración de Reglamentos y Permisos podrá conceder permisos temporeros para la erección de estructuras que alberguen actividades de corta duración tales como, pero sin limitarse a éstos, carnavales, verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción y oficinas para la venta de un proyecto de vivienda. En los casos en que la Administración lo estime pertinente, se consultará al vecindario inmediato en no menos de cuatro (4) propiedades.

   En otras palabras, que los permisos temporeros que se otorguen al amparo de estas enmiendas serán para usos que verdaderamente sean de carácter provisional.

3. Las disposiciones sobre variaciones y excepciones fueron revisadas a tenor con el asunto de permisos provisionales que se interesa atender.

Las enmiendas propuestas fueron presentadas en vistas públicas en Mayaguez, Ponce y San Juan el día 23 de noviembre de 1987. A la luz de los comentarios y recomendaciones recibidas, la Junta preparó una nueva versión de las enmiendas, la cual adoptó el día 31 de diciembre de 1987.

TABLA DE CONTENIDO

PAGINA

INTRODUCCION .....

TABLA DE CONTENIDO

TOPICO 1
ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCION 1.00 - **ALCANCE DEL REGLAMENTO**..... 1
1.01 - Título 1
1.02 - Autoridad 1
1.03 - Fines 1
1.04 - Aplicación 2
1.05 - Vigencia 2
1.06 - Términos Empleados 3
1.07 - Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación 3
1.08 - Lotificaciones Simples 3
1.09 - Interpretación de Reglamentos 3
1.10 - Violaciones 4
1.11 - Cláusula de Salvedad 4
1.12 - Exclusiones de Terrenos en Reservaciones Federales y Militares 4
1.13 - Cláusula Transitoria 5

SECCION 2.00 - **DEFINICIONES** 7
2.01 - Disposición General 7
2.02 - Acceso 7
2.03 - Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) 7
2.04 - Administrador de Reglamentos y Permisos 7
2.05 - Aeropuerto 7
2.06 - Alteraciones Estructurales 7
2.07 - Alteración de Fachada 8
2.08 - Altura de un Edificio..... 8
2.09 - Ancho de la Vía 8
2.10 - Ancho del Solar 9
2.11 - Area Bruta de Piso 9
2.12 - Areas de Estacionamiento..... 9
2.13 - Area de Ocupación 9
2.14 - Areas Zonificadas 10
2.15 - Balcón Abierto Voladizo 10

2.17 - Barra..... 10
2.18 - Cafetería 10
2.19 - Cafetín..... 10
2.20 - Casa de Apartamientos 11
2.21 - Casa de una Familia..... 11
2.22 - Casa de Dos Familias 11
2.23 - Casa de Huéspedes 11
2.24 - Casa en Hilera..... 11
2.25 - Casa Patio 11
2.26 - Club Nocturno..... 12
2.27 - Colmado 12
2.28 - Discoteca..... 12
2.29 - Edificio..... 12
2.30 - Edificio Accesorio..... 12
2.31 - Estacionamiento Temporario..... 13
2.32 - Entresuelo..... 13
2.33 - Estructura..... 13
2.34 - Excepción (Autorización Directa)..... 13
2.35 - Familia..... 13
2.36 - Fondo del Solar..... 14
2.37 - Frente del Edificio..... 14
2.38 - Junta.....14
2.39 - Línea de la Vía..... 14
2.40 - Línea Posterior del Solar..... 14
2.41 - Línea Lateral del Solar.....14
2.42 - Mapa Oficial..... 14
2.43 - Motel..... 15
2.44 - Nivel del Encintado..... 15
2.45 - No Conforme..... 15
2.46 - No Conformidad Legal.....15
2.47 - No Conformidad Provisionalmente Legal..... 15
2.48 - Ocupado o Usado..... 16
2.49 - Pared Medianera..... 16
2.50 - Pensión u Hospedería 16
2.51 - Patio Delantero..... 16
2.52 - Patio Lateral..... 17
2.53 - Patio Posterior..... 17
2.54 - Permiso de Construcción..... 17
2.55 - Permiso de Uso..... 17
2.56 - Permiso de Uso Provisional..... 18
2.57 - Pertenencia..... 18
2.58 - Planta..... 18
2.59 - Portal..... 18
2.60 - Restaurante..... 18
2.61 - Reparación..... 19
2.62 - Solar..... 19
2.63 - Solar de Esquina..... 19
2.64 - Solar Interior..... 19

2.65 - Solar Principal..... 19
2.66 - Supermanzana..... 19
2.67 - Terrenos..... 20
2.68 - Tienda de Licores ("liquor store")..... 20
2.69 - Unidad de Vivienda..... 20
2.70 - Uso..... 20
2.71 - Uso Accesorio..... 20
2.72 - Variación (Concesión)..... 20
2.73 - Vías..... 21

TOPICO 2

PERMISOS

SECCION 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMIOS 22
3.01 - Disposiciones Generales..... 22
3.02 - Requerimiento de Permisos..... 22
3.03 - Exenciones..... 22
3.04 - Expedición de Permisos..... 23
3.05 - Requerimiento de Fianza..... 23
3.06 - Disposición Especial..... 23
3.07 - Permisos relacionados con Vías Públicas..... 24
3.08 - Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuertos..... 28
3.09 - Permisos de No Conformidad Legal
3.10 - Descontinuación de Usos No Conformes..... 28
Legales..... 29
3.11 - Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales..... 30
3.12 - Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos..... 38

TOPICO 3

MAPAS Y TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION

SECCION 4.00 - MAPAS DE ZONIFICACION..... 41
4.01 - Disposición General..... 41
4.02 - Límites de Distritos..... 42
4.03 - Casos de Solares con Dos Clasificaciones.... 42
4.04 - Procedimientos para la Zonificación..... 43
4.05 - Tamaño de las Propiedades..... 43
4.06 - Requisitos para la Petición..... 44
4.07 - Propiedades Ajenas y los Distritos "P"..... 47
4.08 - Vistas Públicas..... 48
4.09 - Resolución Designando los Distritos de Zonificación..... 48

4.10 - Vigencia de los Mapas de Zonificación..... 49
4.11 - Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de Zonificación..... 49
4.12 - Alcance Legal de los Mapas de Zonificación..... 50

TOPICO 16

CONCESIONES (VARIACIONES) Y AUTORIZACIONES DIRECTAS (EXCEPCIONES)

SECCION 53.00 - CONCESIONES (VARIACIONES)..... 51
53.01 - Disposiciones Generales..... 51
53.02 - Propósito..... 51
53.03 - Iniciativa.....51
53.04 - Vistas Públicas..... 51
53.05 - Concesiones (Variaciones) en Uso..... 52
53.06 - Otras Concesiones (Variaciones) 53
53.07 - Condiciones al Otorgar Concesiones (Variaciones)..... 54
53.08 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Concesiones (Variaciones)..... 55

SECCION 54.00 - AUTORIZACIONES DIRECTAS (EXCEPCIONES)..... 57
54.01 - Disposición General..... 57
54.02 - Propósito..... 57
54.03 - Criterios..... 57
54.04 - Iniciativa..... 58
54.05 - Usos a Considerarse por ARPE..... 58
54.06 - Usos a Considerarse por Junta..... 69
54.07 - Permisos Temporeros..... 73
54.08 - Condiciones al Hacer Autorizaciones Directas (Excepciones)..... 74
54.09 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Autorizaciones Directas..... 74 (Excepciones)

TOPICO 1

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCION 1.00 ALCANCE DEL REGLAMENTO

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

1.02 - Autoridad - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, según enmendada.

1.03 - Fines - Este Reglamento tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos en Puerto Rico con el fin de contribuir a la seguridad, el orden, la convivencia, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes. La zonificación constituye el mecanismo mediante el cual se establecerán o fijarán los usos adecuados para todos los terrenos del País e islas adyacentes que le pertenecen.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

1.04 - Aplicación -Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán y cubrirán a:

1- Las áreas zonificadas en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según establecidas por este Reglamento.

2- Toda construcción, reconstrucción, demolición o alteración de edificios, subdivisión, lotificación, desarrollo, urbanización de terrenos, instalación, reconstrucción de rótulos y anuncios y cualquier otro proyecto que se proponga dentro del ámbito de la jurisdicción territorial de Puerto Rico.

3- Todos los terrenos dentro del ámbito territorial bajo la jurisdicción de Puerto Rico.

4- Toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

5- Toda transacción o mejora pública a ser realizada por algún funcionario u organismo del Gobierno de Puerto Rico.

1.05 - Vigencia - Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte la Junta de Planificación regirán a los quince (15) días de su aprobación por el Gobernador, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 75 del 24 de junio de 1975, (23 L.P.R.A., Sección 63.00).

1.06 - Términos Empleados - Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y vice versa y el masculino incluirá el femenino y vice versa.

1.07 - Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación - Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de planificación en vigor que sea de aplicación al caso en particular. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas y los planes sobre usos de terrenos adoptados por la Junta de Planificación.

1.08 - Lotificaciones Simples - Las lotificaciones simples que se autoricen en propiedades ubicadas en los distritos identificados en este Reglamento deberán estar en armonía con los propósitos y condiciones establecidos para el distrito que ostente el predio a lotificarse.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

enmendada.

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

1.11 - Cláusula de Salvedad - Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este Reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección, o tópico así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

1.12 - Exclusiones de Terrenos en Reservaciones Federales y Militares- Las disposiciones de este Reglamento no aplicarán a ninguna mejora o adquisición pública autorizada, o de otro modo emprendida, exclusivamente por el Gobierno de los Estados Unidos de América.

1.13 - Cláusula Transitoria -

A- La ARPE podrá expedir permisos de uso no conforme provisionalmente legales para aquellas propiedades en las que estén operando usos autorizados mediante permisos provisionales válidamente expedidos, que estén vigentes a la fecha de vigencia de este Reglamento o que lo hayan estado al 30 de abril de 1987, a tenor con los siguientes criterios:

1- El término máximo de vigencia no será mayor de dos años a partir de la vigencia de esta cláusula.

2- La ARPE podrá negar el permiso o expedirlo por un período de tiempo menor de dos (2) años, atendiendo a la naturaleza del uso, su impacto en el tránsito e incompatibilidad con el sector a los fines de reestablecer los propósitos del distrito de zonificación en que ubica el uso.

3- El uso debe estar operando conforme al permiso expedido y no puede haber sido intensificado o cambiado.

4- La pertenencia en la que esté establecido el uso no puede haber sido ampliada o sustancialmente reconstruida sin la debida autorización.

5- El uso en operación deberá tener al día los endosos, patentes y cualquier otra autorización de las agencias o entidades gubernamentales concernidas y haber cumplido con los requisitos impuestos por los mismos al momento de vencer el permiso provisional.

6- Se tomarán en consideración y se le dará el peso que ameriten las quejas o querellas radicadas contra el uso ante ARPE asi como cualquier otra agencia concernida.

7- La ARPE podrá imponer aquellas condiciones que estime pertinentes en beneficio del interés público al expedir el permiso, entre ellos, la eliminación de rótulos y anuncios, eliminación de estructuras o parte de las mismas con el propósito de reestablecer el carácter del distrito en que ubica el uso.

B- La ARPE podrá revocar cualquier permiso de uso provisionalmente legal cuya operación no esté cumpliendo con las condiciones impuestas en su autorización.

C- Al finalizar el período de vigencia del permiso concedido, los usos autorizados a tenor con la cláusula transitoria deberán ser descontinuados y destinarse la propiedad a los usos autorizados en el distrito de zonificación en que la misma ubique.

SECCION 2.00 - DEFINICIONES

2.01 - Disposición General - Los siguientes términos, dondequiera que se usen o se les haga referencia en este Reglamento, tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto:

2.02 - Acceso- Vía pública hacia donde dá frente un solar o propiedad y la cual sirve de entrada y salida al solar o propiedad.

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

2.04 - Administrador de Reglamentos y Permisos - Funcionario que dirige la Administración de Reglamentos y Permisos o los funcionarios que lo sustituyen o en quienes él haya delegado sus poderes y atribuciones según dispuesto por Ley.

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

2.06 - Alteraciones Estructurales- Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura existente, tales como paredes de carga, columnas, vigas y techos; o toda adición,

extensión, aumento o variación en tamaño de los elementos estructurales existentes o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales tales como: techos, vigas, columnas o paredes de carga.

2.07 - Alteración de Fachada - Todo cambio de los rasgos arquitectónicos del edificio que no implique variación en los elementos estructurales del edificio existente o la construcción de nuevos elementos estructurales.

2.08 - 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 balaustres, 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 de terreno a lo largo de la pared que constituye la fachada principal del edificio.

2.09- Ancho de la Vía- La distancia promedio entre las

líneas de una vía frente a un solar.

2.10 - 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.

2.11 - 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 exteriores al nivel del primer piso que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno. El nivel del terreno será el lugar específico donde se levanta la escalera para subir al nivel del primer piso.

2.12 - Areas de Estacionamiento - Espacio dedicado exclusivamente para el estacionamiento temporario de vehículos.

2.13 - Area de Ocupación- El área incluida en la proyección horizontal del edificio principal y accesorio incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al

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

2.14 - Areas Zonificadas- Terrenos comprendidos dentro de los límites de zonificación establecidos en los mapas de zonificación adoptados por la Junta en virtud de sus facultades legales.

2.15 - 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.

2.16 - Barra - Establecimiento usado, en algún período de operación diaria, para el expendio de bebidas alcohólicas para su consumo dentro del local como actividad única o principal.

2.17 - Cafetería - Establecimiento usado para el expendio de café, refrescos, emparedados y otros aperitivos ligeros, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local incluyendo el despacho de alimentos directamente al automóvil (servi-carro), y el expendio de bebidas alcohólicas.

2.18 - Cafetín- Establecimiento usado para el expendio de café, refrescos y otros aperitivos ligeros a

través de un mostrador, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas y bebidas alcohólicas.

2.19 - Casa de Apartamientos- Edificio para vivienda de tres o más familias, en unidades de vivienda independientes y en solares independientes excepto casas en hilera según definidas en el Inciso 2.24 de esta Sección.

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

2.21 - 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.

2.22 - Casa de Huéspedes - Facilidad de alojamiento para un máximo de veinticinco (25) personas por períodos de tiempo relativamente largos.

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

2.24 - Casa Patio - Edificio que contiene una o dos unidades de vivienda, que no tiene pared en común con cualquier otro edificio y que tiene una de las

paredes laterales coincidiendo con una de las colindancias del solar.

2.25 - Club Nocturno - Establecimiento cerrado que se dedica principalmente a la venta al detal de bebidas alcohólicas y a proveer un espectáculo artístico en vivo a los clientes.

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

2.27 - Discoteca - Establecimiento que provee un espacio para bailar con música de discos o grabadoras, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el propio local.

2.28 - Dispensario Médico - Establecimiento destinado a prestar asistencia médica y farmacéutica a pacientes ambulatorios.

2.29 - 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 estructura de naturaleza parecida.

2.30 - Edificio Accesorio - Edificio separado del

edificio principal en un mismo solar, que contiene uno o más usos accesorios y complementarios al uso principal.

2.31 - Estacionamiento Temporario - Establecimiento que se dedica principalmente al estacionamiento temporal de automóviles, al aire libre, dentro de una estructura, o en combinación de ambas.

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

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

2.34 - Excepción (Autorización Directa) - Autorización para utilizar una propiedad para un uso que este Reglamento admite y tolera en una zona o distrito siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas en el Reglamento para la autorización del uso de que se trate.

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

2.36 - 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 que ésta sea mayor.

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

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

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

2.40 - Línea Posterior del Solar - La línea del solar opuesta a la línea de la vía.

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

2.42 - Mapa Oficial - Planos que indican la posición exacta de los trazados de vías según se establece en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

2.43 - Motel - Facilidad de alojamiento para servir al viajero en estadías breves provisto de un estacionamiento común al descubierto e incluyedo una oficina de administración y servicios de cocina.

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

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

2.46 - No Conformidad Legal - Condición o uso de una pertencia que no está 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, o un mapa oficial para el área en que ésta ubica o las enmiendas a los mismos.

2.47 - No Conformidad Provisionalmente Legal - Uso de una

pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento para el distrito de zonificación en que ésta ubica y para el cual se haya expedido un permiso provisional que esté vigente a la fecha de vigencia de este Reglamento o que lo haya estado al 30 de abril de 1987.

2.48 - 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".

2.49 - Pared Medianera - Una pared usada o adaptada para servir en común a dos edificios.

2.50 - Pensión u Hospedería - Facilidad de alojamiento de turistas por períodos de tiempo cortos que constará de un mínimo de siete (7) habitaciones y de un máximo de veinticinco (25) habitaciones, que cumpla con las disposiciones establecidas al efecto por la Compañía de Turismo.

2.51 - 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 próxima 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.

2.52 - 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 próxima 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 línea lateral y la extremidad del edificio más inmediato a ésta.

2.53 - 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 próxima al edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea posterior y la extremidad del edificio más inmediato a ésta.

2.54 - Permiso de Construcción - Autorización escrita expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos según las leyes y reglamentos aplicables para la construcción de obras.

2.55 - Permiso de Uso - Autorización escrita expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos según las leyes y reglamentos aplicables para ocupar o utilizar una pertenencia.

2.56 - Permiso de Uso Provisional - Autorización escrita expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos según las leyes y reglamentos aplicables para ocupar o utilizar una pertenencia por un tiempo limitado.

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

2.58 - 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.

2.59 - Portal - Detalle arquitectónico entre el edificio y la línea lateral del solar.

2.60 - Restaurante - Establecimiento usado para el

expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local cuya actividad principal puede incluir expendio de bebidas alcohólicas como una actividad secundaria relacionada.

2.61 - Reparación - Mejorar o corregir obra existente en una estructura, sin incluir ampliación.

2.62 - Solar - Predio de terreno inscrito o susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad como una finca independiente.

2.63 - Solar de Esquina - Solar dando frente a dos vías que se intersectan o unen.

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

2.65 - Solar Principal - Solar de mayor tamaño donde ha de construirse uno o más edificios para dos (2) unidades de vivienda contiguas, gemelas, casas en hileras o casas de apartamientos del cual podrían segregarse dos (2) o más solares para la venta o arrendamiento conjuntamente con las unidades de viviendas en ellos enclavadas.

2.66 - Supermanzana - Manzana de gran tamaño bordeada en su periferia por avenidas, calles principales, colectoras o marginales de vías expreso, que comprende setecientas (700) unidades de vivienda o más, bien sea, en casas gemelas, en hilera o de apartamientos; o que comprende no menos de

dieciseis (16) manzanas regulares con igual número de viviendas al señalado anteriormente.

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

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

2.69 - Unidad de Vivienda - Edificio o aquella parte del mismo para el alojamiento de una familia. En casas de apartamientos se utilizará el concepto de unidad de vivienda básica el cual es equivalente a una unidad de vivienda de tres (3) dormitorios.

2.70 - Uso - Propósito para el cual la estructura o edificio fue diseñado, usado o se pretende usar.

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

2.72 - Variación (Concesión) - Autorización para utilizar una propiedad para un uso prohibido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la

reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad.

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

3.02 - Requerimiento de Permisos - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento se requerirá la expedición por la Administración de Reglamentos y Permisos de un permiso de uso para ocupar o usar cualquier propiedad, edificación o terrenos; o un permiso de construcción para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura así como un permiso para la instalación de rótulos o anuncios. Cuando se trate de la erección de estructuras provisionales tales como: graderías, pabellones y toldos se requerirá un permiso temporero para construcción y uso por un tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso.

3.03 - Exenciones - 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 en virtud de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada.

3.04 - 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 lo que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Sólo se autorizará permiso para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar.

3.05 - Requerimiento de Fianza - Podrá requerirse como una condición para la expedición de un permiso de construcción o de uso, donde la naturaleza de la propuesta así lo justifique, la prestación de una fianza, según dispuesto en la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, enmendada.

3.06 - Disposición Especial - Cualquier permiso de construcción o de uso solicitado dentro de los límites de un sector que presentare características tan especiales que hicieren impracticable la aplicación de las disposiciones

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

de este Reglamento e indeseable la expedición de tal permiso debido a factores tales como salud, seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de facilidades o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, podrá ser denegado por la ARPE. La ARPE tomará las medidas necesarias para que esta disposición especial no se utilice con el propósito o resultado de obviar las disposiciones reglamentarias en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales. En estos casos la ARPE celebrará vistas públicas conforme a los procedimientos que establece la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, enmendada. La ARPE denegará las solicitudes mientras existan las condiciones desfavorables al permiso aunque el proyecto o uso en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos de Planificación en vigor. La ARPE formulará por escrito las razones para la denegación de un permiso, copia de lo cual deberá incluirse en la notificación de la determinación que se haga a la parte peticionaria.

3.07 - Permisos Relacionados con Vías Públicas - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento no se

expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación, o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando se determine que los solares envueltos contarán con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.

Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluídas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas, o hayan sido programadas para su construcción por las Autoridades Municipales, prevalecerán, sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía (Artículo 21, Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, enmendada), a menos que el dueño de la pertenencia o propiedad se comprometa por su cuenta y riesgo a remover las estructuras y obras de urbanización que construyan y que sean necesarias destruir al momento del gobierno adquirir la propiedad por cualquier medio lícito y de no hacerlo el gobierno descontará del precio a

pagar por la propiedad el costo de su remoción.

Se permitirá la ocupación o uso de edificios o estructuras legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que estas se ubiquen.

Cuando la construcción de las vías propuestas en los planes viales aprobados por el Gobernador no haya sido programada, según indicado anteriormente, se permitirá la expedición de permisos de construcción y de uso para edificios o estructuras, sin considerar que éstos ocupen terrenos identificados para tales vías, de acuerdo a lo siguiente:

1- Permitiendo la construcción o uso de edificios o estructuras para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstos ubiquen de conformidad con la Resolución JP-235 del 28 de octubre de 1981, según enmendada "Estableciendo Parámetros para la Expedición de Permisos en Pertenencias Afectadas por Planes Viales".

2- Los parámetros que se establecen no conllevan el efecto de permitir la construcción y uso de edificios o estructuras ni la subdivisión de terrenos en distritos donde medidas de seguridad para la protección de la vida, de la propiedad y de recursos así lo prohiban.

En solares afectados por vías públicas que hayan sido programadas, según indicado anteriormente, pero que no hayan sido construidas, le serán aplicables las disposiciones de este Reglamento al remanente del solar como si las vías estuviesen construidas.

En proyectos de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica, en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o en área bruta de piso a base de la donación de terrenos para el ensanche de la vía, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al, o dentro del solar, que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso, y que corresponde a la vía de acceso vehicular directo a éste.

En proyectos de casas de apartamientos, al calcular la densidad poblacional permisible, se podrá acreditar al proyecto una (1) unidad de vivienda básica por cada 30 metros cuadrados de la porción del solar afectada por un plan de uso de terreno o mapa oficial, y una bonificación en área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad

de vivienda básica que tal bonificación en densidad poblacional representa, cuando tal porción de terrenos se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento.

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

3.09 - Permisos de No Conformidad Legal - Se expedirán

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

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

En pertenencias cuyos usos resulten no-conformes debido a la vigencia posterior a cualquier enmienda a este Reglamento o a un mapa de 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.

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

Siempre que se descontinúe un uso no conforme

legal por un período mayor de un (1) año, cualquier uso futuro de la pertenencia en cuestión será conforme con las disposiciones de este Reglamento relativas al distrito 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 que el costo de su restauración a su condición original, según determinación que haga el Administrador de Reglamentos y Permisos 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.

3.11 - Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en

Pertenencias No Conformes Legales - Fuera de las alteraciones, ampliaciones o reparaciones señaladas a continuación, no se permitirá en este tipo de edificación ninguna otra alteración, ampliación o reparación.

1- En edificios conformes en cuanto a uso y a densidad poblacional, pero que sean no conformes legales 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 conforme en otros aspectos, se permitirá el cambio de pisos, techos y paredes interiores existentes por materiales permanentes.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

4- En edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, que sean no-conformes legales en cuanto a uso en distritos residenciales se permitirá la alteración, reconstrucción o ampliación horizontal en hormigón o cualquier otro material permanente de la parte no-conforme en cuanto a uso de los edificios de acuerdo con lo siguiente:

a- Se celebre vista pública para considerar el proyecto.

b- Se determine que el uso no-conforme legal establecido es necesario para servir al sector inmediato.

c- Cuando las paredes exteriores de la parte a alterarse o reconstruirse sean de hormigón, o de cualquier otro material permanente y se observen patios no menores de los existentes con relación a dichas paredes.

d- Cualquier ampliación horizontal a construirse sea para mayores facilidades del uso existente y cumpla con los demás requisitos establecidos para el distrito de zonificación específico en que ubica la pertenencia. En estos casos el área bruta

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

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

e- La agrupación de solares no será considerada para la construcción de ampliaciones a usos no-conformes legales.

5- En edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina que sean no-conformes legales en cuanto a uso en distritos residenciales se permitirán alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades siempre que se cumpla con lo siguiente:

a- Se celebre vista pública para considerar el proyecto.

b- Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación del uso; y se determine que el mismo es necesario para servir al sector inmediato.

c- Cuando las paredes exteriores de la parte del edificio a alterarse o reconstruirse sean de hormigón, o de cualquier otro material permanente y se observen patios no menores de los existentes con relación a dichas paredes.

d- Las ampliaciones horizontales a construirse

únicamente podrán usarse para ampliar las facilidades de la estación de gasolina 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.

e- 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.

f- 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 distancia de cualquier línea de colindancia del solar.

g- Las bombas para el expendio de gasolina, propuestas o existentes, observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.

h- Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del

Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

6- Area de Ocupación en Solares con Cabida Menor de la Requerida - En solares con cabida menor de la requerida en el distrito de zonificación en que ubican, el área de ocupación y el patio posterior y patio lateral a permitirse serán igual a lo indicado en las tablas que se incluyen en las páginas subsiguientes. El área bruta de piso será igual a dos veces el por ciento máximo de área de ocupación según establecido en la siguiente tabla:

AREA DE OCUPACION PARA SOLARES
CON CABIDA MENOR DE LA REQUERIDA *

TAMAÑO DEL SOLAR (Metros Cuadrados)	AREA DE OCUPACION PERMISIBLE (Por Ciento del Solar)
20,000	5.0
8,000	10.0
6,000	10.0
4,000	15.0
2,000	30.0
1,000	35.0
900	35.0
850	36.7
800	38.3
750	40.0
700	41.7
650	43.3
600	45.0
550	46.6
500	48.3
450 hasta 200	50.0

* Esta tabla aplicará para proyectos de edificios hasta de dos (2) planta

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

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

b- Para edificaciones con dos (2) paredes permitidas sobre los lindes laterales del solar, un aumento de un diez por ciento (10%).

PATIO POSTERIOR EN SOLARES
CON FONDO MENOR DE LO REQUERIDO *

FONDO MINIMO DEL SOLAR (Metros)	PATIO POSTERIOR (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

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

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

PATIOS LATERALES EN SOLARES CON ANCHO MENOR DE LO REQUERIDO *

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	7.80
23	2	3.60	7.40
22	2	3.40	7.00
21	2	3.20	6.60
20	2	3.00	6.40
19	2	2.75	6.00
18	2	2.50	5.70
16	2	2.25	5.40
15	2	2.00	5.00
14	2	2.00	5.00
13	2	2.00	5.00
12	2	2.00	5.00
11	2	2.00	4.50
10	2	2.00	4.00
Menos de 10	2	1.50	3.00
Menos de 9	1	1.50	--
Menos de 7	0	0	--

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

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 constituida por muros ciegos de material no combustible.

3.12 - 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 donde 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 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 finales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con 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 ZONIFICACION

SECCION 4.00 - MAPAS DE ZONIFICACION

4.01 - Disposición General - La Junta establecerá por distritos de zonificación, mediante este Reglamento y Mapas de Zonificación, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras en Puerto Rico. Podrán formar parte también de los mapas de zonificación las aguas y el suelo oceánico o marítimo, los arrecifes, los islotes, cayos e islas adyacentes dentro de una distancia de tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro, que es la delimitación marítima de la Zona Costanera de Puerto Rico.

La Junta podrá adoptar distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como zonas, a los distritos de zonificación establecidos en los Mapas de Zonificación, conforme a las leyes vigentes. Ejemplos de tales distritos, zonas o áreas especiales serían los Mapas de Zonas de Aeropuertos, de Zonas Susceptibles a Inundaciones y otros distritos, zonas o áreas especiales que la Junta pueda adoptar conforme a las leyes vigentes. La adopción de distritos, zonas o áreas especiales sobrepuestas a los distritos de zonificación establecidos en los Mapas de Zonificación vigentes

se considerarán como enmiendas a dichos Mapas de Zonificación sujetas a las disposiciones de la Subsección 4.04 de este Reglamento.

4.02 - Límites de Distritos - Los límites de los distritos serán los ejes de las vías de tránsito, de las carreteras, las colindancias de las fincas, los centros de los ríos y quebradas, el límite de la zona marítimo-terrestre, arrecifes, los límites de barrios y municipios, rasgos topográficos definidos, o podrán por dimensiones, o donde no estén así demarcados se determinarán según escala del mapa de zonificación.

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

4.03 - Casos de Solares con Dos Clasificaciones - Cuando los límites de distritos dividan un solar en dos (2) o más partes con zonificación diferente se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubiquen.

La Junta en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, podrá modificar la extensión de un distrito donde el límite del mismo

divide un solar propiedad de un sólo dueño, según se hallare éste inscrito en el Registro de la Propiedad a la fecha de vigencia de este Reglamento, con las restricciones necesarias para mantener, hasta donde sea posible, las características que prevalecen.

4.04 - Procedimientos para la Zonificación - La Junta de Planificación preparará y adoptará los mapas de zonificación por iniciativa propia. También podrá considerar cambios a la zonificación de determinado sector o solar por petición de alguna persona, funcionario u organismo.

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

4.05 - Tamaño de las Propiedades - Se podrán someter cambios de zonificación para un distrito de acuerdo al tamaño máximo de la propiedad que se establece en la siguiente tabla:

Distrito Solicitado	Tamaño Máximo de la Propiedad
R-0	10 cuerdas
R-1, R-2, R-3, R-4 y R-5	2,000 metros cuadrados
C-1	4,000 metros cuadrados
C-2, C-3	2,000 metros cuadrados
I-1, I-2	8,000 metros cuadrados

Para los Distritos "M" y "P" no existirá limitación en cuanto al tamaño máximo de la propiedad objeto del cambio en zonificación. La Junta no considerará peticiones de enmienda para reclasificar predios a Distritos C-4, C-5, C-6, IL-1, IL-2, hasta tanto se construyan las facilidades que ameriten esas clasificaciones. Los cambios de zonificación en los demás distritos se considerarán a base de las condiciones particulares que presenta cada caso.

4.06 - Requisitos para la Petición - Cuando no sea por iniciativa propia, la Junta podrá considerar el rezonificar a determinado sector o solar bajo uno de los distritos de zonificación de este Reglamento cuando la persona, agencia o entidad peticionaria le someta:

1- La evidencia de haber notificado de la intención de radicar la solicitud de cambio de zonificación a los dueños de las propiedades más cercanas del área propuesta a rezonificarse. El número de propietarios a notificarse será el mayor que resulte en la aplicación de las siguientes disposiciones:

a- Todos los dueños de aquellas propiedades que radiquen dentro de una distancia radial de sesenta (60) metros del área propuesta a

rezonificarse, medida tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.

b- Por lo menos veinte (20) dueños de propiedades. Cuando dentro de la distancia radial indicada en el apartado (a) anterior, no existieren veinte (20) propiedades, se ampliará la misma, siempre en forma radial, hasta incluir no menos de dicho número de propiedades.

La evidencia consistirá de una Declaración Jurada y del acuse de recibo de la notificación. Deberá incluirse los números de propiedad del Departamento de Hacienda y los nombres y direcciones de los dueños.

Cuando alguna de las propiedades colindantes esté constituída por un condominio, éste se considerará como una sola propiedad y se procederá a notificar a la Junta de Condómines.

2- Plano de Localización - Deberá ser a la misma escala del mapa cuyo cambio se solicita y deberá indicar, además:

a- El Norte

b- La Propiedad objeto de la petición

c- Las propiedades cuyos dueños han sido

notificados de la intención de radicar la propuesta enmienda con un número que identifique a sus respectivos propietarios.

d- Los usos circundantes si alguno.

3- Memorial Explicativo - Una descripción clara y completa del sector, su localización, características sobresalientes, importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural, las razones que apoyan la solicitud del cambio de zonificación y el beneficio que derivaría la comunidad o el sector con respecto al mismo.

4- Cabida - Tamaño del solar en metros cuadrados -

La Junta podrá exigir otros requisitos así como dispensar de cumplir con algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre, a satisfacción de ésta, que no se puede cumplir con los mismos.

En tal circunstancia el peticionario deberá solicitar la dispensa mediante carta que fundamente la petición de dispensa.

Cuando se tratare de una solicitud de enmienda a una pertenencia para la cual la Junta había denegado anteriormente una solicitud similar, será necesario que el peticionario demuestre por escrito que ha habido cambios substanciales en las

condiciones del área o sector donde radica la petición de cambio, en comparación a las existentes cuando se tomó dicho acuerdo, que amerite que la Junta considere nuevamente la solicitud. De no demostrarse los cambios en las condiciones, la Junta podrá actuar sobre la solicitud, denegándola sin que sea objeto de una nueva vista pública. La denegatoria se notificará a la parte interesada mediante resolución.

Cuando sea por iniciativa propia la Junta cumplirá con los requisitos de notificación del Inciso 1 de esta subsección.

4.07 - Propiedades Ajenas y los Distritos "P" - Para que la Junta de Planificación considere una petición para zonificar o rezonificar, bajo los Distritos "P" de este Reglamento, a determinada propiedad inmueble que pertenece a persona distinta de la que somete la petición, se deberá someter, además, de los requerimientos de la subsección anterior, un plan de acción donde se analicen las alternativas de adquisición de los terrenos dentro del término máximo establecido por ley para la compra, expropiación, donación y otros, incluyendo un costo estimado de las propiedades. En caso de recomendarse la adquisición se deberá incluir un compromiso de la entidad pública o privada de

adquirir y administrar la propiedad y fecha de su adquisición.

4.08 - Vistas Públicas - Siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Junta se requerirá la celebración de una vista pública previo a cualquier determinación de la Junta sobre la propuesta de zonificación o rezonificación. Las solicitudes de enmienda a mapas de zonificación serán radicadas ante la Junta de Planificación con anterioridad a la fecha de la audiencia pública a celebrarse para entender en las mismas. La Junta de Planificación 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. Se le dará aviso al público de la fecha, sitio y naturaleza de las vistas mediante la publicación del aviso en uno de los periódicos de circulación general en Puerto Rico con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista.

4.09 - Resolución Designando los Distritos de Zonificación - La Junta de Planificación, al aprobar la propuesta de zonificación o de rezonificación, emitirá una resolución y un mapa conteniendo los distritos de zonificación

designados para cada sector.

4.10 - Vigencia de los Mapas de Zonificación - Los mapas de zonificación regirán después de firmados por el Gobernador a los quince (15) días, a contar de la fecha en que se inicie su exposición al público en las Casas Alcaldías de los municipios afectados. La Junta dará a conocer públicamente la adopción de los mapas de zonificación, la exposición de los mismos en las Casas Alcaldías correspondientes y la existencia de los mismos en la Secretaría de la Junta, mediante la publicación de un anuncio por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

4.11 - Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de Zonificación - Las enmiendas a los mapas de zonificación serán llevadas a conocimiento del público mediante el procedimiento dispuesto en la Sección 4.08 de este Reglamento, pero la publicación del anuncio en la prensa se hará una sola vez en un periódico de circulación general en Puerto Rico. Conforme a la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, no será necesaria la aprobación y firma del Gobernador de dichas enmiendas y las mismas entrarán en vigor a los quince (15) días de su publicación en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

4.12 - Alcance Legal de los Mapas de Zonificación - Los mapas de zonificación que la Junta apruebe y adopte formarán parte integral de y regirán conjuntamente con este Reglamento.

TOPICO 16

CONCESIONES (VARIACIONES) Y AUTORIZACIONES DIRECTAS

(EXCEPCIONES)

SECCION 53.00 - CONCESIONES (VARIACIONES)

53.01 - Disposiciones Generales - La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá autorizar concesiones (variaciones) en los requisitos de este Reglamento, conforme se indica en esta Sección.

53.02 - Propósito - El propósito de las concesiones (variaciones) será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación de la propiedad.

53.03 - Iniciativa - Toda variación deberá ser solicitada por el dueño o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos, señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

53.04 - Vistas Públicas - La Junta o la Administración

celebrará vistas administrativas para la consideración de concesiones (variaciones) en uso solicitada y podrá considerar varias solicitudes de concesiones (variaciones) en una sola vista pública excepto en los casos en que se afecten áreas naturales, turísticas o de particular importancia para el País o en casos cuyos efectos trascienden el vecindario, en los que se deberá celebrar vistas públicas. En todos los casos se notificará a la Junta de Planificación. En la celebración de las vistas públicas para considerar concesiones (variaciones), se observarán los requisitos y el proceso señalado en las Subsecciones 4.06 y 4.09. Se requerirá, además, notificar sobre la fecha y hora de la vista pública y sobre la decisión que se tome.

53.05 - Concesiones (Variaciones) en Uso - La Junta o la Administración, cada cual en su ámbito jurisdiccional, podrá autorizar concesiones (variaciones) en uso cuando se pueda establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico. Se tomará en consideración, entre otros, lo siguientes:

1- El costo de adaptar la propiedad a los usos permitidos debido a disposiciones de este u

otros reglamentos y el beneficio que se derivaría una vez adaptada ésta para los usos permitidos.

2- Las razones por las cuales ningún uso permisible es factible en la propiedad sin la concesión (variación) deben ser únicas a la misma y no una característica general del distrito o del sector del distrito donde ubica. No podrán haber sido causados por el dueño.

3- El uso para el cual se solicita la concesión (variación) a las disposiciones reglamentarias es compatible con los propósitos del distrito, con el vecindario o comunidad en que ubica.

4- La concesión (variación) solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:

a- La disponibilidad de infraestructura

b- El contexto en el que ubica

c- El ambiente de la calle

d- La seguridad y tranquilidad de los vecinos

53.06 - Otras Concesiones (Variaciones) - La Junta o la Administración, cada una en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar concesiones (variaciones) a los requisitos establecidos en este Reglamento para los usos que tolera el

distrito. Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes:

1- La magnitud de la concesión (variación) es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.

2- La concesión (variación) solicitada no afectará adversamente entre otros, los siguientes factores:

a- La disponibilidad de infraestructura

b- El contexto en el que ubica

c- El ambiente de la calle

d- La seguridad y tranquilidad de los vecinos

3- Se logra un desarrollo urbano más compacto.

4- La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.

5- La concesión (variación) solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada así como con la política pública.

53.07 - Condiciones al Otorgar Concesiones (Variaciones) - Al autorizar concesiones (variaciones) la Junta o la Administración especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio son

necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección para autorizar concesiones (variaciones).

Las concesiones (variaciones) autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de ésta y de cualquiera otra reglamentación aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la concesión (variación) en todas sus partes.

53.08 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Concesiones (Variaciones) - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier concesión (variación) 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 final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la

petición de prórroga se someta con 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.

SECCION 54.00 - AUTORIZACIONES DIRECTAS (EXCEPCIONES)

54.01 - Disposición General - La Junta o la Administración, según corresponda, considerará por vía de autorizaciones directas (excepciones), consultas de ubicación o solicitudes de permisos para los usos que más adelante se indican en determinados distritos. Cuando la Junta o la Administración lo estimen necesario se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

54.02 - Propósito - El propósito de estas autorizaciones directas (excepciones) es identificar para conocimiento general, aquellos usos, compatibles con el carácter esencial del distrito, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.

54.03 - Criterios - La determinación que se tome sobre un uso propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de la combinación de factores que presente y demuestre la parte interesada en cada caso. Para que haya una determinación favorable, la parte interesada debe demostrar que tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente y que la operación del uso resulta conveniente al interés público, a base, sin limitarse a éstos, de los siguientes criterios:

1- Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud así como de propiedades limítrofes.

2- No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse o a ocuparse o a las propiedades limítrofes.

3- No se aumente el peligro de fuego.

4- No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.

5- La viabilidad y adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.

6- Cumplan con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para el caso particular.

54.04 - Iniciativa - Toda autorización directa (excepción) deberá ser solicitada por el dueño o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la autorización directa (excepción).

54.05 - Usos a Considerarse por ARPE - Los siguientes usos podrán considerarse en los distritos correspondientes por la Administración:

1- Cementerios en Distritos R-0

2- Centro de cuidado diurno de niños, en cualquier distrito residencial, excepto en Distritos R-0.

3- Centro de cuidado para envejecientes, en cualquier distrito residencial, excepto en Distritos R-0.

4- Clubes cívicos sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial, en solares con tamaño adecuado para proveer estacionamiento y cuyo solar tenga una cabida máxima de una (1) cuerda. Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.

5- Comercio al detal de artículos de consumo y uso corriente en el hogar en Distritos R-0, siempre que el área bruta de piso máxima a dedicarse a estos fines no sea mayor de tres mil (3,000) pies cuadrados por solar.

6- Instituciones docentes de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en cualquier distrito residencial 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 dos (2) veces los requisitos en el distrito en que ubican.

7- Hospederías en Distritos R-1, R-2, R-3, R-4, y R-5 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 ARPE entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

d- Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posterior serán de una y media (1½) 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	R-5
Tamaño Mínimo de Area de Solar Requerido en Metros Cuadrados	900	450	300	250	400
Número de Dormitorios para Huéspedes a Permitirse a Base del Tamaño Mínimo del Solar	7	7	7	7	7
Area de Solar Extra Requerida por Dormitorio Adicional (m.c.)	180	90	60	40	80
Número Máximo de Dormitorios a Permitirse por Pertenencia	10	10	15	15	15

8- Hoteles en Distritos R-5 y R-6, de acuerdo con lo siguiente:

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 determinar 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 Administración entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

9- Hospitales de animales en Distritos R-0 y R-1 en estructuras diseñadas a prueba de ruidos en áreas que no hayan sido urbanizadas y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.

10- Instituciones filantrópicas con fines no pecuniarios o caritativos en cualquier distrito residencial.

11- Instituciones religiosas, tales como iglesias y templos, en cualquier distrito residencial en solares de hasta dos (2) cuerdas de acuerdo con 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- Los 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 dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.

d- De no poderse observar los patios requeridos, la Administración podrá requerir aislamiento sónico y otras formas

de mitigar los efectos del ruido.

e- No se permitirá la instalación de altoparlantes así como bocinas en el exterior de la estructura.

12- 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 y que no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.

13- 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.

14- Los siguientes usos comerciales, institucionales y de servicios en terrenos hasta un máximo de una (1) cuerda, en Distritos R-0, R-1, R-4, M y P, en áreas no urbanizadas o en áreas con características y comportamiento de tipo rural:

a- Agencias de viaje

b- Agencias hípicas

c- Alquiler de películas en video (Video Club)

d- 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 Sección 31.00.

e- Barberías

f- Bazar para la venta de telas y efectos de costura.

g- Centro de cuidado de envejecientes

h- Centro de cuidado de niños

i- Colmados

j- Escuelas comerciales o vocacionales donde las actividades se realizan durante un horario diurno y 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.

k- Estudios fotográficos

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

l- Farmacias

m- Floristerías

n- Instituciones religiosas a tenor con lo dipuesto en el Inciso 11 de esta Sección.

o- Lavanderías automáticas operàdas por monedas.

p- Oficinas

q- Panaderías y reposterías que utilicen hornos eléctricos o de gas fluído.

r- Producción y venta de artesanías manuales

s- Reparación de zapatos

t- Restaurantes, cafeterías, cafetines,fuentes de soda y barras.

u- Salones de belleza y estilismo

v- Sastrerías o talleres de costura

w- Taller de hojalatería

x- Taller de mecánica

y- Talleres de reparación de enseres eléctricos de uso corriente en el hogar siempre y cuando los enseres no se exhiban fuera del local.

z- Ferreterías

aa- Venta vehículos de motor

ab- Venta de piezas de automóviles y bicicletas siempre que las piezas no se exhiban fuera del local.

ac- Venta de plantas ornamentales

ad- Venta de productos alimenticios o naturales ("health foods").

ae- Venta de revistas, periódicos y efectos escolares.

54.06 - Usos a Considerarse por la Junta

1- Clubes cívicos sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial en solares con cabida de más de una (1) cuerda. Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.

2- Instituciones religiosas en cualquier distrito residencial en solares de más de de dos (2) cuerdas de acuerdo con lo siguiente:

a- Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados con 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 contará al determinar el área de solar requerida para fines

religiosos.

b- Los solares en que se proyecte construir uno 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 dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.

3- Hoteles de turismo, paradores y facilidades turístico-vacacionales en solares en Distritos R-0 y 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:

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 (1) 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.

4- Hospitales, Hospitales de Medicina General, Casas de Salud, Sanatorios e 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.

5- 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.

6- 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.

7- Parques y campos atléticos, hipódromos, velódromos y otros deportes que requieren áreas extensas de terreno en solares en Distritos R-0 y R-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas.

8- Instituciones docentes de nivel universitario y grados asociados en todos los distritos residenciales.

54.07 - Permisos Temporeros - La Administración de Reglamentos y Permisos podrá conceder permisos temporeros para la erección de estructuras que alberguen actividades de corta duración tales como, pero sin limitarse a éstos, carnavales,

verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción y oficinas para la venta de un proyecto de vivienda. En los casos en que la Administración lo estime pertinente, se consultará al vecindario inmediato en no menos de cuatro propiedades.

54.08 - Condiciones al Hacer Autorizaciones Directas (Excepciones) - Las autorizaciones directas (excepciones) concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

54.09 - Término de vigencia de las Decisiones sobre Autorizaciones Directas (Excepciones) - Toda decisión favorable sobre cualquier autorización directa (excepción) relacionada con un permiso de construcción, de uso o de rótulos 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 final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con 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.