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

Núm. 3844
Fecha 7 de febrero de 1989 5:30 p.m.
Aprobado: Sila M. Calderón
Secretaria de Estado
Por: G A Fuentes
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE PUERTO RICO
(Reglamento de Planificación Núm. 4)

Edición Revisada
Vigencia
14 de enero de 1989

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

Resolución RP-4-7-88 3844

ADOPTANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUMERO 4)

A tenor con las facultades concedidas por la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, la Junta de Planificación de Puerto Rico preparó un proyecto de enmiendas al Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4).

El proyecto de enmiendas fue discutido en vistas públicas celebradas el 15 de julio de 1988 en San Juan y Ponce; el 19 de julio de 1988, en Mayaguez, Coamo y Cabo Rojo; el 20 de julio de 1988, en San Juan, Ponce y Mayaguez; el 21 de julio de 1988, en San Juan; y el 22 de julio de 1988, en Ponce y Mayaguez.

Luego de la debida consideración a los planteamientos vertidos en las vistas públicas, así como a los memoriales que se recibieron al efecto, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, en conformidad con la Ley Número 75 antes referida, ADOPTA las enmiendas al Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4) que se especifican en el Reglamento enmendado, que se hace formar parte integral de la presente Resolución.

Esta Junta de Planificación consideró necesario derogar, y DEROGO el Reglamento de Planificación Número 16, Reglamento de Zonas de Interés Turístico, toda vez que en las enmiendas al Reglamento de Zonificación aquí aprobadas se incorporan disposiciones relativas a los distritos de zonas de interés turístico.

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 10 de agosto de 1988, y aprobada por el Gobernador el 30 de diciembre 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 ENE. 17 1989

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

MIRIAM ALMODOVAR
Secretaria

CERTIFICO que esta es copia fiel y exacta del documento original y para que así conste, firma la presente en San Juan, Puerto Rico a FEB 0 7 1989

Secretaria

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

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

BOLETIN ADMINISTRATIVO
Núm. 5260B

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

APROBANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUMERO 4)

POR CUANTO: El Reglamento de Zonificación (Reglamento de (Planificación Número 4) fue adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico el 22 de junio de 1955, y promulgado por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 13 de julio de 1955, habiendo entrado en vigor el 13 de agosto de 1955;

POR CUANTO: Habiendo la Junta de Planificación de Puerto Rico adoptado enmiendas al Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4) el 10 de agosto de 1988, conforme a las disposiciones de la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada;

POR TANTO: YO, RAFAEL HERNANDEZ COLON, GOBERNADOR del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, al amparo de lo dispuesto en la Ley Número 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 30 de diciembre de 1988.

RAFAEL HERNANDEZ COLON
GOBERNADOR

Promulgada de acuerdo con la Ley hoy 30 de diciembre de 1988.

José M. Alonso
Secretario de Estado Interino

TABLA DE CONTENIDO

PAGINA

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..... 1
1.05 Vigencia..... 1
1.06 Términos Empleados 2
1.07 Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación..... 2
1.08 Lotificaciones Simples..... 2
1.09 Interpretación de Reglamentos..... 2
1.10 Violaciones..... 2
1.11 Cláusula de Salvedad..... 2
1.12 Exclusiones de Terrenos en Reservaciones Federales y Militares..... 2
1.13 Cláusula Transitoria..... 3

SECCION 2.00 - DEFINICIONES..... 5

2.01 Disposición General..... 5

TOPICO 2

SECCION 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS 24

3.01 Disposiciones Generales..... 24
3.02 Requerimiento de Permisos..... 24
3.03 Exenciones..... 24
3.04 Expedición de Permisos..... 24
3.05 Requerimiento de Fianza..... 24
3.06 Disposición Especial..... 24
3.07 Permisos Relacionados con Vías Públicas..... 25
3.08 Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuertos..... 26
3.09 Permisos de No-Conformidad Legal..... 27
3.10 Descontinuación de Usos No-Conformes Legales..... 27
3.11 Permisos Relacionados con Construcciones Alteraciones Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No-Conformes Legales..... 28

3.12 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos... 33

TOPICO 3

MAPAS Y TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION

SECCION 4.00 - MAPAS DE ZONIFICACION..... 35
4.01 Disposición General..... 35
4.02 Límites de Distritos..... 35
4.03 Casos de Solares con Dos Clasificaciones..... 35
4.04 Procedimientos Para la Zonificación..... 36
4.05 Tamaño de las Propiedades..... 36
4.06 Requisitos Para la Petición..... 36
4.07 Propiedades Ajenas y los Distritos "P"..... 38
4.08 Vistas Públicas..... 39
4.09 Resolución Designando los Distritos de Zonificación..... 39
4.10 Vigencia de los Mapas de Zonificación..... 39
4.11 Vigencia a las Enmiendas de los Mapas de Zonificación.... 39
4.12 Alcance Legal de los Mapas de Zonificación..... 40

SECCION 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION 41
5.01 Disposición General..... 41
5.02 Límites de Distritos..... 43
5.03 Casos de Solares con Dos Clasificaciones..... 43

TOPICO 4

DISTRITOS DE ZONIFICACION

SECCION 6.00 - DISTRITO R-O 44
6.01 Propósitos del Distrito R-O..... 44
6.02 Usos en Distritos R-O..... 44
6.03 Altura en Distritos R-O..... 44
6.04 Tamaño del Solar en Distritos R-O..... 44
6.05 Densidad Poblacional en Distritos R-O..... 44
6.06 Area de Ocupación en Distritos R-O..... 45
6.07 Area Bruta de Piso en Distritos R-O..... 45
6.08 Patio Delantero en Distritos R-O..... 45
6.09 Patios Laterales en Distritos R-O..... 45
6.10 Patio Posterior en Distritos R-O..... 45
6.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-O..... 45
6.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-O..... 45
6.13 Areas de Estacionamiento en Distritos R-O..... 46
6.14 Marquesinas en Distritos R-O..... 46
6.15 Espacio para Carga y Descarga en Distritos R-O..... 46
6.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-O..... 46
6.17 Rótulos en Distritos R-O..... 46
6.18 Estructuras Voladizas en Distritos R-O..... 46
6.19 Casos Especiales en Distritos R-O..... 46

SECCION 7.00 - DISTRITOS R-1 48

7.01 Propósitos del Distrito R-1..... 48
7.02 Usos en Distritos R-1..... 48
7.03 Altura en Distritos R-1..... 48
7.04 Tamaño del Solar en Distritos R-1..... 48
7.05 Densidad Poblacional en Distritos R-1..... 48
7.06 Area de Ocupación en Distritos R-1..... 48
7.07 Area Bruta de Piso en Distritos R-1..... 48
7.08 Patio Delantero en Distritos R-1..... 49
7.09 Patios Laterales en Distritos R-1..... 49
7.10 Patio Posterior en Distritos R-1..... 49
7.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-1.... 49
7.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-1..... 49
7.13 Areas de Estacionamiento en Distritos R-1..... 49
7.14 Marquesinas en Distritos R-1..... 49
7.15 Espacio para Carga y Descarga en Distritos R-1..... 49
7.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-1..... 49
7.17 Rótulos en Distritos R-1..... 49
7.18 Estructuras Voladizas en Distritos R-1..... 49

SECCION 8.00 - DISTRITO R-2 51

8.01 Propósitos del Distrito R-2..... 51
8.02 Usos en Distritos R-2..... 51
8.03 Altura en Distritos R-2..... 51
8.04 Tamaño del Solar en Distritos R-2..... 51
8.05 Densidad Poblacional en Distritos R-2..... 51
8.06 Area de Ocupación en Distritos R-2..... 52
8.07 Area Bruta de Piso en Distritos R-2..... 52
8.08 Patio Delantero en Distritos R-2..... 52
8.09 Patios Laterales en Distritos R-2..... 52
8.10 Patio Posterior en Distritos R-2..... 52
8.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-2.... 52
8.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-2..... 52
8.13 Areas de Estacionamiento en Distritos R-2..... 52
8.14 Marquesinas en Distritos R-2..... 52
8.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-2..... 53
8.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-2..... 53
8.17 Rótulos en Distritos R-2..... 53
8.18 Estructuras Voladizas en Distritos R-2..... 53

SECCION 9.00 - DISTRITO R-3 54
9.01 Propósitos del Distrito R-3..... 54
9.02 Usos en Distritos R-3..... 54
9.03 Altura en Distritos R-3..... 54
9.04 Tamaño del Solar en Distritos R-3..... 54
9.05 Densidad Poblacional en Distritos R-3..... 54
9.06 Area de Ocupación en Distritos R-3..... 55
9.07 Area Bruta de Piso en Distritos R-3..... 55
9.08 Patio Delantero en Distritos R-3..... 55

	9.09	Patios Laterales en Distritos R-3	55
	9.10	Patio Posterior en Distritos R-3	55
	9.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-3	55
	9.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-3	55
	9.13	Areas de Estacionamiento en Distritos R-3	55
	9.14	Marquesinas en Distritos R-3	56
	9.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-3	56
	9.16	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-3	56
	9.17	Rótulos en Distritos R-3	56
	9.18	Estructuras Voladizas en Distritos R-3	56
SECCION	**10.00**	**- DISTRITO R-4**	**57**
	10.01	Propósitos del Distrito R-4	57
	10.02	Usos en Distritos R-4	57
	10.03	Altura en Distritos R-4	57
	10.04	Tamaño del Solar en Distritos R-4	57
	10.05	Densidad Poblacional en Distritos R-4	57
	10.06	Area de Ocupación en Distritos R-4	58
	10.07	Area Bruta de Piso en Distritos R-4	58
	10.08	Patio Delantero en Distritos R-4	58
	10.09	Patios Laterales en Distritos R-4	58
	10.10	Patio Posterior en Distritos R-4	58
	10.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-4	58
	10.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-4	58
	10.13	Areas de Estacionamiento en Distritos R-4	58
	10.14	Marquesinas en Distritos R-4	58
	10.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-4	59
	10.16	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-4	59
	10.17	Rótulos en Distritos R-4	59
	10.18	Estructuras Voladizas en Distritos R-4	59
SECCION	**11.00**	**DISTRITO R-5**	**60**
	11.01	Propósito del Distrito R-5	60
	11.02	Usos en Distritos R-5	60
	11.03	Altura en Distritos R-5	60
	11.04	Tamaño del Solar en Distritos R-5	60
	11.05	Densidad Poblacional en Distritos R-5	60
	11.06	Area de Ocupación en Distritos R-5	64
	11.07	Area Bruta de Piso en Distritos R-5	65
	11.08	Patio Delantero en Distritos R-5	65
	11.09	Patios Laterales en Distritos R-5	66
	11.10	Patio Posterior en Distritos R-5	66
	11.11	Patio Interior y Semi-interior en Distritos R-5	66
	11.12	Separación entre Edificios Principales o Areas en el Mismo Solar en Distritos R-5	66
	11.13	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-5	67
	11.14	Areas de Estacionamiento en Distritos R-5	67
	11.15	Marquesinas en Distritos R-5	67
	11.16	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-5	67
	11.17	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-5	67
	11.18	Rótulos en Distritos R-5	67

	11.19	Estructuras Voladizas en Distritos R-5	67
SECCION	**12.00**	**DISTRITO R-6**	**69**
	12.01	Propósito del Distrito R-6	69
	12.02	Usos en Distritos R-6	69
	12.03	Altura en Distritos R-6	69
	12.04	Densidad Poblacional en Distritos R-6	69
	12.05	Area de Ocupación en Distritos R-6	70
	12.06	Area Bruta de Piso en Distritos R-6	70
	12.07	Patios en Distritos R-6	70
	12.08	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-6	70
	12.09	Marquesinas en Distritos R-6	70
	12.10	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-6	70
	12.11	Rótulos en Distritos R-6	70
	12.12	Estructuras Voladizas en Distritos R-6	70
SECCION	**12.50**	**DISTRITO RC-1**	72
	12.51	Propósito y Alcance del Distrito RC-1	72
	12.52	Usos en Distritos RC-1	72
	12.53	Altura, Area de Ocupación y Area Bruta de Piso en Distritos RC-1	74
	12.54	Patios Delantero, Laterales y Posterior en Distritos RC-1	74
	12.55	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RC-1	74
	12.56	Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distritos RC-1	74
	12.57	Edificios y Usos Accesorios en Distritos RC-1	74
	12.58	Tipo de Diseño de Edificios y Estructuras en Distritos RC-1	74
	12.59	Areas de Estacionamiento y Areas Verdes en Distritos RC-1	75
	12.60	Rótulos en Distritos RC-1	75
	12.61	Limitaciones Operacionales en Distritos RC-1	75
SECCION	**13.00**	**DISTRITO C-1**	**76**
	13.01	Propósito del Distrito C-1	76
	13.02	Usos Hasta el Nivel de la Primera Planta en Distritos C-1	78
	13.03	Usos a Nivel de la Segunda Planta en Distritos C-1	79
	13.04	Altura en Distritos C-1	79
	13.05	Tamaño del Solar en Distritos C-1	79
	13.06	Densidad Poblacional en Distritos C-1	79
	13.07	Area de Ocupación en Distritos C-1	80
	13.08	Area Bruta de Piso en Distritos C-1	80
	13.09	Patio Delantero en Distritos C-1	80
	13.10	Patios Laterales en Distritos C-1	81
	13.11	Patio Posterior en Distritos C-1	81
	13.12	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-1	81
	13.13	Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-1	81

	13.14	Areas de Estacionamiento en Distritos C-1	81
	13.15	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-1	81
	13.16	Espacio para Carga y Descarga en Distritos C-1	82
	13.17	Torres y Verjas en Distritos C-1	82
	13.18	Rótulos y Anuncios en Distritos C-1	82
	13.19	Estructuras Voladizas en Distritos C-1	82
SECCION	**14.00**	**DISTRITO C-2**	**83**
	14.01	Propósito del Distrito C-2	83
	14.02	Usos en Distritos C-2	83
	14.03	Altura en Distritos C-2	86
	14.04	Tamaño del Solar en Distritos C-2	86
	14.05	Densidad Poblacional en Distritos C-2	86
	14.06	Area de Ocupación en Distritos C-2	87
	14.07	Area Bruta de Piso en Distritos C-2	87
	14.08	Patio Delantero en Distritos C-2	88
	14.09	Patios Laterales en Distritos C-2	88
	14.10	Patio Posterior en Distritos C-2	88
	14.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-2	89
	14.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-2	89
	14.13	Areas de Estacionamiento en Distritos C-2	89
	14.14	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-2	89
	14.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-2	89
	14.16	Torres y Verjas en Distritos C-2	89
	14.17	Rótulos y Anuncios en Distritos C-2	89
	14.18	Estructuras Voladizas en Distritos C-2	89
SECCION	**15.00**	**DISTRITO C-3**	**91**
	15.01	Propósito del Distrito C-3	91
	15.02	Usos en Distritos C-3	91
	15.03	Altura en Distritos C-3	94
	15.04	Tamaño del Solar en Distritos C-3	94
	15.05	Densidad Poblacional en Distritos C-3	94
	15.06	Area de Ocupación en Distritos C-3	95
	15.07	Area Bruta de Piso en Distritos C-3	95
	15.08	Patio Delantero en Distritos C-3	96
	15.09	Patios Laterales en Distritos C-3	96
	15.10	Patio Posterior en Distritos C-3	97
	15.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-3	97
	15.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-3	97
	15.13	Areas de Estacionamiento en Distritos C-3	97
	15.14	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-3	97
	15.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distrito C-3	97
	15.16	Torres y Verjas en Distritos C-3	97
	15.17	Rótulos y Anuncios en Distritos C-3	98
	15.18	Estructuras Voladizas en Distritos C-3	98
SECCION	**16.00**	**DISTRITO C-4**	**99**
	16.01	Propósitos del Distrito C-4	99

16.02 Usos en Distritos C-4..... 99
16.03 Altura en Distritos C-4..... 100
16.04 Tamaño del Solar y Densidad Posblacional en Distritos C-4..... 100
16.05 Area de Ocupación en Distritos C-4..... 100
16.06 Area Bruta de Piso en Distritos C-4..... 100
16.07 Patios en Distritos C-4..... 101
16.08 Usos Accesorios en Distritos C-4..... 101
16.09 Areas de Estacionamiento en Distritos C-4..... 101
16.10 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-4..... 101
16.11 Torres y Verjas en Distritos C-4..... 101
16.12 Rótulos y Anuncios en Distritos C-4..... 101
16.13 Estructuras Voladizas en Distritos C-4..... 101

SECCION 17.00 DISTRITO C-5 102
17.01 Propósito del Distrito C-5..... 102
17.02 Usos en Distritos C-5..... 102
17.03 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-5..... 102
17.04 Areas de Estacionamiento en Distritos C-5..... 102
17.05 Rótulos y Anuncios en Distritos C-5..... 102

SECCION 18.00 DISTRITO C-6 103
18.01 Propósito del Distrito C-6..... 103
18.02 Usos en Distritos C-6..... 103
18.03 Usos Adicionales en Distritos C-6..... 104
18.04 Altura en Distritos C-6..... 105
18.05 Densidad Poblacional en Distritos C-6..... 105
18.06 Area de Ocupación en Distritos C-6..... 105
18.07 Area Bruta de Piso en Distritos C-6..... 105
18.08 Patios en Distritos C-6..... 106
18.10 Areas de Estacionamiento en Distritos C-6..... 106
18.11 Espacio para Carga y Descarga en Distritos C-6..... 106
18.12 Torres y Verjas en Distritos C-6..... 106
18.13 Rótulos y Anuncios en Distritos C-6..... 106
15.14 Estructuras Voladizas en Distritos C-6..... 106

SECCION 19.00 DISTRITO I-1 107
19.01 Propósito del Distrito I-1..... 107
19.02 Usos en Distritos I-1..... 107
19.03 Altura en Distritos I-1..... 108
19.04 Tamaño del Solar en Distritos I-1..... 109
19.05 Densidad Poblacional en Distritos I-1..... 109
19.06 Area Bruta de Piso en Distritos I-1..... 109
19.07 Patio Delantero en Distritos I-1..... 109
19.08 Patios Laterales en Distritos I-1..... 110
19.09 Patio Posterior en Distritos I-1..... 110
19.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-1... 110
19.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-1..... 110
19.12 Areas de Estacionamiento en Distritos I-1..... 110
19.13 Espacio para Carga y Descarga en Distritos I-1..... 110
19.14 Torres y Verjas en Distritos I-1..... 111

19.15 Rótulos y Anuncios en Distritos I-1..... 111
19.16 Estructuras Voladizas en Distritos I-1..... 111

SECCION 20.00 DISTRITO IL-1 112
20.01 Propósito del Distrito IL-1..... 112
20.02 Usos en Distritos IL-1..... 112
20.03 Altura en Distritos IL-1..... 114
20.04 Tamaño del Solar en Distritos IL-1..... 114
20.05 Area de Ocupación en Distritos IL-1 114
20.06 Area Bruta de Piso en Distritos IL-1..... 114
20.07 Patio Delantero en Distritos IL-1..... 114
20.08 Patios Laterales en Distritos IL-1..... 114
20.09 Patio Posterior en Distritos IL-1..... 114
20.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos IL-1..... 115
20.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-1..... 115
20.12 Areas de Estacionamiento en Distritos IL-1..... 115
20.13 Espacio para Carga y Descarga en Distritos IL-1..... 115
20.14 Torres y Verjas en Distritos IL-1..... 115
20.15 Rótulos y Anuncios en Distritos IL-1..... 115
20.16 Estructuras Voladizas en Distritos IL-1..... 115

SECCION 21.00 DISTRITO I-2 116
21.01 Propósitos del Distrito I-2..... 116
21.02 Usos en Distritos I-2..... 116
21.03 Usos Adicionales en Distritos I-2..... 117
21.04 Altura en Distritos I-2..... 119
21.05 Tamaño del Solar en Distritos I-2..... 119
21.06 Area de Ocupación en Distritos I-2..... 119
21.07 Area Bruta de Piso en Distritos I-2..... 119
21.08 Patio Delantero en Distritos I-2..... 119
21.09 Patios Laterales en Distritos I-2..... 120
21.10 Patio Posterior en Distritos I-2..... 120
21.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-2..... 120
21.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-2..... 120
21.13 Areas de Estacionamiento en Distritos I-2..... 120
21.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-2..... 120
21.15 Torres y Verjas en Distritos I-2..... 120
21.16 Rótulos y Anuncios en Distritos I-2..... 120
21.17 Estructuras Voladizas en Distritos I-2..... 120

SECCION 22.00 DISTRITO IL-2 122
22.01 Propósito del Distrito IL-2..... 122
22.02 Usos en Distritos IL-2..... 122
22.03 Usos Adicionales en Distritos IL-2..... 123
22.04 Altura en Distritos IL-2..... 123
22.05 Tamaño del Solar en Distritos IL-2..... 123
22.06 Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios en Distritos IL-2..... 123
22.07 Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-2..... 124
22.08 Areas de Estacionamiento en Distritos IL-2..... 124

	22.09	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-2	124
	22.10	Torres y Verjas en Distritos IL-2	124
	22.11	Rótulos y Anuncios en Distritos IL-2	124
	22.12	Estructuras Voladizas en Distritos IL-2	124
SECCION	**23.00**	**DISTRITO M**	**125**
	23.01	Definición de Distrito M	125
	23.02	Establecimiento de Distritos M	125
	23.03	Edificación, Mejoras y Cambios de Uso en Distritos M	125
	23.04	Reclasificación de Distritos M	126
SECCION	**24.00**	**DISTRITO P**	**127**
	24.01	Usos en Distritos P	127
	24.02	Altura, Tamaño del Solar, Densidad Poblacional, Area de Ocupación, Area Bruta de Piso, Tamaño de Patios, Edificios y Usos Accesorios, Estacionamientos, Espacio para Cargar y Descargar, Torres, Verjas y Portales en Distritos P	127
	24.03	Rótulos y Anuncios en Distritos P	127
SECCION	**25.00**	**DISTRITO RT-O**	128
	25.01	Propósitos del Distrito RT-O	128
	25.02	Usos en Distritos RT-O	128
	25.03	Altura en Distritos RT-O	128
	25.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-O	128
	25.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-O	128
	25.06	Area de Ocupación en Distritos RT-O	128
	25.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-O	128
	25.08	Patio Delantero en Distritos RT-O	129
	25.09	Patios Laterales en Distritos RT-O	129
	25.10	Patio Posterior en Distritos RT-O	129
	25.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-O	129
	25.12	Areas de Estacionamiento en Distritos RT-O	129
	25.13	Espacio de Cargar y Descargar en Distritos RT-O	129
	25.14	Marquesinas en Distritos RT-O	130
	25.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-O	130
	25.16	Rótulos en Distritos RT-O	130
	25.17	Estructuras Voladizas en Distritos RT-O	130
	25.18	Materiales de Construcción en Distritos RT-O	130
SECCION	**26.00**	**DISTRITO RT-1**	131
	26.01	Propósitos del Distrito RT-1	131
	26.02	Usos en Distritos RT-1	131
	26.03	Altura en Distritos RT-1	131
	26.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-1	131
	26.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-1	131
	26.06	Area de Ocupación en Distritos RT-1	131
	26.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-1	132

	26.08	Patio Delantero en Distritos RT-1	132
	26.09	Patios Laterales en Distritos RT-1	132
	26.10	Patio Posterior en Distritos RT-1	132
	26.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-1	132
	26.12	Areas de Estacionamiento en Distritos RT-1	132
	26.13	Espacio de Cargar y Descargar en Distritos RT-1	132
	26.14	Marquesinas en Distritos RT-1	133
	26.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-1	133
	26.16	Rótulos en Distritos RT-1	133
	26.17	Estructuras Voladizas en Distritos RT-1	133
	26.18	Materiales de Construcción en Distritos RT-1	134
SECCION	**27.00**	**DISTRITO RT-2**	135
	27.01	Propósitos del Distrito RT-2	135
	27.02	Usos en Distritos RT-2	135
	27.03	Altura en Distritos RT-2	135
	27.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-2	135
	27.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-2	135
	27.06	Area de Ocupación en Distritos RT-2	135
	27.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-2	135
	27.08	Patio Delantero en Distritos RT-2	136
	27.09	Patios Laterales en Distritos RT-2	136
	27.10	Patio Posterior en Distritos RT-2	136
	27.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-2	136
	27.12	Areas de Estacionamiento en Distritos RT-2	136
	27.13	Espacio de Cargar y Descargar en Distritos RT-2	136
	27.14	Marquesinas en Distritos RT-2	136
	27.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-2	136
	27.16	Rótulos en Distritos RT-2	137
	27.17	Estructuras Voladizas en Distritos RT-2	137
	27.18	Materiales de Construcción en Distrito RT-2	137
	27.19	Siembra en Distritos RT-2	137
SECCION	**28.00**	**DISTRITO RT-3**	138
	28.01	Propósitos del Distrito RT-3	138
	28.02	Usos en Distritos RT-3	138
	28.03	Altura en Distritos RT-3	138
	28.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-3	138
	28.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-3	138
	28.06	Area de Ocupación en Distritos RT-3	139
	28.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-3	139
	28.08	Patio Delantero en Distritos RT-3	140
	28.09	Patios Laterales en Distritos RT-3	140
	28.10	Patio Posterior en Distritos RT-3	140
	28.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-3	140
	28.12	Areas de Estacionamiento en Distritos RT-3	140
	28.13	Marquesinas en Distrito RT-3	140
	28.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-3	140
	28.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-3	140

	28.16	Rótulos en Distritos RT-3	141
	28.17	Estructuras Voladizas en Distritos RT-3	141
	28.18	Materiales de Construcción en Distritos R-3	141
	28.19	Siembra en Distritos RT-3	141
SECCION	**29.00**	**DISTRITO RT-4**	142
	29.01	Propósito del Distrito RT-4	142
	29.02	Usos en Distritos RT-4	142
	29.03	Altura en Distritos RT-4	142
	29.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-4	142
	29.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-4	142
	29.06	Area de Ocupación en Distritos RT-4	143
	29.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-4	143
	29.08	Patio Delantero en Distritos RT-4	144
	29.09	Patios Laterales en Distritos RT-4	144
	29.10	Patio Posterior en Distritos RT-4	144
	29.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-4	144
	29.12	Areas de Estacionamiento en Distritos RT-4	144
	29.13	Marquesinas en Distritos RT-4	144
	29.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-4	144
	29.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-4	145
	29.16	Rótulos en Distritos RT-4	145
	29.17	Estructuras Voladizas en Distritos RT-4	145
	29.18	Materiales de Construcción en Distritos RT-4	145
	29.19	Siembra en Distritos RT-4	146
SECCION	**30.00**	**DISTRITO RT-5**	**147**
	30.01	Propósito del Distrito RT-5	147
	30.02	Usos en Distritos RT-5	147
	30.03	Altura en Distritos RT-5	147
	30.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-5	147
	30.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-5	147
	30.06	Area de Ocupación en Distritos RT-5	148
	30.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-5	148
	30.08	Patio Delantero en Distritos RT-5	148
	30.09	Patios Laterales en Distritos RT-5	148
	30.10	Patio Posterior en Distritos RT-5	149
	30.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-5	149
	30.12	Separación Entre Edificios Principales o Areas en el Mismo Solar en Distritos RT-5	149
	30.13	Areas de Estacionamiento en Distritos RT-5	149
	30.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-5	149
	30.15	Marquesinas en Distritos RT-5	150
	30.16	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-5	150
	30.17	Rótulos en Distritos RT-5	150
	30.18	Estructuras Voladizas en Distritos RT-5	151
	30.19	Materiales de Construcción en Distritos RT-5	151
	30.20	Siembra en Distritos RT-5	151

SECCION	31.00	**DISTRITO CT-1**	152
	31.01	Propósitos del Distrito CT-1	152
	31.02	Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-1	152
	31.03	Usos Sobre la Segunda Planta en Distritos CT-1	153
	31.04	Altura en Distritos CT-1	153
	31.05	Tamaño del Solar en Distritos CT-1	153
	31.06	Densidad Poblacional en Distritos CT-1	153
	31.07	Area de Ocupación en Distritos CT-1	154
	31.08	Area Bruta de Piso en Distritos CT-1	154
	31.09	Patio Delantero en Distritos CT-1	154
	31.10	Patios Laterales en Distritos CT-1	154
	31.11	Patio Posterior en Distritos CT-1	155
	31.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-1	155
	31.13	Areas de Estacionamiento en Distritos CT-1	155
	31.14	Marquesinas Para el Estacionamiento de Un Vehículo en Distritos CT-1	155
	31.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-1	155
	31.16	Torres y Verjas en Distritos CT-1	156
	31.17	Rótulos en Distritos CT-1	156
	31.18	Estructuras Voladizas en Distritos CT-1	156
	31.19	Materiales de Construcción en Distritos CT-1	157
	31.20	Siembra en Distritos CT-1	157
	31.21	Diseño en Distritos CT-1	157
SECCION	32.00	**DISTRITOS CT-2**	158
	32.01	Propósitos del Distrito CT-2	158
	32.02	Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-2	158
	32.03	Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-2	159
	32.04	Altura en Distritos CT-2	160
	32.05	Tamaño del Solar en Distritos CT-2	160
	32.06	Densidad Poblacional en Distritos CT-2	160
	32.07	Area de Ocupación en Distritos CT-2	161
	32.08	Area Bruta de Piso en Distritos CT-2	161
	32.09	Patio Delantero en Distritos CT-2	161
	32.10	Patio Lateral en Distritos CT-2	161
	32.11	Patio Posterior en Distritos CT-2	161
	32.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-2	161
	32.13	Areas de Estacionamiento en Distritos CT-2	161
	32.14	Marquesinas Para Estacionar Un Vehículo en Distrito CT-2	162
	32.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-2	162
	32.16	Torres y Verjas en Distritos CT-2	162
	32.17	Rótulos en Distritos CT-2	163
	32.18	Estructuras Voladizas en Distritos CT-2	163
	32.19	Materiales de Construcción en Distritos CT-2	163
	32.20	Siembra en Distritos CT-2	163

	32.21	Diseño en Distritos CT-2.....163
SECCION	**33.00**	**DISTRITO CT-3** 164
	33.01	Propósitos del Distrito CT-3.....164
	33.02	Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-3.....164
	33.03	Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distrito CT-3.....165
	33.04	Altura en Distritos CT-3.....166
	33.05	Tamaño del Solar en Distritos CT-3.....166
	33.06	Densidad Poblacional en Distritos CT-3.....166
	33.07	Area de Ocupación en Distritos CT-3.....167
	33.08	Area Bruta de Piso en Distritos CT-3.....167
	33.09	Patio Delantero en Distritos CT-3.....167
	33.10	Patio Lateral en Distritos CT-3.....167
	33.11	Patio Posterior en Distritos CT-3.....167
	33.12	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-3.....167
	33.13	Separación Entre Edificios Principales o Areas en el Mismo Solar en Distritos CT-3.....167
	33.14	Areas de Estacionamiento en Distritos CT-3.....168
	33.15	Espacio para Carga y Descarga en Distritos CT-3.....168
	33.16	Marquesinas en Distritos CT-3.....169
	33.17	Torres, Verjas y Portales en Distritos CT-3.....169
	33.18	Rótulos en Distritos CT-3.....169
	33.19	Estructuras Voladizas en Distritos CT-3.....169
	33.20	Materiales de Construcción en Distritos CT-3.....169
	33.21	Siembra en Distritos CT-3.....170
	33.22	Diseño en Distritos CT-3.....170
SECCION	**34.00**	**DISTRITO CT-4** 171
	34.01	Propósitos del Distrito CT-4.....171
	34.02	Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-4.....171
	34.03.	Usos Sobre la Segunda Planta en Distritos CT-4.....172
	34.04	Altura en Distritos CT-4.....173
	34.05	Tamaño del Solar en Distritos CT-4.....173
	34.06	Densidad Poblacional en Distritos CT-4.....173
	34.07	Area de Ocupación en Distritos CT-4.....174
	34.08	Area Bruta de Piso en Distritos CT-4.....174
	34.09	Patio Delantero en Distritos CT-4.....174
	34.10	Patios Laterales en Distritos CT-4.....174
	34.11	Patio Posterior en Distritos CT-4.....174
	34.12	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-4.....175

34.13 Separación Entre Edificios Principales o Areas en el Mismo Solar en Distritos CT-4 175
34.14 Areas de Estacionamiento en Distritos CT-4 175
34.15 Espacio para Carga y Descarga en Distrito CT-4 175
34.16 Marquesinas en Distritos CT-4.....176
34.17 Torres, Verjas y Portales en Distritos CT-4 176
34.18 Rótulos en Distritos CT-4.....176
34.19 Estructuras Voladizas en Distritos CT-4.....176
34.20 Materiales de Construcción en Distritos CT-4.....177
34.21 Siembra en Distritos CT-4.....177
34.22 Diseño en Distritos CT-4.....177

SECCIONES 35.00 A 60.00 - RESERVADAS 178

TOPICO 5
CASAS EN HILERAS, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMIENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SELECCIONADOS

SECCION 61.00 CASAS EN HILERA Y CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES EXCEPTO EN DISTRITOS R-O, R-5 Y RT-5.....179
61.01 Disposición General para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, Excepto en Distritos R-O, R-5 y RT-5 179
61.02 Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera 179
61.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio...179
61.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera y Casas Patio.....179
61.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera y Casas Patio..180
61.06 Area de Ocupación de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio 180
61.07 Area Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio 181
61.08 Patio Delantero de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio 181
61.09 Patios Laterales y Posterior en Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio 181
61.10 Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Areas en el Mismo Solar Principal 182
61.11 Edificio y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio 182
61.12 Areas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas en Hilera 182
61.13 Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio
61.14 Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para ..183
Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio 183
61.15 Rótulos en Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio..183
61.16 Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio 183
61.17 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio 183

SECCION 62.00 CASAS DE APARTAMIENTOS EN DISTRITOS RT-O, RT-1, R-3 y R-4 .....184.
62.01 Disposición General 184
62.02 Altura para Casas de Apartamientos 184
62.03 Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos 184
62.04 Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos.....185
62.05 Area Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamientos 186
62.06 Patio Delantero para Casas de Apartamientos.....186
62.07 Patios Laterales y Posteriores para Casas de Apartamientos.....186
62.08 Separación Entre Casas de Apartamientos en el Mismo Solar.....186
62.09 Separación Entre Casas de Apartamientos y Areas en el Mismo Solar.....187
62.10 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos.....187
62.11 Areas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos 187
62.12 Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos.....187
62.13 Espacio para Carga y Descarga en Proyectos de Casas de Apartamientos.....187
62.14 Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos 188
62.15 Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamientos.....188
62.16 Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamientos.....188

SECCION 63.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES 189
63.01 Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo.....189
63.02 Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo.....189
63.03 Cerramiento de la Parte Delantera de una Marquesina 189
63.04 Cerramiento de la Parte Lateral de una Marquesina.....189
63.05 Cerramiento de la Parte Posterior de una Marquesina.....189
63.06 Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina.....189
63.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica.....190

SECCION 64.00 MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL.....191
64.01 General
64.02 Altura para Marquesinas dentro de un de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial.....191
64.03 Ancho Máximo para Marquesina dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial...191
64.04 Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial 191

64.05 Separación Entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial.....191
64.06 Facilidades de "Closets" en el lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial.....191
64.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica.....192

SECCION 65.00 MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL 193
65.01 General.....193
65.02 Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial.....193
65.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro de Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial.....193
65.04 Longitud para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial.....193
65.05 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad Energía Eléctrica.....193

SECCION 66.00 MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL 194
66.01 General.....194
66.02 Altura para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial.....194
66.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial.....194
66.04 Longitud para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial.....194

TOPICO 6

DISPOSICIONES GENERALES

SECCION 67.00 TORRES, VERJAS Y PORTALES 195
67.01 Torres.....195
67.02 Verjas.....195
67.03 Portales.....196

SECCION 68.00 PATIOS INTERIORES, Y SEMI-INTERIORES 197
68.01 Patios Interiores.....197
68.02 Patios Semi-interiores.....197

SECCION 69.00 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS 198
69.01 Disposiciones Generales.....198
69.02 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Residencial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica.....198

69.03 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica.....202
69.04 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Industrial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica.....204
69.05 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y Otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que Ubican.....206

TOPICO 7

SECCION 70.00 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS 207
70.01 Disposiciones Generales.....207
70.02 Diseño.....209
70.03 Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos....211

TOPICO 8

SECCION 71.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA 215
71.01 Ejecución.....215
71.02 Iniciativa.....215
71.03 Estudio de Viabilidad 215
71.04 Vistas Públicas.....215
71.05 Separación Entre Estaciones de Gasolina.....216
71.06 Separación con Respecto a Otros Usos.....218
71.07 Medidas de las Separaciones Requeridas 218
71.08 Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina.....218
71.09 Area a Utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Zonificación 218
71.10 Ubicación Bombas de Abasto de Gasolina.....219
71.11 Seguridad Contra Incendios en Estaciones de Gasolina.....219
71.12 Acceso para Estaciones de Gasolina.....219
71.13 Protección Contra la Interperie en Estaciones de Gasolina.....219
71.14 Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina.....219
71.15 Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina.....220
71.16 Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos.....220

SECCION 72.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 222
72.01 Disposición General.....222
72.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 222
72.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 222

72.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 222
72.05 Area de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3,C-4, C-6, CT-2 y CT-3 222
72.06 Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 222
72.07 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3.....223
72.08 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3, Ocupados o Usados para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia 223
72.09 Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 224

SECCION 73.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS I-1, IL-1 e I-2.....225
73.01 Disposición General.....225
73.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2.....225
73.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2.....225
73.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2.....225
73.05 Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2.....225
73.06 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2.....225
73.07 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición a Facilidades en Pertenencias en Distritos I-1, IL-1 e I-2 Ocupados o Usados en Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia.....226
73.08 Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2.....226

SECCION 74.00 RESERVADA 227

TOPICO 9

ROTULOS Y ANUNCIOS

SECCION	**75.00**	**NORMAS SOBRE ROTULOS Y ANUNCIOS**	228
	75.01	Propósitos de las Normas	228
	75.02	Tamaño de Rótulos o Anuncios	228
	75.03	Ubicación y Localización de Rótulos o Anuncios	229
	75.04	Diseño de Rótulos y Anuncios	230
	75.05	Seguridad en Rótulos o Anuncios	230
	75.06	Rótulos y Anuncios en Zonas Antiguas e Históricas	231
	75.07	Rótulos y Anuncios en la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico	231
	75.08	Rótulos y Anuncios en las Zonas Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque)	231
	75.09	Rótulos o Anuncios No-Conforme Legal	231
SECCION	**76.00**	**ROTULOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES Y RESIDENCIALES TURISTICOS**	233
	76.01	Disposiciones Generales	233
	76.02	Rótulos a Permitirse	233
SECCION	**77.00**	**ROTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES Y COMERCIALES TURISTICOS**	235
	77.01	Disposiciones Generales	235
	77.02	Rótulos y Anuncios en la Pared Delantera del Edificio o Local	235
	77.03	Rótulos y Anuncios en Solares o Predios Vacantes	236
	77.04	Rótulos Sobre el Terreno para la Idenficicación de Estaciones de Gasolina y Negocios de Servicios a Motoristas (Tipo "Drive-In")	236
	77.05	Rótulos Sobre el Terreno para la Identificación de Centros Comerciales y de Centros de Recreación Comercial Extensa	237
SECCION	**78.00**	**ROTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES**	239
	78.01	Disposiciones Generales	239
	78.02	Rótulos y Anuncios en Paredes	329
	78.03	Rótulos y Anuncios Sobre el Terreno	240
SECCION	**79.00**	**ROTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS P**	242
	79.01	Disposición General	242
	79.02	Rótulos en Paredes	242
	79.03	Rótulos Sobre el Terreno	242
	79.04	Anuncios en Distritos P	243
SECCION	**80.00**	**OTROS ROTULOS**	244

TOPICO 10

PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS
VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCION 81.00 - **PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS**.....246
81.01 - Disposiciones Generales para Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos.....246
81.02 - Tipos de Edificios a Permitirse en Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos.....246

SECCION 81.05 - **CASAS DE UNA O DOS FAMILIAS EN PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS**.....247
81.06 - General.....247
81.07 - Altura para Casas de Una o Dos Familias.....247
81.08 - Tamaño del Solar para Casas de Una o Dos Familias.....247
81.09 - Area de Ocupación para Casas de Una o Dos Familias.....247
81.10 - Area Bruta de Piso para Casas de Una o Dos Familias.....247
81.11 - Patios para Casas de Una o Dos Familias.....247
81.12 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias.....247
81.13 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias.....247
81.14 - Torres, Verjas y Portales para Casas de Una o Dos Familias.....247
81.15 - Rótulos en Casas de Una o Dos Familias.....248
81.16 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias.....248
81.17 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas de Una o Dos Familias.....248

SECCION 81.20 - **CASAS EN HILERA EN PROYECTOS RESIDENCIALES EXTENSOS**.....249
81.21 - General.....249
81.22 - Unidades de Vivienda en una Casa en Hilera.....249
81.23 - Altura para Casas en Hilera.....249
81.24 - Tamaño del Solar para Casas en Hilera.....249
81.25 - Densidad Poblacional para Casas en Hilera.....249
81.26 - Area de Ocupación para Casas en Hilera.....249
81.27 - Area Bruta de Piso para Casas en Hilera.....249
81.28 - Patio Delantero para Casas en Hilera.....249
81.29 - Patios Laterales y Posterior para Casas en Hilera.....250

81.30 - Separación entre Casas en Hilera o Areas en el Mismo Solar.....250
81.31 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas en Hilera.....250
81.32 - Areas de Estacionamiento para Casas en Hilera.....250
81.33 - Marquesinas para Casas en Hilera.....250
81.34 - Torres, Verjas y Portales para Casas en Hilera.....251
81.35 - Rótulos en Casas en Hilera.....251
81.36 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas en Hilera.....251
81.37 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas en Hilera.....251

SECCION 81.40 - CASAS DE APARTAMIENTOS EN PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS.....252
81.41 - General.....252
81.42 - Altura para Casas de Apartamientos.....252
81.43 - Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos.....252
81.44 - Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos.....253
81.45 - Area Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamientos.....253
81.46 - Patio Delantero para Casas de Apartamientos.....254
81.47 - Patios Laterales para Casas de Apartamientos.....254
81.48 - Patio Posterior para Casas de Apartamientos.....254
81.49 - Separación entre Casas de Apartamientos o Areas en el Mismo Solar.....254
81.50 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos.....255
81.51 - Areas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos.....255
81.52 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos.....255
81.53 - Espacio para Cargar y Descargar en Proyectos de Casas de Apartamientos.....255
81.54 - Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos.....255
81.55 - Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamientos.....256
81.56 - Facilidades Comerciales en Proyectos de Casas de Apartamientos.....256
81.57 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamientos.....256
81.58 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas de Apartamientos.....256

SECCION 81.60 - **PROYECTOS DE DESARROLLOS COMERCIALES**.....257
81.61 - Centros de Mercadeo.....257
81.62 - Centros de Recreación Comercial Extensa.....257
81.63 - Desarrollos Comerciales para Servicios Vecinales.....258

SECCION 81.70 - **PROYECTOS DE DESARROLLOS INDUSTRIALES**.....259
81.71 - Desarrollos Industriales Livianos.....259
81.72 - Industrias Pesadas Limitadas.....259

SECCION 82.00 **VARIACIONES** 261
82.01 Disposición General.....261
82.02 Propósito.....261
82.03 Iniciativa.....261
82.04 Vistas Públicas.....261
82.05 Variaciones en Uso.....261
82.06 Otras Variaciones.....262
82.07 Condiciones al Otorgar Variaciones.....262
82.08 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones.....263

SECCION 83.00 **EXCEPCIONES** 264
83.01 Disposición General.....264
83.02 Propósito.....264
83.03 Criterios.....264
83.04 Iniciativa.....264
83.05 Usos a Considerarse por ARPE.....265
83.06 Usos a Considerarse por la Junta.....271
83.07 Permisos Temporeros.....274
83.08 Condiciones al Hacer Excepciones.....274
83.09 Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Excepciones.....274

TOPICO 11

RETIRO ZONA COSTANERA
PROYECTOS Y RETIRO EN LA ZONA COSTANERA

SECCION 84.00 **PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE** 275
84.01 Disposición General.....275
84.02 Endoso del Departamento de Recursos Naturales.....275
84.03 Acceso Público.....275
84.04 Separación entre Accesos Públicos.....275
84.05 Exenciones de Proveer Acceso Público.....276
84.06 Accesos Públicos Existentes.....276

84.07 Zona de Separación.....277
84.08 Diseño Esquemático de Vías de Acceso Público.....277
84.09 Línea de Solares con Frente a la Costa.....278
84.10 Ancho de Vías Públicas.....278
84.11 Facilidades Vecinales.....278
84.12 Facilidades Públicas de Estacionamiento.....278
84.13 Intensidad del Desarrollo.....279
84.14 Carácter Natural.....279
84.15 Vistas al Mar.....279
84.16 Bonificaciones por Accesos Públicos.....279

SECCION 85.00 RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LIMITE MARITIMO-TERRESTRE 280
85.01 Disposición General.....280
85.02 Delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre.....280
85.03 Exenciones.....280
85.04 Variaciones.....282

TOPICO 1

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCION 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.01 - Título - Este Reglamento de Planificación Núm. 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.

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 Artítulo 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 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 hayan estado vigentes al 19 de febrero de 1988 o que hubiesen estado hasta el 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 del 19 de febrero de 1988.

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 intensificado o cambiado.

4- La pertenencia en la que esté establecido el uso no puede haber sido ampliada o sustancialmente reconstruída 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 así 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.

D- Los mapas de zonificación serán revisados en los próximos doce (12) meses a partir de la fecha de aprobación de esta enmienda para así atemperarlos a los nuevos distritos de zonificación aquí establecidos.
Se deroga el Reglamento de Zonas de Interés Turístico (Reglamento de Planificación Núm. 16).

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:

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

2. Acceso Escénico o Panorámico - Cuando la mera visión y contemplación de un paisaje, desde terrazas, miraderos, áreas de estacionamiento o de algún lugar apropiado, produce en las personas variadas satisfacciones de alegría y bienestar.

3. Acceso Marítimo - Entrada o paso por el cual se puede llegar desde el mar o el océano hasta las playas y costas, por medio de veleros, botes, lanchas de motor o de remos o vehículos análogos.

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

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

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

7. 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.

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

9. Alteración - Cualquier ampliación, cambio o modificación en la forma de una edificación, incluyendo cualquier cambio o instalación de sistemas eléctricos o mecánicos; o cualquier cambio o modificación en paredes de carga, columnas, vigas, techos u otros elementos estructurales; cualquier cambio o modificación en los medios de salida.

10. 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.

11. 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.

12. Altura de Edificio - En edificios con techos de azotea es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto excluyendo cornisas, 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.

13. Altura de Rótulo - La distancia vertical desde el nivel del terreno hasta la parte más alta del rótulo.

14. Ambito de Expansión Urbana - Area comprendida en el Mapa de Expansión Urbana de los Planes de Usos del Terreno de la Junta, que establece el lugar de crecimiento urbano de un pueblo o ciudad.

15. Amenidades Públicas - Facilidades que, además de prestar servicios a los residentes, huéspedes, turistas y ciudadanía en general, contribuyen al mejoramiento estético del ambiente, pudiéndose mencionar, entre otras, plazas,

arcadas, paseos de peatones o de ciclistas, lugares abiertos que realcen el carácter de una edificación de autobuses y de taxímetros, lugares de recreo, entretenimiento y de servicios a bañistas.

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

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

18. 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.

19. Anteproyecto - Forma preliminar de un plano de construcción de obras así como de edificaciones, que se somete a ARPE para determinar si cumple con las leyes y reglamentos aplicables.

20. Anuncio - Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, no comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo, negocio, servicio de recreación, o que puede llamar la atención hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes gubernamentales, política, religiosa, caritativa, artística, deportiva o de otra índole que se ofrece, vende o lleve a cabo en el solar o predio distinto del lugar donde éste ubica. En los casos en que la instalación de un anuncio conlleve la erección de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que éstos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se considerarán como una unidad.

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

22. 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.

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

24. 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.

25. 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.

26. Balance Ecológico - Estabilidad dinámica que mantiene un ecosistema mediante la interacción recíproca entre sus componentes vivos e inertes.

27. 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.

28. Balneario - Centro recreativo costanero con facilidades mínimas de carreteras, estacionamiento, servicios sanitarios y duchas, entre otras, cuyo uso principal son los baños de mar y sol.

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

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

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

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

33. Casa de Apartamientos - Edificio para vivienda de tres o más familias, en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera según definidas en el número 37 de esta Sección.

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

35. 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 tienen ninguna pared en común con ninguna otra casa.

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

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

38. 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.

39. 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.

40. 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.

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

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

43. Compañía de Turismo de Puerto Rico - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 10 del 18 de junio de 1970, enmendada, conocida como "Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico"

44. Comunidad Rural - Comunidad establecida por la Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda con el fin de alojar personas o familias.

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

46. Conservación - Es el cuido y la protección que se le brinda a un sector designado como un recurso natural, cultural o ecológico de gran valor, con el propósito de mejorar y mantener sus condiciones y características naturales; permite el uso limitado y cuidadoso del recurso.

47. Construcción - Acción y efecto de construir, incluirá la ampliación, alteración, reconstrucción, restauración o traslado de edificaciones, su pintura o cambios arquitectónicos y las obras de fábrica para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en éstos.

48. Consulta de Ubicación - Es el procedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas. En áreas no zonificadas incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social pudiesen afectar significaticamente el desarrollo de un sector.

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

50. Cruzacalles - Rótulo temporero que se sostiene suspendido en el aire mediante amarres, construído en tela u otro material no rígido y que no está contenido en un armazón.

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

52. Departamento de Recursos Naturales (DRN) - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 23 del 20 de junio de 1972, enmendada.

53. Desarrollo Residencial Extenso - Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; treinta o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas.

54. 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.

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

56. Distrito Comercial - Se refiere a distrito de uso comercial, comercial turístico, (C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, CT-1, CT-2, CT-3 ó CT-4).

57. Distrito Residencial - Se refiere a distrito de uso residencial o residencial turístico (R-0, R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, RT-0, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 ó RT-5).

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

59. Edificio Accesorio - Edificio separado del edificio principal en un mismo solar, que contiene uno o más usos accesorios y complementarios al uso principal.

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

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

62. 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 aéreas de transmisión.

63. Excepción - 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. Excepción es sinónimo de autorización directa.

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

65. 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.

66. Fauna - Se refiere a toda vida animal, incluyendo desde micro-organismos hasta organismos de gran complejidad.

67. Flora - Se refiere a toda la vida vegetal, incluyendo desde micro-organismos hasta organismos de gran complejidad.

68. 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.

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

70. Funcionario y Organismo - El Gobierno de Puerto Rico o cualquiera de sus partes, oficinas, negociados, departamentos, comisiones, dependencias, instrumentalidades o corporaciones gubernamentales o municipios, sus agentes, funcionarios, o empleados.

71. Hospedaje - Facilidad para el alojamiento transitorio de personas en estadías usualmente por períodos de varios meses, compartiendo cocina así como facilidades sanitarias.

72. Hospedería - Facilidad de alojamiento por períodos de tiempo relativamente cortos.

73. Hotel - Edificio o grupo de edificios dedicados de buena fe y principalmente a suministrar albergue por pago o transeúntes, en los cuales no menos de quince (15) habitaciones están equipadas para el acomodo de los huéspedes, y en donde existirá uno o más comedores donde se servirá comida al público en general.

74. Hotel de Turismo - Todo hotel cuyo principal propósito sea el desarrollo de la industria turística y el cual tendrá, como parte integral del mismo dentro de sus límites y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo, dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:

    (a) Desarrollo de playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.

    (b) Piscinas de natación con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.

    (c) Facilidades adecuadas para el uso de caballos de sillas y excursiones.

    (d) Canchas de juego o facilidades para otros deportes al aire libre.

75. Huésped - Toda persona transeunte que por un precio usa, posee o tiene derecho de usar o poseer cualquier habitación o habitaciones en casas de huéspedes, en virtud de cualquier contrato de arrendamiento, concesión, permiso, derecho, acceso o licencia para usar bajo cualquier otro acuerdo, o en cualquier forma por un período determinado.

76. 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 emendada, funcione dividida en salas como lo dispone el Artículo 8 de la Ley.

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

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

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

80. Litoral Lacustre - Orilla de un lago o laguna

81. Litoral Marítimo - Orilla del mar o del océano

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

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

84. Luz Libre de un Rótulo - La distancia vertical menor desde el nivel del terreno hasta la parte más baja del rótulo, incluyendo el armazón y los elementos decorativos que se extiendan sobre el terreno.

85. Mantenimiento de un Rótulo o Anuncio - Limpiar, pintar o reparar un rótulo o anuncio o reemplazar sus partes defectuosas, sin que se altere su diseño, estructura o mensaje original.

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

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

88. Nivel del Encintado - La rasante establecida del encintado o donde no hubiere encintado, de la vía frente al punto medio del solar. Cuando un solar da frente a dos o más vías de distintos niveles, el nivel del encintado de la 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.

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

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

91. 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 al 19 de febrero de 1988 o que lo haya estado al 30 de abril de 1987.

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

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

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

95. Oficiales Autorizados - Personal del gobierno en sus gestiones oficiales.

96. Organismo Gubernamental - Cualquier departamento, negociado, oficina, instrumentalidad, corporación pública o subdivisión política del Gobierno de Puerto Rico.

97. Parador - Hotel familiar situado fuera de poblados o ciudades en una ruta panorámica o zona de interés turístico, que bien puede ser ubicado en una edificación expresamente construída para este propósito, o en una edificación existente de carácter histórico, acondicionada a los fines y que cumple con las disposiciones establecidas al efecto por la Compañía de Turismo bajo el Programa de Paradores Puertorriqueños, Inc.

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

99. Parque de Recreación Activa Intensa - Facilidades recreativas en que se efectúan con regularidad activades deportivas y recreativas de diversa índole a la que asiste, pagando por la entrada, un gran número de personas.

100. Patio Delantero - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o usos permtidos, 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.

101. 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.

102. 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.

103. Permiso de Construcción - Autorización escrita, expedida

por la Administración de Reglamentos y Permisos, según las leyes y reglamentos aplicables, para la construcción de obras.

104. 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.

105. 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 tiempo limitado.

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

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

108. Pizarra de Mensajes Electrónicos - Rótulo donde el texto o mensaje cambia automáticamente sobre un banco de lámpara o a través de medios mecánicos.

109. 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.

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

111. Playa Nadable - Una playa con arena limpia, clara, con aguas tranquilas, libre de corrientes y contra-corrientes, de piedras y fango y segura para nadar y para el disfrute recreativo.

112. Plaza - Espacio abierto destinado a la recreación pasiva que conecta con una arcada o con una vía peatonal pública en la cual se crea un ambiente paisajista mediante la siembra de arbustos y plantas.

113. Poblado - Area edificada en forma gradual en la cual residen más de treinta (30) familias con una densidad de cuatro (4) o más familias por cuerda en un área comprendida en un círculo con radio de cien (100) metros.

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

115. Preservación - Es el cuidado y la protección que se presta a un sector designado como un recurso natural, cultural, o ecológico ambiental único o importante con el propósito de mantener su condición natural y características únicas y especiales, con el fin ulterior de estudiarlo y contemplarlo en forma restringida, limitada y controlada.

116. Propiedad o Pertenencia - Solar o edificación, o combinación de éstos.

117. Proyecto - Comprende toda propuesta sobre uso de terrenos incluyendo consultas de ubicación, anteproyectos, desarrollo preliminares, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios.

118. Rasgos Arquitectónicos - Todas las características materiales, elementos y detalles que formen una edificación.

119. Reconstrucción - Rehacimiento o renovación de cualquier parte o partes de una edificación, o el evocar las edificaciones de sectores urbanos así como rurales de valor histórico-arquitectónico volviendo a construir copiando de los originales con materiales nuevos.

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

121. Resolución - Informe o documento contentivo de un acuerdo o decisión adoptado por la Junta de Planificación o por la Administración de Reglamentos y Permisos.

122. Restauración - Reparación de las edificaciones o ambientes urbanos de valor histórico-arquitectótico, restableciéndolos a su forma o condición original; o el devolver la vida de una edificación, o sector urbano o rural con los elementos que todavía perduran injertándoles otros elementos actuales en concordancia con los

primitivos, de tal manera que la edificación o sector sean aptos para continuar su función en el marco de las necesidades actuales.

123. 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.

124. Rótulo - Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación, profesión, que se ofrece, vende o lleve a cabo en el solar o predio donde éste ubica.
En los casos en que la instalación de un rótulo conlleve la erección de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que éstos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se considerarán como una unidad.

125. Rótulo Animado - Cualquier rótulo que utiliza cambios en la iluminación o movimiento para representar una acción o crear una escena o efectos especiales.

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

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

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

129. Rótulo de Techo - Rótulo permanente instalado o construido sobre el techo de un edificio.

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

131. Rótulo de Ventana - Rótulo que se instala en el interior o sobre una ventana con la intención de que pueda verse desde el exterior y cuyo tamaño no excederá un treinta por ciento (30%) del área de la ventana.

132. Rótulo Direccional o Informativo - Rótulo que contiene instrucciones, señales direccionales o información sobre las facilidades del establecimiento donde está localizado.

133. Rótulo Intermitente - Rótulo que contiene una fuente de luz intermitente o de destellos consecutivos con el fin principal de atraer la atención. No incluye pizarras de mensajes electrónicos, rótulos animados o rótulos que, a través de la reflexión u otros medios, crean la ilusión de una luz intermitente.

134. Rótulo Pintado en Pared - Rótulo que se aplica en el frente de una pared mediante pintura o sustancia similar.

135. Rótulo Temporero - Rótulo cuya instalación no es permanente y está limitada a un período de tiempo, dependiendo de la naturaleza de su contenido, que en ningún caso excederá de 180 días.

136. Solar - Predio de terreno inscrito o susceptible a inscripción.

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

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

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

140. 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.

141. Terreno - incluye tanto tierra como cuerpos de agua, el espacio sobre los mismos o la tierra bajo ellos.

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

143. Terrenos Sumergidos Bajo Aguas Navegables - Incluye terrenos sumergidos bajo extensiones de aguas navegables

alrededor de la Isla de Puerto Rico y las islas adyacentes hasta una distancia mar afuera de tres (3) leguas marinas, equivalentes a nueve (9) millas náuticas y a diez punto treinta y cinco (10.35) millas terrestres, medidas desde la línea de costa según hayan sido o puedan ser modificadas por acrecimiento, erosión o retiro de las aguas.

144. 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.

145. 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.

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

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

148. Variación- 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. Variación es sinónimo de concesión.

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

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

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

152. Villa Turística - Toda clase de facilidades de alojamiento

dedicadas al servicio del programa de turismo cuando no cualifiquen como hotel, hotel de turismo o casa de huéspedes y siempre que resulten conformes con la reglamentación adoptada al efecto por la Compañía de Turismo.

153. Zona Costanera - Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes a Puerto Rico y de las islas adyacentes dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y aprobada por la Junta de Planificación y por el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil (1,000) metros lineales tierra adentro desde la línea de costa y, además, distancias adicionales, hasta donde sea necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro.

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

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

156. Zona Rural - Comprende todos los terrenos dentro de la jurisdicción de Puerto Rico que no han sido designados por la Junta como zona urbana; incluye la zona marítimo-terrestre y el mar territorial de Puerto Rico.

157. Zona Urbana - Es sinónimo de área urbana y comprende los

terrenos dentro del perímetro o ámbito de expansión urbana según delimitado por la Junta en los mapas de expansión urbana de cada municipio.

158. Zonificación - Instrumento para clasificar y designar terrenos en zonas y distritos y la aplicación en cada zona y distrito de normas sobre el uso de los terrenos y sobre las obras y estructuras a permitirse en cada distrito.

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 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.

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 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

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%).

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

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

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.

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

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. 4
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, Zona de Interés Turístico 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-O	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
RT-O	10 cuerdas
RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5	2,000 metros cuadrados
CT-1	4,000 metros cuadrados
CT-2, CT-3	2,000 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.

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.

SECCION 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION

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

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

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

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

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

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

Distrito R-5: Residencial de apartamientos con alta densidad poblacional y solar mínimo de cuatrocientos (400) metros cuadrados.

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

Distrito RC-1: Residencial-Comercial (Distrito Sobrepuesto)

Distrito C-1: Comercial local

Distrito C-2: Comercial central inmediato

Distrito C-3: Comercial central

Distrito C-4: Centros de mercadeo

Distrito C-5: Centros de recreación comercial extensa

Distrito C-6: Comercial de servicios vecinales

Distrito I-1: Industrial, industrias livianas

Distrito IL-1: Industrial, industrias livianas limitadas

Distrito I-2: Industrial, industrias pesadas

Distrito IL-2: Industrial, industrias pesadas limitadas

Distrito M: A mejorarse

Distrito P: Uso Público

Distrito RT-O: Residencial Turístico de muy baja intensidad con solar mínimo de dos mil (2,000) metros cuadrados.

Distrito RT-1: Residencial Turístico de baja intensidad con un solar mínimo de novecientos (900) metros cuadrados.

Distrito RT-2: Residencial Turístico de semi-baja intensidad con solar mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.

Distrito RT-3: Residencial Turístico de intensidad intermedia con solar mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.

Distrito RT-4: Residencial Turístico de intensidad semi-alta con un solar mínimo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Distrito RT-5: Residencial Turístico de alta intensidad con un solar mínimo de mil (1,000) metros cuadrados.

Distrito CT-1: Comercial Turístico en solar pequeño, con usos dirigidos al turista y residente.

Distrito CT-2: Comercial Turístico en solar pequeño, con usos dirigidos al turista y residente.

Distrito CT-3: Comercial Turístico

Distrito CT-4: Comercial Turístico

5.02 - Límites de Distritos - Los límites de los distritos o zonas serán las vías, las líneas de los solares, o podrá establecerse por dimensiones y donde no están así demarcados, se determinarán, según escala del Mapa de Zonificación.

5.03 - 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 ubica.

TOPICO 4

DISTRITOS DE ZONIFICACION

SECCION 6.00 - DISTRITO R-O

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

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

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

2. Casas de una o dos familias

3. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

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

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

6.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-O - El número de familias a

permitirse en este distrito se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

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

Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

6.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-O - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

6.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-O - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

6.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-O - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

6.14 - Marquesinas en Distritos R-O - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

6.15 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-O - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, hotel u hospital bajo las disposiciones de la Subsección 83.06 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

6.16 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-O - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

6.17 - Rótulos en Distritos R-O - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

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

1. Que constituyan terrenos de alta producción agrícola

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

3. Que sean bosques, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas u otras áreas o cuerpos de agua que ameriten protección para su preservación como fuentes de agua o recursos recreativos

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

5. Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural

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

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

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

9. Que sean áreas de playa

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

SECCION 7.00 - DISTRITO R-1

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

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

1. Casas de una familia

2. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en la Sección 61.00 de este Reglamento.

3. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

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

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

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

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

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

7.07 - Area Bruta de Piso en Distritos R-1 - El área bruta de piso no excederá del setenta por ciento (70%) del área del solar. En

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

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

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

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

7.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

7.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

7.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-1 - Para los usos permitidos en los Distritos R-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

7.14 - Marquesinas en Distritos R-1 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

7.15 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-1 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel u hospital bajo las disposiciones de la Subsección 83.06 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

7.16 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-1 - Las torres, verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

7.17 - Rótulos en Distritos R-1 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

SECCION 8.00 - DISTRITO R-2

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

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

1. Casas de una o dos familias

2. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en la Sección 61.00 de este Reglamento.

3. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

8.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

8.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-2 - Para los usos permitidos en los Distritos R-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

8.14 - Marquesinas en Distritos R-2 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

8.15 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-2 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital bajo las disposiciones de la Subsección 83.06 de este Reglamento será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

8.16 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-2 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

8.17 - Rótulos en Distritos R-2 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

8.18 - Estructuras Voladizas en Distritos R-2 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 9.00 - DISTRITO R-3

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

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

1. Casas de una o dos familias

2. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en la Sección 61.00 de este Reglamento

3. Casas de apartamientos, de acuerdo con lo establecido en la Sección 62.00 de este Reglamento

4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-3 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

9.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-3 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

9.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-3 - Para los usos permitidos en los Distritos R-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera o de casas de apartamientos los requisitos sobre áreas de estacionamiento serán los establecidos en las Secciones 61.00 y 62.00 de este Reglamento.

9.14 - Marquesinas en Distritos R-3 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

9.15 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-3 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Subsección 83.06 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

9.16 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-3 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

9.17 - Rótulos en Distritos R-3 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

SECCION 10.00 - DISTRITO R-4

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

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

1. Casas de una o dos familias

2. Casas en hileras y casas patios de acuerdo con lo establecido en la Sección 61.00 de este Reglamento

3. Casas de apartamientos de acuerdo con lo establecido en la Sección 62.00 de este Reglamento

4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.11 - Patios Interiores y semi-interiores en Distritos R-4 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

10.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-4 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

10.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-4 - Para los usos permitidos en los Distritos R-4, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera o de casas de apartamientos los requisitos sobre área de estacionamiento serán los establecidos en las Secciones 61.00 y 62.00 de este Reglamento.

10.14 - Marquesinas en Distritos R-4 - Las marquesinas se ajustarán a

las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

10.15 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-4 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Subsección 83.06 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

10.16 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-4 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

10.17 - Rótulos en Distritos R-4 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

SECCION 11.00 - DISTRITO R-5

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

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

1. Casas de apartamientos

2. Casas de una o dos familias

3. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento

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

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

11.05 - Densidad Poblacional en Distritos R-5 - El número de unidades de vivienda a permitirse en este distrito se determinará de acuerdo con lo siguiente:

1. Casas de una familia - Se permitirá una casa de una familia en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

2. Casas de dos familias - En solares con tamaño de doscientos (200) metros cuadrados o más se permitirán casas de dos familias.

3. Casas de apartamientos - Se permitirá una unidad de

vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar. No obstante, en el caso de solares dando frente a una vía de acceso vehicular a éstos, de diez (10) metros o más de ancho se permitirá una densidad poblacional mayor a base del ancho de la superficie rodada y de las aceras y de acuerdo con lo siguiente:

Ancho en Metros				Densidad Poblacional a Permitirse (Metros cuadrados de solar a requerirse por unidad de vivienda básica)
Superficie Rodada	Aceras	* Faja de Siembra	Total	
7.0	1.5	ninguna	10	70
8	1.5	ninguna	11	60
8	1.25	1.25	13	60
11	1.5	ninguna	14	55
11	1.5	2.0	15	55
14	1.5	ninguna	17	50
14	1.5	1.5	20	50

a. Solares dando Frente a Varias Vías - En la aplicación de las anteriores disposiciones cuando un solar de frente a más de una vía pública y se utilicen por lo menos dos de éstas como accesos de entrada o salida, se considerarán las mismas como teniendo las siguientes equivalencias:

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

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

---

* Es de entenderse que la faja de siembra continúa siendo parte de la sección de una vía conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables. Sólo aquellas áreas edificadas o urbanizadas donde no se proveyó faja de siembra o en los casos donde la Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos lo exima, se considerará ésta como excluída de una sección de vía.

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

b. Solares Dando Frente a Vías Marginales - En la aplicación de las anteriores disposiciones cuando un solar de frente a una vía marginal correspondiente a una vía de catorce (14) metros de superficie rodada y de veinte (20) metros o más de ancho, y se utilice dicha vía marginal como acceso de entrada o salida, la misma se considerará con un ancho equivalente al de la vía a la cual sirve de vía marginal.

c. Vías Incluidas en un Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos - En la aplicación de las anteriores disposiciones en casos de vías incluídas en un Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos se considerará como el ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar el ancho que se indica en tal Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos.

Al calcular la densidad poblacional y el área bruta de piso permisible en estos casos se tomará en consideración lo establecido en la Subsección 3.07 de ese Reglamento.

d. Vías no Incluidas en un Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos - En la aplicación de las anteriores disposiciones en casos de vías existentes no incluidas en un Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos, cuyo ancho no permita una mayor densidad a base del tamaño del solar, el Administrador de Reglamentos y Permisos podrá considerar como el ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar, el ancho de la vía existente más dos (2) veces el ancho adicional que se proponga proveer en dicho solar para el futuro ensanche de la vía. En la evaluación de tales propuestas el Administrador de Reglamentos y Permisos tomará en consideración lo siguiente:

(i) - La aceptación del ensanche propuesto dependerá de que el mismo sea factible en la extensión de dicha vía.

(ii) - El ancho de la vía existente más dos (2) veces el ancho adicional que se proponga proveer para su ensache no podrá ser mayor de veinte (20) metros.

(iii) - La densidad poblacional normal para el proyecto y otros requisitos aplicables al distrito se determinarán a base del remanente del solar, luego de descontarle la franja a cederse para el futuro ensanche de la vía.

(iv) - Se podrá acreditar al proyecto, como bonificación, una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30) metros cuadrados de área de esta franja y un área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica que tal bonificación en densidad represente, siempre que tal porción o franja de terreno se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente, y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento en sus demás aspectos.

(v) - La autorización que se expida contendrá las medidas que el Administrador de Reglamentos y Permisos estime necesarias para asegurar el mantenimiento apropiado, sin costo alguno al erario público, de cualquier porción de tales franjas no utilizadas para la construcción de mejoras a las vías existentes a la fecha de realización del proyecto.

e. Mejoras Frente a Vías - En 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, de acuerdo con lo establecido en los párrafos (c) y (d) de este Inciso, 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 corresponden a la vía de acceso directo vehicular a éste.

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

g. Conversión de Unidades de Vivienda - En estos proyectos de casas de apartamientos se permitirá convertir el número de unidades de viviendas básicas permitidas en un número mayor de unidades de viviendas más pequeñas (menos de tres dormitorios por unidad), o en un número menor de unidades de vivienda más grandes (más de tres dormitorios por unidad), o combinación de éstos a base del número de dormitorios por tipo de unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

Densidad Poblacional Permitida (Metros Cuadrados de Solar Requeridos por Unidad de Vivienda Básica)	Area de Ocupación a Permitirse (Por Ciento Máximo Permitido del Area Total del Solar) Area del Solar en Metros Cuadrados			
	500 ó menos	1000	2000	4000 ó más
100	50%	50%	45%	40%
70	50%	45%	40%	35%
60	45%	40%	35%	30%
55	40%	35%	30%	25%
50	35%	30%	25%	20%

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

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

Densidad Poblacional Permitida (Metros Cuadrados del Solar Requerido por Unidad de Vivienda Básica)	Area Bruta de Piso a Permitirse (Por Ciento Máximo Permitido del Area Total del Solar)
100	250%
70	275%
60	300%
55	325%
50	350%

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

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

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

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

11.11 - Patio Interior o Semi-interior en Distritos R-5 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento

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

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

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

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

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

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

Entre edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parque, paseos, pasos peatonales, áreas de servicio, de carga y descarga y otras áreas similares en proyectos de veinte (20) o

más familias, una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

11.13 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-5 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

11.14 - Areas de Estacionamiento en Distritos R-5 - Para los usos permitidos en este Distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

11.15 - Marquesinas en Distritos R-5 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

11.16 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-5-

1. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, hospital o facilidades comerciales de carácter local bajo las disposiciones de la Subsección 83.06 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

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

11.17 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-5 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

11.18 - Rótulos en Distritos R-5 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

11.19 - Estructuras Voladizas en Distritos R-5 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior

requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 12.00 - DISTRITO R-6

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

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

1. Casas de apartamientos

2. Casas de una o más familias

3. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

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

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

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

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

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

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

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

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento

12.08 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-6 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

12.09 - Marquesinas en Distritos R-6 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

12.10 - Torres, Verjas y Portales en Distritos R-6 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

12.11 - Rótulos en Distritos R-6 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

12.12 - Estructuras Voladizas en Distritos R-6 - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de la línea de la vía o del patio posterior requerido hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos

no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 12.50 - DISTRITO RC-1

12.51 - Propósito y Alcance del Distrito RC-1 - Se establece este distrito especial, denominado Residencial-Comercial RC-1, para aplicarse como un distrito sobrepuesto a los distritos residenciales R-3, R-4, R-5 ó R-6. El mismo tendrá las características de un distrito mixto donde se permite el uso comercial conjuntamente con el residencial, sin que el primero perjudique en alto grado el carácter residencial que debe prevalecer sobre el segundo. Tal objetivo se conseguirá mediante la aplicación de normas de diseño que no afecten o alteren el carácter o la estética que deba prevalecer en el área y normas de operación que aseguren la tranquilidad en el vecindario, evitando los ruidos excesivos, la contaminación del aire, los olores ofensivos, o el resplandor excesivo de rótulos o iluminación.

Estos distritos sobrepuestos, como regla general, serán ubicados en la periferia de supermanzanas residenciales de urbanizaciones existentes o a construirse en el futuro, así como en los distritos céntricos residenciales de los pueblos y ciudades, incluyendo Zonas Antiguas o Históricas. Los mismos se planificarán o considerarán como un complemento de un nuevo Distrito C-6 o de uno establecido para servir la vecindad en cuya periferia ha de establecerse.

12.52 - Usos en Distritos RC-1 - En los Distritos RC-1, además de usarse los edificios o pertenencias para los fines permitidos en el Distrito Residencial al cual se sobrepone el distrito, se podrá dedicar parte o la totalidad del área de la primera planta permitida para los fines expuestos a continuación:

1. Agencia de viajes

2. Agencia hípica

3. Barbería

4. Cafetería, fuente de soda y venta de dulces, siempre que el local o estructura a utilizarse para estos propósitos mantenga los patios laterales requeridos para el distrito residencial al que se sobrepone el Distrito RC-1.

5. Centro de cuidado de niños

6. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Subsección 83.05 de este Reglamento.

7. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

8. Comercio de accesorios y piezas de vehículos de motor, siempre y cuando no se exhiban fuera del edificio.

9. Dispensario de medicina general

10. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor 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.

11. Establecimiento para servicios personales

12. Estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.

13. Estudio fotográfico

14. Farmacia

15. Hospedería mediante la autorización del Administrador de Reglamentos y Permisos

16. Imprenta de tipo "offset"

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

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

19. Lavandería automática operada por monedas

20. Oficina

21. Panadería y repostería que no empleen más de cinco (5) personas simultáneamente, que utilicen hornos eléctricos o de gas fluídos y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

22. Reparación de zapatos

23. Salón y academia de belleza

24. Sastrería

25. Venta de libros y efectos escolares

12.53 - Altura, Area de Ocupación y Area Bruta de Piso en Distritos RC-1 - La altura, el área de ocupación y el área bruta de piso permitida no excederá la permitida para el distrito residencial al cual se sobrepone el Distrito RC-1.

12.54 - Patios Delanteros, Laterales y Posterior en Distritos RC-1 - Se proveerá un patio delantero, dos patios laterales y un patio posterior de fondo o ancho no menor al requerido para el distrito residencial al cual se sobrepone el Distrito RC-1, si en éste se requieren.

12.55 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RC-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

12.56 - Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distritos RC-1 - El tamaño del solar tendrá un área no menor a la requerido y el número de unidades de vivienda a permitirse no excederá a lo dispuesto para el distrito residencial al cual se sobrepone el Distrito RC-1.

12.57 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos RC-1 - Los edificios y usos accesorios en los Distritos RC-1 se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento relativas al distrito residencial al cual se sobrepone este distrito.

12.58 - Tipo de Diseño de Edificios y Estructuras en Distritos RC-1 - Los edificios y estructuras en Distritos RC-1, mantendrán una fachada que armonice con las propiedades residenciales en el

vecindario. El Administrador de Reglamentos y Permisos podrá adoptar fachadas típicas que puedan servir de guía para lograr este objetivo.

El sistema de distribución eléctrica para el área comercial del edificio será separado del sistema del área residencial y el mismo cumplirá con las normas de diseño para las cargas que requiera el negocio, conforme con la reglamentación de la Autoridad de Energía Eléctrica.

12.59 - Areas de Estacionamiento y Areas Verdes en Distritos RC-1 - Se proveerá espacio para estacionar por lo menos tres (3) vehículos, fuera de la calle y sin entorpecer el tránsito peatonal por las aceras. Tales espacios de estacionamiento podrán ocupar los patios requeridos. En el caso de utilizarse el patio delantero para estacionar, se reservará un área no menor de seis (6) metros cuadrados para la siembra de arbustos y plantas. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá eximir de la provisión de tales espacios de estacionamiento, cuando la estructura existente no permita cumplir con este requisito.

12.60 - Rótulos en Distritos RC-1 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

12.61 - Limitaciones Operacionales en Distritos RC-I - Con el fin de mantener el carácter que debe prevalecer en Distritos RC-1, se establecen las siguientes limitaciones:

1. El dueño o administrador del negocio o servicio a proveer o el dueño del edificio deberá residir en la pertenencia. Los negocios autorizados podrán operar dentro del horario comprendido entre 7:00 A.M. y 10:00 P.M., excepto cuando aplique la Ley de Cierre.

2. Aquellos usos que por su operación podrían producir ruidos operarán a puertas cerradas, provistos de una adecuada ventilación mecánica.

3. Los recipientes de desperdicios se mantendrán protegidos y en lugares que no sean ofensivos por la emanación de olores o por el aspecto visual a las propiedades contiguas o al público transeúnte.

4. Se cumplirá con cualquier requisito o norma operacional que le sea requerida por la Junta de Calidad Ambiental.

SECCION 13.00 - DISTRITO C-1

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

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

1. Agencia hípica

2. Area de estacionamiento de vehículos livianos en espacios abiertos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 70.02 de este Reglamento.

3. Barbería

4. Casa bancaria o financiera

5. Casa de empeño

6. Centro de cuidado de niños

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

8. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Sección 83.00 de este Reglamento.

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

10. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor.

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

entre ambos solares.

12. Establecimiento para servicios personales

13. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 71.00 y 72.00 de este Reglamento.

14. Estación para la recolección y distribución de ropas y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.

15. Estudio fotográfico

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

17. Hospedería

18. Hospital para el tratamiento de animales diseñado a prueba de ruidos, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.

19. Hospital o dispensario de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

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

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

22. Lavandería automática operada por monedas

23. Oficina

24. Reparación de zapatos

25. Restaurante, cafetería, fuente de soda, barra o cafetín, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.

26. Salón o academia de belleza

27. Sastrería que no emplee más de quince (15) personas en esa actividad.

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

    a. Lavandería comercial

    b. Panadería y repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

    c. Taller de reparación de bicicletas y enseres de uso corriente en el hogar.

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

29. Vivienda

13.03 - Usos al Nivel de la Segunda Planta en Distritos C-1 - En los Distritos C-1 se usarán los edificios o pertenencias al nivel de la segunda planta para los fines expuestos a continuación:

1. Barbería

2. Centro de cuidado de niños

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

4. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Sección 83.00 de este Reglamento.

5. Establecimiento para servicios personales

6. Hospedería

7. Hospital o dispensario de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

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

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

10. Oficina

11. Salón o academias de belleza

12. Vivienda

13.04 - Altura en Distritos C-1 - Ningún edificio tendrá más de tres (3) plantas ni excederá diez (10) metros de altura excepto que la tercera planta únicamente podrá ocuparse o usarse para fines residenciales, institucionales o de hospital de medicina general. Se permitirá una altura mayor de tres (3) plantas cuando se proponga ocupar o usar cualquier planta adicional para los usos permitidos para la tercera planta; y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio requerido cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

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

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

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

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

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

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

2. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial. Para cualquier planta permitida sobre la segunda planta se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuere mayor.

En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las dos (2) primeras plantas de un edificio será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

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

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

13.12 - Patios Interiores y Semi- interiores en Distritos C-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

13.13 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

13.14 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-1 - Para los usos permitidos en los Distritos C-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

13.15 - Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-1 - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las

mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 63.00 y 64.00 de este Reglamento.

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

13.17 - Torres y Verjas en Distritos C-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 67.01 y 67.02 de este Reglamento.

13.18 - Rótulos y Anuncios en Distritos C-1 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

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

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

SECCION 14.00 - DISTRITO C-2

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

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

1. Agencia hípica

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

3. Areas de estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 70.02 de este Reglamento.

4. Barbería

5. Casa bancaria o financiera

6. Casa de empeño

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

8. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor.

9. Comercio de pintura

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

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

12. Establecimiento para servicios personales

13. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las

Secciones 71.00 y 72.00 de este Reglamento.

14. Estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.

15. Estudio de radio o televisión

16. Estudio fotográfico

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

18 Funeraria

19. Gimnasio

20. Hospedería

21. Hospital o dispensario de medicina general excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

22. Hospital para el tratamiento de animales diseñado a prueba de ruido, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.

23. Hotel

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

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

26. Lavandería automática operada por monedas

27. Limpieza y acondicionamiento de sombreros

28. Oficina

29. Plaza de mercado

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

31. Reparación de zapatos

32. Restaurante, cafetería, fuente de soda, barra o cafetín, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.

33. Salón y academia de belleza

34. Sastrería que no emplee más de veinticinco (25) personas en esa actividad.

35. Teatro

36. Torre trasmisora de radio o televisión

37. Venta de automóviles

38. Viviendas

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

    a. Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

    b. Lavandería comercial

    c. Taller de costura, bordado o manufactura de trajes

    d. Reparación y fabricación de joyas

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

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

    g. Cualquier otra actividad industrial a tono con el sector donde ha de ser establecida cuando se demuestre que por medio del diseño o de la instalación propuesta se

protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

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

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

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

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

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

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

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.10 - Patio Posterior en Distritos C-2 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En los casos de solares de dos o tres esquinas, únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público.

14.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

14.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 del Tópico 6 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

14.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-2 - Para los usos permitidos en los Distritos C-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

14.14 - Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-2 - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 63.00 y 64.00 de este Reglamento.

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

14.16 - Torres y Verjas en Distritos C-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 67.01 y 67.02 de este Reglamento.

14.17 - Rótulos y Anuncios en Distritos C-2 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 este Reglamento.

14.18 - Estructuras Voladizas en Distritos C-2 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se

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

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

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

SECCION 15.00 - DISTRITO C-3

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

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

1. Agencia hípica
2. Alquiler de automóviles ("car-rental")
3. Almacenaje de muebles y artículos domésticos
4. Areas de estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 70.02 de este Reglamento.
5. Barbería
6. Casa bancaria o financiera
7. Casa de empeño
8. Cinematógrafo, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.
9. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor
10. Comercio de pintura
11. Comercio de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
12. Comercio o almacenaje de películas y estudios cinematográficos.
13. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor 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.

14. Establecimiento para servicios personales

15. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 71.00 y 72.00 este Reglamento.

16. Estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.

17. Estudio de baile o música

18. Estudio de radio o televisión

19. Estudio fotográfico

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

21. Funeraria

22. Gimnasio

23. Hospedería

24. Hospital o dispensario de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

25. Hospital para el tratamiento de animales diseñado a prueba de ruidos, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.

26. Hotel

27. Imprenta, editorial y grabado

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

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

30. Lavandería automática operada por monedas

31. Limpieza y acondicionamiento de sombreros

32. Oficina

33. Plaza de mercado

34. Recreación comercial

35. Reparación de zapatos

36. Restaurante, cafetería, fuente de soda, barra o cafetín

37. Salón y academia de belleza

38. Sastrería que no emplee más de treinta y cinco (35) personas en esa actividad.

39. Teatro o salón de asambleas o de conciertos

40. Torre trasmisora de radio o televisión

41. Venta de automóviles

42. Venta de vehículos o maquinaria pesada

43. Vivienda

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

    a. Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

    b. Lavandería comercial

    c. Reparación y fabricación de joyas

    d. Taller de costura, bordado o manufactura de trajes

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

    f. Taller de reparaciones, limpieza, pintura o manufactura

liviana que no incluya establecimiento de limpieza y tintorería en que se usen fluidos de limpiar que contengan base petrolífera o cualquier otro establecimiento en que se efectúen actividades, o que sean en forma alguna peligrosas para la salud y seguridad pública.

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

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

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

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

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

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

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

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

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-3 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

15.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-3 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

15.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-3 - Para los usos permitidos en los Distritos C-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Relamento.

15.14 - Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-3 - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 63.00 y 64.00 de este Reglamento.

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

15.16 - Torres y Verjas en Distritos C-3 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 67.01 y

67.02 de este Reglamento.

15.17 - Rótulos y Anuncios en Distritos C-3 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

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

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

SECCION 16.00 - DISTRITO C-4

16.01 - Propósito del Distrito C-4 - Este distrito se establece para clasificar centros de mercadeo desarrollados conforme a las disposiciones de la Sección 81.00 de este Reglamento.

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

1. Agencia hípica
2. Barbería
3. Casa bancaria o financiera
4. Cinematógrafo
5. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.
6. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 71.00 y 72.00 de este Reglamento.
7. Estación para la recolección y distribución de ropas y materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.
8. Estudio fotográfico
9. Lavandería automática operada por monedas
10. Oficina sobre la primera planta
11. Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal dentro de la pertenencia.
12. Recreación comercial
13. Reparación de zapatos
14. Restaurante, cafetería, fuente de soda o barra
15. Salón de belleza
16. Sastrería
17. Establecimiento para servicios personales

18. Vivienda sobre la primera planta

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

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

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

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

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

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

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

16.07 - Patios en Distritos C-4 - Se requerirán patios con fondo o ancho no menor de quince (15) metros. Cualquier patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

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

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

16.09 - Area de Estacionamiento en Distritos C-4 - Para los usos permitidos en los Distritos C-4, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

16.10 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-4 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para los fines permitidos en un centro de mercadeo será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

16.11 - Torres y Verjas en Distritos C-4 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 67.01 y 67.02 de este Reglamento.

16.12 - Rótulos y Anuncios en Distritos C-4 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 de este Reglamento.

16.13 - Estructuras Voladizas en Distritos C-4 - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.

SECCION 17.00 - DISTRITO C-5

17.01 - Propósito del Distrito C-5 - Este distrito se establece para clasificar centros de recreación comercial extensa desarrollados conforme a las disposiciones de la Sección 81.00 de este Reglamento.

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

1. Actividades náuticas
2. Aeropuerto
3. Cine al aire libre ("Drive-in-Theaters")
4. Estadio, coliseo, campo atlético y otros usos similares
5. Estudio cinematográfico
6. Helipuerto
7. Hipódromo, velódromo y otros usos similares
8. Parque de recreación comercial

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

17.04 - Areas de Estacionamiento en Distrito C-5 - Para los usos permitidos en los Distritos C-5, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

17.05 - Rótulos y Anuncios en Distritos C-5 - Los rótulos y anuncios se ajustaran a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 de este Reglamento.

SECCION 18.00 - DISTRITO C-6

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

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

1. Agencia hípica
2. Barbería
3. Casa bancaria o financiera
4. Casa de empeño
5. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
6. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 71.00 y 72.00 de este Reglamento.
7. Estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.
8. Lavandería automática operada por monedas
9. Oficinas
10. Panadería y repostería que no emplee más de quince (15) personas, que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.
11. Reparación de zapatos
12. Restaurante, cafetería, fuente de soda, barra, o cafetín
13. Salón de belleza
14. Sastrería que no emplee más de quince (15) personas en esa actividad.
15. Establecimiento para servicios personales
16. Taller de reparación de bicicletas, o enseres de uso corriente en el hogar, siempre que en el proceso envuelto

no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.

17. Vivienda sobre la primera planta

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

1. Cinematógrafo

2. Club cívico

3. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor que no incluyan la instalación de piezas ni la reparación de vehículos.

4. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente.

5. Estudio de baile o música

6. Estudio de radio o televisión

7. Estudio fotográfico

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

9. Funeraria

10. Hospedería sobre la primera planta

11. Limpieza y acondicionamiento de sombreros

12. Recreación comercial

13. Vivienda sobre la primera planta

14. Actividades industriales a tono con el sector donde han de ser establecidas, que no empleen más de quince (15) personas, cuando se demuestre que por medio del diseño o de la instalación propuesta se protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se

menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

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

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

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

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

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

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

permitido en el distrito.

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

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

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

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

18.09 - Usos Accesorios en Distritos C-6 - Se permitirán los usos accesorios como parte del edificio principal. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

18.10 - Areas de Estacionamiento en Distritos C-6 - Para los usos permitidos en los Distritos C-6, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

18.11 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-6 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para los fines permitidos en este distrito, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

18.12 - Torres y Verjas en Distritos C-6 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 67.01 y 67.02 de este Reglamento.

18.13 - Rótulos y Anuncios en Distritos C-6 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 de este Reglamento.

18.14 - Estructuras Voladizas en Distritos C-6 - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.

SECCION 19.00 - DISTRITO I-1

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

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

1. Barbería
2. Cinematógrafo
3. Comercio y almacenes para distribución al por mayor excepto productos explosivos.
4. Comercio o almacenaje de películas o estudios cinematográficos.
5. Empacadora de productos agrícolas
6. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad industrial sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.
7. Establecimiento para servicios profesionales
8. Estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 70.02 de este Reglamento.
9. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 71.00 y 73.00 de este Reglamento.
10. Estudio de baile o música
11. Estudio de radio o televisión
12. Ferretería, incluyendo venta de materiales de construcción
13. Funeraria

14. Gimnasio

15. Hospital para el tratamiento de animales

16. Imprenta, editorial y grabado

17. Lavandería automática operada por monedas

18. Lavandería comercial e industrial

19. Oficina

20. Panadería y repostería

21. Planta pasterizadora de leche y elaboración de productos derivados.

22. Recreación comercial

23. Restaurante, cafetería, fuente de soda, barra o cafetín

24. Salón de belleza

25. Sucursal o casa bancaria

26. Taller de reparación

27. Tapicería

28. Teatro o salón de asambleas o de conciertos

29. Venta de vehículos o maquinaria pesada

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

19.03 - Altura en Distritos I-1 - Ningún edificio tendrá más de seis

(6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumpla con lo establecido para este distrito por este Reglamento. Cuando un solar da frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía más ancha. Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea mayor de un treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

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

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

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

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

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

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

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

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

   Para cualquier planta permitida sobre la tercera se

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

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

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

19.10 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

19.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

19.12 - Areas Estacionamiento en Distritos I-1 - Para los usos permitidos en los Distritos I-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

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

doscientos (200) metros cuadrados.

19.14 - Torres y Verjas en Distritos I-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 67.01 y 67.02 de este Reglamento.

19.15 - Rótulos y Anuncios en Distritos I-1 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 78.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

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

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

SECCION 20.00 - DISTRITO IL-1

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

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

1. Barbería
2. Cinematógrafo
3. Comercio y almacenes para distribución al por mayor, excepto productos explosivos.
4. Empacadora de productos agrícolas
5. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad industrial sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.
6. Establecimiento para servicios personales
7. Estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 70.02 de este Reglamento.
8. Estaciones de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 71.00 y 73.00 de este Reglamento.
9. Estudio de baile o música
10. Ferretería, incluyendo venta de materiales de construcción.
11. Funeraria
12. Gimnasio

13. Hospital para el tratamiento de animales

14. Imprenta, editorial y grabado

15. Lavandería automática operada por monedas

16. Lavandería comercial e industrial

17. Oficina

18. Panadería y repostería

19. Planta pasteurizadora de leche y elaboración de productos derivados

20. Recreación comercial

21. Restaurante, cafetería, fuente de soda, barra o cafetín

22. Salón de asambleas

23. Salón de belleza

24. Sucursal o casa bancaria

25. Taller de reparación

26. Tapicería

27. Teatro

28. Venta de vehículos o maquinarias pesadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20.09 - Patio Posterior en Distritos IL-1 - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, ni menor

de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

20.10 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos IL-1 - Todo patio interior o semi-interior cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

20.11 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

20.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos IL-1 - Para los usos permitidos en un Distrito IL-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

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

20.14 - Torres y Verjas en Distritos IL-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 67.01 y 67.02 de este Reglamento.

20.15 - Rótulos y Anuncios en Distritos IL-1 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00 , 78.00 y 80.00 de este Reglamento.

20.16 - Estructuras Voladizas en Distritos IL-1 - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 21.00 - DISTRITO I-2

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

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

1. Abono, a base de mezclado
2. Acetona
3. Alcohol
4. Almidón, glucosa o dextrina
5. Betún para calzado
6. Caldera o tanque metálico
7. Celuloide o celulosa
8. Cerámica y alfarería, cuando se produce con máquinas herramientas
9. Cloro
10. Cloruro de cal
11. Cola o gelatina
12. Col ácida ("sauerkraut")
13. Desinfectante
14. Embutido

15. Fósforo

16. Gas acetileno

17. Grasería o elaboración de velas

18. Fuegos artificiales

19. Gas

20. Goma o gutapercha

21. Hule o linóleo

22. Insecticida o venenos

23. Jabón en pasta

24. Lija

25. Limpiador

26. Manteca, grasa o sebo

27. Productos de hormigón tales como bloques

28. Negro de humo

29. Papel, cartón o pasta

30. Pintura, aceite, laca, trementina o barniz

31. Rapé o tabaco en polvo

32. Soda

33. Terracota y productos derivados

34. Tinta para imprenta

35. Tintes

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

1. Almacenaje, curtido o curación de cueros crudos o pieles

2. Almacenaje de fuegos artificiales

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

4. Arsenal

5. Corral para animales

6. Crematorio

7. Curación de goma o gutapercha

8. Depósito de gas

9. Depósito de gas acetileno

10. Depósito o empaquetamiento de hierro viejo, harapos y cualquier otro material viejo o descartado.

11. Desmembramiento o destrucción de vehículos

12. Desmotadora de algodón

13. Disposición de basuras o desechos de animales muertos

14. Dosificadora de hormigón

15. Ebanistería

16. Empacadora de productos agrícolas.

17. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 71.00 y 73.00 de este Reglamento.

18. Extracción de grasas

19. Fraguado y forjado de metales

20. Galvanización de metales

21. Imprenta, editoriales y grabados

22. Industria de levadura

23. Industria salinas

24. Laminación de madera

25. Lavado y cardado de lana

26. Lavandería industrial

27. Limpieza de sacos

28. Matadero

29. Panadería y repostería

30. Planta pasteurizadora de leche y productos derivados

31. Taller de reparación

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

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

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

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

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

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

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

tres (3) metros ni menor del tamaño requerido para el distrito residencial, cual fuere mayor.

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

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

21.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

21.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

21.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos I-2 - Para los usos permitidos en los Distritos I-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

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

21.15 - Torres y Verjas en Distritos I-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 67.01 y 67.02 de este Reglamento.

21.16 - Rótulos y Anuncios en Distritos I-2 - Los rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 78.00 y 80.00 de este Reglamento.

21.17 - Estructuras Voladizas en Distritos I-2 - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La

extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 22.00 - DISTRITO IL-2

22.01 - Propósito del Distritos IL-2 - Este distrito se establece para clasificar áreas industriales de carácter pesado desarrolladas o a desarrollarse por proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren de una ubicación especial de acuerdo con lo establecido en la Sección 81.00 de este Reglamento.

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

1. Abono
2. Acidos
3. Amoníaco
4. Asfalto
5. Azúcar
6. Beneficio de minerales de estaño, cobre, zinc y hierro
7. Brea y sus productos
8. Cal
9. Carbón vegetal o mineral
10. Celuloide
11. Cemento
12. Cerámica y alfarería
13. Creosota
14. Explosivos
15. Fundición o elaboración a base de hierro, acero, bronce o cobre.
16. Molino de harina y granos
17. Laminación de metales

18. Petróleo y sus productos

19. Piroxilina y sus productos

20. Potasa (hidróxido de potasio)

21. Productos explosivos o inflamables de celulosa

22. Trituradora de roca

23. Yeso

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

1. Almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos

2. Almacenaje de explosivos

3. Altos hornos

4. Aplicación de potasa (hidróxido de potasio)

5. Centrales eléctricas o termoeléctricas

6. Curación y ahumamiento de pescado

7. Hornos de coque

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

9. Taller de reparación

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

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

22.06 - Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y el Tamaño de los Patios en Distritos IL-2 - El área de ocupación, el área bruta de piso y el tamaño de los patios serán determinados por la

Junta en función a la naturaleza de la industria específica a operarse.

22.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-2 - Se permitirán edificios y usos accesorios para el funcionamiento adecuado de los usos permitidos, mediante autorización de la Junta.

22.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos IL-2 - Para los usos permitidos en los Distritos IL-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

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

22.10 - Torres y Verjas en Distritos IL-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Subsecciones 67.01 y 67.02 de este Reglamento.

22.11 - Rótulos y Anuncios en Distritos IL-2 - Los rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 78.00 y 80.00 de este Reglamento.

22.12 - Estructuras Voladizas en Distritos IL-2 - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 23.00 - DISTRITO M

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

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

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

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

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

23.04 - Reclasificación de Distritos M - Cualquier Agencia Municipal o Estatal o cualquier propietario en un Distrito M, podrá solicitar, de acuerdo con lo establecido en la Subsección 4.06 de este Reglamento, la reclasificación total o parcial de tal Distrito M a uno de otro tipo cuando hayan variado las condiciones del distrito y se justifique su reclasificación.

SECCION 24.00 – DISTRITO P

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

1. Parque público
2. Espacio público para estacionar automóviles
3. Institución educativa pública
4. Proyectos público de viviendas
5. Oficinas gubernamentales
6. Hospital público
7. Parque de bombas
8. Cuartel de policía
9. Aeropuerto público
10. Cementerio público
11. Otros usos públicos

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

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

24.03 – Rótulos y Anuncios en Distritos P – Los rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 79.00 y 80.00 de este Reglamento.

SECCION 25.00 - DISTRITO RT-O - RESIDENCIAL TURISTICO CERO

25.01 - Propósitos del Distrito RT-O - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico, normalmente en la periferia de áreas desarrolladas o con algunas limitaciones a su utilización, que se han desarrollado o podrían desarrollarse a una muy baja intensidad.

25.02 - Usos en Distritos RT-O - En los distritos RT-O los terrenos serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos residenciales en edificios de casas individuales y casas de dos (2) unidades de vivienda .

2. Usos residenciales en casas en hilera, casas patio y casas de apartamientos de acuerdo a lo establecido en las Secciones 61.00 y 62.00 de este Reglamento.

3. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

4. Usos y edificios accesorios de acuerdo a lo establecido en la Sección 69.00 de este Reglamento.

25.03 - Altura en Distritos RT-O - Ningún edificio para uso residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que el área bruta de piso, el ancho y fondo de todo patio cumpla con lo establecido en este Reglamento.

25.04 - Tamaño del Solar en Distrito RT-O - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menos de dos mil (2,000) metros cuadrados y un ancho no menor de sesenta (60) metros.

25.05 - Densidad Poblacional en Distritos RT-O - Se permitirá una unidad de vivienda por cada dos mil (2,000) metros cuadrados de solar.

25.06 - Area de Ocupación en Distritos RT-O - El área de ocupación no excederá el quince por ciento (15%) del área del solar.

25.07 - Area Bruta de Piso en Distritos RT-O - El área bruta de piso

no excederá el treinta por ciento (30%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en este distrito.

25.08 - Patio Delantero en Distritos RT-O - Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de cinco (5) metros. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra. Se requerirá la siembra de un árbol, con altura mínima de tres y medio (3.5) metros, por cada unidad de vivienda.

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

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

25.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-O - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

25.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos RT-O - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

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

25.14 - Marquesinas en Distrito RT-O - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

25.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-O - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construídas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas, o similar, en verjas y portones en el patio delantero.

25.16 - Rótulos en Distritos RT-O - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

25.18 - Materiales de Construcción en Distritos RT-O - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar, exceptuando su uso temporero (i.e. caseta de construcción, kiosko para fiestas patronales).

SECCION 26.00 - DISTRITO RT-1 - RESIDENCIAL TURISTICO UNO

26.01 - Propósitos del Distrito RT-1 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización y capacidad de infraestructura, existente o proyectada, se han desarrollado o pueden desarrollarse a una baja intensidad.

26.02 - Usos en Distritos RT-1 - En los Distritos RT-1 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos residenciales en edificios de casas individuales y casas de dos (2) unidades de vivienda de acuerdo a lo establecido en esta Sección.

2. Usos residenciales en casas en hilera, casas patio y casas de apartamientos de acuerdo con lo establecido en las Secciones 61.00 y 62.00 de este Reglamento.

3. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

4. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

26.03 - Altura en Distritos RT-1 - Ningún edificio para uso residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que el área bruta de piso, el ancho y fondo de todo patio cumpla con lo establecido en este Reglamento.

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

26.05 - Densidad Poblacional en Distritos RT-1 - Se permitirá una unidad de vivienda por cada novecientos (900) metros cuadrados de solar.

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

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

26.08 - Patio Delantero en Distritos RT-1 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra. Se requerirá la siembra de un árbol, con altura mínima de tres y medio (3.5) metros, por cada unidad de vivienda.

26.09 - Patios Laterales en Distritos RT-1 - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de patio delantero en este distrito.

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

26.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

26.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos RT-1 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

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

26.14 - Marquesinas en Distritos RT-1 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

26.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-1 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construídas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas, o similar, en verjas y portones en el patio delantero.

26.16 - Rótulos en Distritos RT-1 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

26.18 - Materiales de Construcción en Distritos RT-1 - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar, exceptuando su uso temporero (i.e. caseta de construcción, kiosko de fiestas patronales).

26.19 - Siembra en Distrito RT-1 - Toda nueva estructura o remodelación sustancial cuya línea de colindancia esté localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de árboles maduros - de valor - existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

SECCION 27.00 - DISTRITO RT-2 - RESIDENCIAL TURISTICO DOS

27.01 - Propósitos del Distrito RT-2 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que poseen ciertas limitaciones a su desarrollo intenso por lo que se han desarrollado o pueden desarrollarse a una intensidad semi-baja.

27.02 - Usos en Distritos RT-2 - En los distritos RT-2 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuesto a continuación:

1. Usos residenciales en edificios para casas individuales, y casas de dos (2) unidades de vivienda.

2. Usos residenciales en casas en hilera y casas patio de acuerdo a lo establecido en las Sección 61.00 de este Reglamento.

3. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

4. Edificios y usos accesorios de acuerdo a lo establecido en la Sección 69.00 de este Reglamento.

27.03 - Altura en Distritos RT-2 - Ningún edificio tendrá más de nueve (9) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permitan en este Distrito podrán tener mayor altura, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

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

27.05 - Densidad Poblacional en Distritos RT-2 - Se permitirá una casa individual en solares de menos de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados. Se permitirán casas de una o dos familias en solares de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más.

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

27.07 - Area Bruta de Piso en Distritos RT-2 - El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta

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

27.08 - Patio Delantero en Distritos RT-2 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros. El patio delantero tendrá un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

27.09 - Patios Laterales en Distritos RT-2 - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros.

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

27.10 - Patio Posterior en Distritos RT-2 - Se requerirá un (1) patio posterior con fondo no menor de cuatro (4) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de patio delantero en este distrito.

27.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

27.12 - Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-2 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

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

27.14 - Marquesinas en Distritos RT-2 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

27.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-2 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas, o similar.

27.16 - Rótulos en Distritos RT-2 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

27.17 - Estructuras Voladizas en Distritos RT-2 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

27.18 - Materiales de Construcción en Distrito RT-2 - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar, exceptuando su uso temporero (i.e. caseta de construcción, kiosko de fiestas patronales).

27.19 - Siembra en Distrito RT-2 - Toda nueva estructura cuya línea de colindancia esté localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomara prioridad sobre la protección de árboles maduros - de valor - existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

SECCION 28.00 - DISTRITO RT-3 - RESIDENCIAL TURISTICO TRES

28.01 - Propósitos del Distrito RT-3 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una intensidad intermedia.

28.02 - Usos en Distritos RT-3 - En los Distritos RT-3 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos residenciales en edificios para casas individuales, casas de dos (2) unidades de vivienda y casas de apartamientos de acuerdo a lo establecido en esta Sección.

2. Usos residenciales en casas en hilera y casas patio de acuerdo a lo establecido en la Sección 61.00 de este Reglamento.

3. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

4. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

28.03 - Altura en Distritos RT-3 - Ningún edificio tendrá más de nueve (9) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

28.04 - Tamaño del Solar en Distritos RT-3 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

28.05 - Densidad Poblacional en Distritos RT-3 - Se permitirá una casa individual de una familia en solares de menos de trescientos (300) metros cuadrados. Se permitirán casas de una o dos familias, y casas de apartamientos en solares de trescientos (300) metros cuadrados o más.

En proyectos de casas de dos (2) familias y casas de apartamientos se permitirá una densidad de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por unidad de vivienda básica.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 o menos	0.8
3	1.0

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

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

28.06 - Area de Ocupación en Distritos RT-3 -El área de ocupación del edificio no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

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

28.08 - Patio Delantero en Distritos RT-3 - Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros. El patio delantero tendrá un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

28.09 - Patios Laterales en Distritos RT-3 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

28.10 - Patio Posterior en Distritos RT-3 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero, y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

28.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-3 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

28.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos RT-3 - Para los usos permitidos en los Distritos RT-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

Se proveerá además, estacionamiento para visitantes a razón de un (1) espacio por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

28.13 - Marquesinas en Distritos RT-3 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

28.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-3 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso, o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados. El espacio para cargar y descargar se localizará en la parte lateral o posterior del edificio.

28.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-3 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas, o similar.

28.16 - Rótulos en Distritos RT-3 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

28.18 - Materiales de Construcción en Distritos RT-3 - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar, exceptuando su uso temporero (i.e. caseta de construcción, kiosko de fiestas patronales).

28.19 - Siembra en Distritos RT-3 - Toda nueva estructura o remodelación substancial cuya línea de colindancia este localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de árboles maduros - de valor- existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

SECCION 29.00 - RT-4 - RESIDENCIAL TURISTICO CUATRO

29.01 - Propósito - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado, estético y compacto, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización y su infraestructura adecuada se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una intensidad semi-alta.

29.02 - Usos en Distritos RT-4 - En los distritos RT-4 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos residenciales en edificios para casas individuales, casas de dos (2) unidades de vivienda y casas de apartamientos de acuerdo a lo establecido en esta Sección.

2. Usos residenciales en casas en hilera y casas patio de acuerdo a lo establecido en la Sección 61.00 de este Reglamento.

3. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

4. Edificios y usos accesorios de acuerdo con lo establecido en la Sección 69.00 de este Reglamento.

29.03 - Altura en Distritos RT-4 - Ningún edificio tendrá más de cuatro (4) plantas ni doce (12) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener una altura mayor, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso, el ancho y el fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

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

29.05 - Densidad Poblacional en Distritos RT-4 - El número de unidades de vivienda a permitirse en este distrito se determinará a base del tamaño del solar. En solares con tamaño menor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se permitirán casas de una unidad de vivienda. En solares con tamaño mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se permitirán casas de una o dos familias, y

casas de apartamientos.

En proyectos de casas de dos (2) familias y casas de apartamientos se permitirá una densidad de una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados de solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 o Menos	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency"	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

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

29.07 - Area Bruta de Piso en Distritos RT-4 - El área bruta de piso no excederá el doscientos por ciento (200%) del área del

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

29.08 - Patio Delantero en Distritos RT-4 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

29.09 - Patios Laterales en Distritos RT-4 - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.

29.10 - Patio Posterior en Distritos RT-4 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

29.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-4 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

29.12 - Areas de Estacionamiento en Distritos RT-4 - Para los usos permitidos en los distritos RT-4 se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

Se proveerá, además, estacionamiento para visitantes a razón de un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

29.13 - Marquesinas en Distritos RT-4 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

29.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-4 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso, o fracción de la misma en exceso de

quinientos (500) metros cuadrados. El espacio para cargar y descargar se localizará en la parte lateral o posterior del edificio, y se limitará su visibilidad desde la acera.

29.15 - Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-4 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas, o similar.

29.16 - Rótulos en Distritos RT-4 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

29.18 - Materiales de Construcción en Distritos RT-4 - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar, exceptuando su uso temporero (i.e. caseta de construccion, kiosko de fiestas patronales).

29.19 - Siembra en Distrito RT-4 - Toda nueva estructura o remodelación substancial cuya línea de colindancia esté localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de árboles maduros - de valor- existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

SECCION 30.00 - RT-5 - RESIDENCIAL TURISTICO CINCO

30.01 - Propósito - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado, estético y compacto, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización e infraestructura se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una alta intensidad.

30.02 - Usos en Distritos RT-5 - En los Distritos RT-5 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos residenciales en edificios para casas individuales, casas de dos (2) unidades de vivienda, y casas de apartamientos de acuerdo a lo establecido en esta Sección.

2. Edificios y usos accesorios de acuerdo con lo establecido en la Sección 69.00 de este Reglamento.

3. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo con lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

30.03 - Altura en Distritos RT-5 - Ningún edificio tendrá más de treinta (30) metros de altura.

30.04 - Tamaño del Solar en Distritos RT-5 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

30.05 - Densidad Poblacional en Distritos RT-5 - El número de unidades de vivienda a permitirse será de una (1) unidad de vivienda básica por cada ochenta (80) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 o Menos	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0 8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

30.06 - Area de Ocupación en Distritos RT-5 - El área de ocupación no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

30.07 - Area Bruta de Piso en Distritos RT-5 - El área bruta de piso no excederá el trescientos cincuenta por ciento (350%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en este distrito.

30.08 - Patio Delantero en Distritos RT-5 - Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros. El patio delantero tendrá un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

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

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

30.11 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-5 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

30.12 - Separación Entre Edificios Principales o Areas en el Mismo Solar en Distritos RT-5 - Se requerirá la siguiente separación entre edificios principales y áreas en el mismo solar:

- Entre fachadas principales: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

- Entre fachadas posteriores, laterales, o entre sí: una distancia no menor de doce (12) metros.

- Entre una fachada principal y una lateral o posterior: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

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

30.13 - Areas de Estacionamiento en Distritos RT-5 - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

Se proveerá además, estacionamiento para visitantes a razón de un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

30.14 - Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-5 - Para los usos permitidos en los Distritos RT-5 se proveerán espacios

para cargar y descargar de acuerdo a lo siguiente:

1. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, o para facilidades comerciales de carácter local, será provisto de un espacio de cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso, o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

2. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio de cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda,o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades de vivienda.

El espacio para cargar y descargar se localizará en la parte lateral o posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

30.15 - Marquesinas en Distritos RT-5 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

30.16 - Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-5 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas, o similar.

30.17 - Rótulos en Distritos RT-5 - Los rótulos se ajustarán a las

disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

30.18 - Estructuras Voladizas en Distritos RT-5 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

30.19 - Materiales de Construcción en Distritos RT-5 - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada frontal en aluminio, acero, zinc, "plywood" o material similar, exceptuando su uso temporero (i.e. caseta de construcción, kiosko de fiestas patronales).

30.20 - Siembra en Distritos RT-5 - Toda nueva estructura o remodelación substancial cuya línea de colindancia este localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de árboles maduros - de valor - existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

SECCION 31.00 -DISTRITO-CT-1 - COMERCIAL TURISTICO UNO

31.01 -Propósitos del Distrito CT-1- Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, de intensidad intermedia. Los usos comerciales permitidos suplen las necesidades de las personas que residen o visitan el área.

31.02 -Usos de las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-1- En los Distritos CT-1 se usarán las primeras dos plantas para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viaje
4. Agencia hípica
5. Alquiler de películas de video
6. Alquiler y arrendamiento de equipo
7. Alteración de trajes
8. Areas de estacionamiento de vehículos livianos, en solares o estructuras contruidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.
9. Barbería
10. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
11. Centro de cuidado diurno
12. Colmado vecinal
13. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
14. Computación y procesamiento de datos
15. Detective o servicios de protección
16. Establecimiento especializado para venta de alimentos para consumo fuera del local ("health food", frutas y vegetales, quesos, comida "gourmet")
17. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos. carteras), o "boutiques".
18. Estudio fotográfico
19. Farmacia
20. Floristería
21. Galería de arte
22. Gimnasio
23. Hospedería
24. Joyería
25. Lavandería
26. Librería

27. Oficina
28. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia y siempre que no colinde lateralmente con un distrito residencial.
29. Reparación de joyas y relojes
30. Reparación de zapatos
31. Restaurante, cafetería o fuente de soda (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana, y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
32. Salón de belleza
33. Salón de estilismo
34. Sastrería
35. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista)
36. Venta de antiguedades
37. Venta de artesanías
38. Venta de bicicletas
39. Venta de cámaras o artículos fotográficos
40. Venta de efectos deportivos
41. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos
42. Venta de maletas o artículos de cuero
43. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"
44. Venta de revistas o periódicos
45. Venta de telas o artículos de costura
46. Vivienda
47. Usos y edificios accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.
48. Usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

31.03 -Usos Sobre la Segunda Planta en Distritos CT-1 - En los Distritos CT-1 se usarán los edificios o pertenencias sobre la segunda planta para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería

31.04 -Alturas en Distritos CT-1 - Ningún edificio excederá diez (10) metros de altura.

31.05 -Tamaño del Solar en Distritos CT-1 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

31.06 -Densidad Poblacional en Distritos CT-1 - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada ciento veinticinco (125) metros cuadrados de área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalente en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 o menos	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por apartamiento, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 Estudio o ("Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

31.07 -Área de Ocupación en Distritos CT-1 - El área de ocupación no excederá el setenta por ciento (70%) del área del solar.

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

31.09 -Patio Delantero en Distritos CT-1 - Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni mayor de tres (3) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

31.10 -Patios Laterales en Distritos CT-1 - Se requerirá patio lateral

de ancho no menor de dos (2) metros cuando se colinde lateralmente con un distrito residencial o para uso público. Fuera de esta condición, el patio lateral es opcional pero, de existir, no será menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de patio delantero en este distrito.

31.11 -Patio Posterior en Distritos CT-1 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

31.12 -Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

31.13 -Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-1 - Para los usos permitidos en los Distritos CT-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá, además, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

31.14 -Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-1 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

31.15 -Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-1 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines

comerciales u hotel, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso, o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio de cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

31.16 -Torres y Verjas en Distritos CT-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de las Sección 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre su primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas, o similar, en verjas y portones en el patio delantero.

31.17 - Rótulos en Distritos CT-1 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 de este Reglamento.

31.18 - Estructuras Voladizas en Distritos CT-1 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios requeridos, siempre que estos

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

31.19 - Materiales de Construcción en Distritos CT-1 - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar, exceptuando su uso temporero (i. e. caseta de construcción, kiosko de fiestas patronales).

31.20 - Siembra en Distritos CT-1 - Toda nueva estructura o remodelación sustancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

31.21 - Diseño en el Distrito CT-1- Todo edificio nuevo será especial y único, y deberá conformarse con la arquitectura general del área. No se permitirá la construcción de edificios "genéricos", o que representen simbólicamente o visualmente una franquicia.

SECCION 32.00 - DISTRITO CT-2 - DISTRITO COMERCIAL TURISTICO DOS

32.01 - Propósitos de Distrito CT-2 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico de intensidad semi-alta. Los usos comerciales permitidos suplen las necesidades de varios vecindarios y de los visitantes al área.

32.02 - Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-2 - En los Distritos CT-2 se usarán las primeras dos (2) plantas para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viaje
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles y motoras (no se pueden exhibir los vehículos en el patio delantero)
6. Alquiler de películas de video
7. Alquiler y arrendamiento de equipo
8. Alteración de trajes
9. Áreas de estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento
10. Barbería
11. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana, y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
12. Casa bancaria y financiera
13. Centro de cuidado diurno
14. Cinematógrafo
15. Colmado
16. Colmado vecinal
17. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
18. Computación y procesamiento de datos
19. Detective o servicio de protección
20. Establecimiento especializado para venta de alimentos para consumo fuera del local ("health food", frutas y vegetales, queso, comida "gourmet")
21. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos carteras), o "boutique"
22. Estación de gasolina, de acuerdo a lo establecido en las Secciones 71.00 y 72.00 de este Reglamento.
23. Estudio fotográfico
24. Farmacia
25. Floristería

26. Galería de arte
27. Gimnasio
28. Hospedería
29. Hotel
30. Institución docente a nivel pre-primario y primario siempre que la pertenencia observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.
31. Joyería
32. Lavandería
33. Librería
34. Oficina
35. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia y que no colinde lateralmente con un distrito residencial.
36. Reparación de joyas y relojes
37. Reparación de zapatos
38. Restaurante, cafetería o fuentes de soda, siempre que el local donde ubique no colinde lateralmente con un distrito residencial
39. Salón de belleza
40. Salón de estilismo
41. Salón, estudio o academia de baile
42. Sastrería
43. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista).
44. Venta de antiguedades
45. Venta de artesanías
46. Venta de bicicletas
47. Venta de cámaras o artículos fotográficos
48. Venta de efectos deportivos
49. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos
50. Venta de maletas o artículos de cuero
51. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"
52. Venta de revistas o periódicos
53. Venta de telas o artículos de costura
54. Vivienda
55. Usos y Edificios Accesorios de acuerdo con las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento
56. Usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

32.03 - Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-2 - En los Distritos CT-2 se usarán los edificios o pertenencias sobre el nivel de la segunda planta, para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda

2. Hospedería
3. Hotel, incluyendo usos accesorios e incidentales a la actividad hotelera

32.04 - Altura en Distritos CT-2 - Ningún edificio tendrá más de doce (12) metros, ni excederá de cuatro (4) plantas.

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

32.06 - Densidad Poblacional en Distritos CT-2- Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Apartamiento	Equivalencia en términos de Unidad de Vivienda Básica
2 o menos	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por apartamiento, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios y de acuerdo a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 Estudio o "Efficency"	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitoio adicional se computará a razó de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

32.07 - Área de Ocupación en Distritos CT-2 - El área de ocupación no excederá del setenta y cinco por ciento (75%) en solares interiores, ni de ochenta y cinco por ciento (85%) en solares de esquina.

32.08 - Área Bruta de Piso En Distritos CT-2 - El área bruta de piso no excederá el trescientos por ciento (300%) en solares interiores. Tampoco excederá el trescientos cuarenta por ciento (340%) en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera, excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

32.09 - Patio Delantero en Distritos CT-2 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros ni mayor de tres (3) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

32.10 - Patio Lateral en Distritos CT-2 - Se requerirá patio lateral de ancho no menor de (2) metros cuando se colinde lateralmente con un distrito residencial o para uso público. Fuera de esta condición, el patio lateral es opcional pero, de existir, no será menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

32.11 - Patio Posterior en Distritos CT-2 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

32.12 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-2 - Los edificios y uso accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica, y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

32.13 - Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-2 - Para los usos permitidos en los Ditritos CT-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá además, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

32.14 - Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-2 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00, y 66.00 de este Reglamento.

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

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casas de apartamientos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

32.16 - Torres y Verjas en Distritos CT-2- Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Seccion 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas, o similar.

32.17 - Rótulos en Distritos CT-2 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 de este Reglamento.

32.18 - Estructuras Voladizas en Distritos CT-2- Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios requeridos, siempre que estos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

32.19 - Materiales de Construcción en Distrito CT-2 - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar, exceptuando su uso temporero (i.e. caseta de construcción, kiosko de fiestas patronales).

32.20 - Siembra en Distrito CT-2 - Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

32.21 - Diseño en Distrito CT-2 - Todo edificio será especial y único, y deberá conformarse con la arquitectura general del área. No se permitirá la construcción de edificios "genéricos", o que representen simbólicamente o visualmente una franquicia.

SECCION 33.00 - DISTRITO CT-3 - COMERCIAL TURISTICO TRES

33.01 - Próposito del Distrito CT-3 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, que apoyen, complementen o no socaven la actividad turística. Por su localización y disponibilidad de infraestructura estos terrenos pueden desarrollarse, o se han desarrollado, a una alta intensidad.

33.02 - Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-3 - En las primeras dos plantas de los Distritos CT-3 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viaje
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles o motoras (no se podrán exhibir los vehículos en el patio delantero)
6. Alquiler de películas de video
7. Alquiler y arrendamiento de equipo
8. Alteración de trajes
9. Areas de estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construídas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.
10. Barbería
11. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana, donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
12. Casa bancaria y financiera
13. Centro de cuidado diurno
14. Cinematógrafo
15. Colmado
16. Colmado vecinal
17. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.
18. Computación y procesamiento de datos
19. Detective o servicio de protección
20. Establecimiento especializado para venta de alimentos para su consumo fuera del local ("health food", frutas y vegetales, queso, comida "gourmet").
21. Establecimiento para venta de ropas y accesorios (zapatos, carteras) o "boutique")
22. Estación de gasolina de acuerdo a lo establecido en las Secciones 71.00 y 72.00 de este Reglamento.

23. Estudio fotográfico
24. Farmacia
25. Floristería
26. Galería de arte
27. Gimnasio
28. Hospedería
29. Hotel
30. Joyería
31. Laboratorio médico o dental
32. Lavandería
33. Librería
34. Oficina
35. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia y que no colinde lateralmente con un distrito residencial.
36. Reparación de joyas o relojes
37. Reparacion de zapatos
38. Restaurante, cafetería o fuente de soda, siempre que el local donde ubique no colinde lateralmente con un distrito residencial
39. Salón de belleza
40. Salón de estilismo
41. Salón, estudio o academia de baile
42. Sastrería
43. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista)
44. Venta de antiguedades
45. Venta de artesanías
46. Venta de bicicletas
47. Venta de cámaras o artículos fotográficos
48. Venta de efectos deportivos
49. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos
50. Venta de maletas o artículos de cuero
51. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"
52. Venta de revistas o periódicos
53. Venta de telas o artículos de costura
54. Vivienda
55. Usos y edificios accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.
56. Usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

33.03 – Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-3 – En los niveles sobre la segunda planta se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería

3. Hotel, incluyendo usos accesorios incidentales a la actividad hotelera

33.04 - Altura en Distritos CT-3 - Ningún edificio tendrá más de treinta (30) metros de altura.

33.05 - Tamaño de Solar en Distritos CT-3 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

33.06 - Densidad Poblacional en Distritos CT-3 - Se permitirá una unidad de vivienda por cada ochenta (80) metros cuadrados de área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 o menos	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (30) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales	

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor a base del número de dormitorios y de acuerdo a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency"	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razon de 0.2 unidade sde vivienda básica adicionales.	

33.07 - Área de Ocupación en Distritos CT-3 - El área de ocupación no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en los solares interiores, ni el ochenta y cinco por ciento (85%) en los solares de esquina.

33.08 - Área Bruta de Piso en Distritos CT-3 - El área bruta de piso no excederá el cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) del área del solar en solares interiores. Tampoco excederá el quinientos diez por ciento (510%) del área del solar en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

33.09 - Patio Delantero en Distritos CT-3 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

33.10 - Patio Lateral en Distritos CT-3 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni de una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que el edificio no observe patios laterales en las primeras cuatro (4) plantas, excepto en el caso de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público. El patio lateral, de existir, no será menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral, o parte del mismo, que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

33.11 - Patio Posterior en Distritos CT-3 - Se requirirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura de edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente de área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

33.12 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-3 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

33.13 - Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos CT-3 - Se requerirá la siguiente

separación entre edificios principales o áreas en el mismo solar:

- Entre fachadas principales: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

- Entre fachadas posteriores, laterales, o entre sí: una distancia no menor de doce (12) metros.

- Entre una fachada principal y una lateral o posterior: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

33.14 - Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-3 - Para los usos permitidos en los Distritos CT-3 se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido el la Sección 70.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá además, estacionamiento para visitantes, de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a sus clientes.

33.15 - Espacio para Carga y Descarga en Distritos CT-3 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales u hotel, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso, o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fración de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas para carga y descarga se localizarán al lado o en

la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

33.16 - Marquesinas en Distritos CT-3. Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

33.17 - Torres, Verjas y Portales en Distritos CT- 3 - Las torres, verjas y portales se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Sección 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas en hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas, o similar.

33.18 - Rótulos en Distritos CT-3 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

33.20 - Materiales de Construcción en Distritos CT-3 - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar, exceptuando su uso temporero (i. e. caseta de construcción, kiosko de fiestas patronales).

33.21 - Siembra en Distritos CT-3 - Toda nueva estructura o remodelación sustancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

33.22 - Diseño en Distrito CT-3 - Todo edificio nuevo será especial y único y deberá conformarse con la arquitectura general del área. No se permitirá la construcción de edificios "genéricos", o que que representen simbólicamente o visualmente una franquicia.

SECCION 34.00 - DISTRITO CT-4 - COMERCIAL TURISTICO CUATRO

34.01 - Próposito del Distrito CT-4 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, que apoyen, complementen o no socaven la actividad turística. Por su localización y disponibilidad de infraestructura estos terrenos pueden desarrollarse, o se han desarrollado, a una muy alta intensidad.

34.02 - Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-4- En los distritos CT-4, se usarán las primeras dos plantas para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viaje
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles o motoras (no se podrá exhibir los vehículos en el patio delantero)
6. Alquiler de películas de video
7. Alquiler y arrendamiento de equipo
8. Alteración de trajes
9. Area de estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construídas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.
10. Barbería
11. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana, y donde no se colinde lateralmente con un distrito residencial)
12. Casa bancaria y financiera
13. Centro de cuidado diurno
14. Cinematógrafo
15. Colmado
16. Colmado vecinal
17. Comercio al detal - de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.
18. Computación y procesamiento de datos
19. Detective o servicio de protección
20. Establecimiento especializado para venta de alimentos para su consumo fuera del local ("health food", frutas y vegetales, queso, comida "gourmet")
21. Establecimiento para venta de ropas y accesorios (zapatos y carteras), o "boutique"
22. Estudio fotográfico
23. Farmacia

24. Floristería
25. Galería de arte
26. Gimnasio
27. Hospedería
28. Hotel
29. Joyería
30. Laboratorio clínico o dental
31. Lavandería
32. Librería
33. Oficina
34. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia, y que no colinde lateralmente con un distrito residencial.
35. Reparación de joyas o relojes
36. Reparación de zapatos
37. Restaurante, cafetería o fuente de soda, siempre que el local donde se ubique no colinde lateralmente con un distrito residencial.
38. Salón de belleza
39. Salón de estilismo
40. Salón, estudio o academia de baile
41. Sastrería
42. Servicio profesional, (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista)
43. Venta de antiguedades
44. Venta de artesanías
45. Venta de bicicletas
46. Venta de cámaras o artículos fotográficos
47. Venta de efectos deportivos
48. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos
49. Venta de maletas o artículos de cuero
50. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"
51. Venta de revistas o periódicos
52. Venta de telas o artículos de costura
53. Vivienda
54. Usos y edificios accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.
55. Usos mediante Excepciones, de acuerdo a lo establecido en la Sección 83.00 de este Reglamento.

34.03 - Usos Sobre la Segunda Planta en Distritos CT-4 - Las plantas sobre la segunda se usarán para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería
3. Hotel, incluyendo usos accesorios e incidentales a la actividad hotelera

34.04 - Altura en Distritos CT-4 - Ningún edificio tendrá más de cuarenta (40) metros de altura.

34.05 - Tamaño de Solar en Distritos CT-4 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

34.06 - Densidad Poblacional en Distritos CT-4 - Se permitirá una unidad de vivienda por cada setenta (70) metros cuadrados de área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número menor o mayor, a base del número de dormitorios por unidad, y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 o Menos	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios y de acuerdo a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

34.07 - Área de Ocupación en Distritos CT-4 - El área de ocupación no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en los solares interiores, ni el ochenta y cinco por ciento (85%) en los solares de esquina.

34.08 - Área Bruta de Piso en Distritos CT-4 - El área bruta de piso no excederá el quinientos por ciento (500%) del área del solar en solares interiores. Tampoco excederá el quinientos sesenta por ciento (560%) del área del solar en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

34.09 - Patio Delantero en Distritos CT-4 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

Toda nueva construcción deberá sustituir el patio delantero por una galería cuyo fondo sea igual al requisito establecido para el patio delantero y cuya altura no será menor de cinco (5) metros ni mayor de siete (7) metros.

34.10 - Patios Laterales en Distritos CT-4 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuera mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que el edificio no observe patios laterales en las primeras cuatro (4) plantas, excepto en el caso de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público. El patio lateral, de existir, no será menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

34.11 - Patio Posterior en Distritos CT-4- Se requirirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura de edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior podrá localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente de área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero en este distrito.

34.12 - Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-4 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 68.00 de este Reglamento.

34.13 - Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos CT-4 - Se requerirá la siguiente separación entre edificios principales o áreas en el mismo solar:

- Entre fachadas principales: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

- Entre fachadas posteriores, laterales, o entre sí: una distancia no menor de doce (12) metros.

- Entre una fachada principal y una lateral o posterior: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

34.14 - Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-4 - Para los usos permitidos en los Distritos CT-4 se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá, adicionalmente, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá mostrar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

34.15 - Espacio para Carga y Descarga en Distritos CT-4 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines comerciales u hotel será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso, o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

Todo edificio ocupado o usado para casa de apartamientos

será privisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.
Las áreas de carga y descarga se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

34.16 - Marquesinas en Distritos CT-4- Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

34.17 - Torres, Verjas y Portales en Distritos CT- 4- Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Sección 67.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro, o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro, o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

34.18 - Rótulos en Distritos CT-4 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Secciones 75.00, 77.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

34.20 - Materiales de Construcción en Distritos CT-4 - No se permitirá la terminación de las paredes de la fachada principal en aluminio, acero, zinc, "plywood", o material similar, exceptuando su uso temporero (i. e. caseta de construcción, kiosko de fiestas patronales).

34.21 - Siembra en Distritos CT-4 - Toda nueva estructura o remodelación sustancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

34.22 - Diseño en Distrito CT-4 - Todo edificio nuevo será especial y único y deberá conformarse con la arquitectura general del área. No se permitirá la construcción de edificios "genéricos", o que representen simbólicamente o visualmente una franquicia.

SECCION 35.00 - A LA 60.00 RESERVADA

TOPICO 5

CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMIENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SELECCIONADOS

SECCION 61.00 - CASAS EN HILERA Y CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES, EXCEPTO EN DISTRITOS R-O, R-5 y RT-5

61.01 - Disposición General para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-O, R-5 y RT-5- La Junta o la Administración, según corresponda, considerará por vía de Excepciones, consultas de ubicación o solicitudes de permisos para las construcciones que mas adelante se indican, siempre que el proyecto no constituya un desarrollo residencial extenso, y sujeto a las condiciones necesarias para asegurar su armonización con el contexto en que ubique.

61.02 - Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-O, R-5 y RT-5- Un edificio para casas en hilera no contendrá más de (6) unidades de vivienda con fachadas iguales en un mismo plano y a un mismo nivel, pudiendo llegar a un máximo de diez (10) unidades cuando se construya con fachadas distintas y a desnivel.

61.03 - Altura de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-O, R-5 y RT-5- Ningún edificio excederá nueve (9) metros de altura.

61.04 - Tamaño del Solar Principal para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-O, R-5 y RT-5 - El solar principal para casas en hilera o casas patio tendrá un área que dependerá del número de unidades de vivienda a proveerse y de la densidad poblacional permitida para el distrito específico.

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

Distrito de Zonificación en donde ubica el Solar Principal	Ancho o frente mínimo de solar, en metros , para unidades de vivienda internas de casas en hilera
RT-O	11
R-1, RT-1	9
R-2, RT-2	7
R-3, RT-3	6
R-4, RT-4	5.5

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

Distrito de Zonificación en donde ubica el Solar Principal	Ancho o frente mínimo del solar, en metros, para unidades de vivienda en los extremos de casas en hilera o para casas patio
RT-0	16
R-1, RT-1	14
R-2, RT-2	10
R-3, RT-3, RT-4	9
R-4	8

61.05 - Densidad Poblacional para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5- La densidad poblacional para casas en hilera y casas patio se calculará a base del total de unidades de vivienda que comprende el edificio o edificios a construirse en el solar principal.

La densidad a permitirse para edificios de casas en hilera y casas patio no excederá de lo siguiente, en promedio , para el solar principal:

Distrito de Zonificación en donde ubica el Solar Principal	Densidad (Metros cuadrados de Solar Principal por Unidad de Vivienda)
RT-0	1,000
R-1, RT-1	450
R-2, RT-2	228
R-3, RT-3	165
R-4, RT-4	125

En el caso de casas en hilera en Distritos R-1 y RT-1, si ello fuere necesario, se podrá completar la parte del solar principal, accesible a todas las unidades de vivienda, hasta que el área del solar principal responda a la densidad máxima permitida de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados por familia. Dichos terrenos serán de uso común, podrán destinarse a áreas recreativas o de estacionamiento para el uso exclusivo de las familias residentes en el solar principal; y pasarán a ser propiedad en condominio de los dueños de las unidades para utilizarse como área libre, de recreo, o de estacionamiento, siendo su mantenimiento responsabilidad de los condóminos.

61.06 - Area de Ocupación para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5-

El área de ocupación para casas en hilera y casas patio no excederá del veinticinco por ciento (25%) en RT-O, cuarenta y cinco por ciento (45%) en R-1 y RT-1, y cincuenta por ciento (50%) del solar principal en los demás distritos.

61.07 - Area Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-O, R-5 y RT-5 - El área bruta de piso no excederá el cincuenta por ciento (50%) en RT-O, noventa por ciento (90%) en R-1 y RT-1, y cien por ciento (100%) del solar principal en los demás distritos.

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

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

-No menor de cinco (5) metros en distritos RT-O, R-1 y RT-1.

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

-No menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros en los distritos RT-2, RT-3 y RT-4.

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

En los distritos RT-O, RT-1, RT-2, RT-3 y RT-4, el patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

61.09 - Patios Laterales y Posterior en Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, Excepto en Distritos R-O, R-5 y RT-5:

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

y RT-2; no menor de tres (3) metros en Distritos R-3, RT-3 y RT-4, y no menor de dos y medio (2.5) metros en Distritos R-4.

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

2. Patio Posterior - Para casas en hilera y casas patio se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros para distritos R-0, R-1 y RT-1; no menor de cuatro (4) metros para Distritos R-2 y RT-2; y no menor de tres (3) metros para Distritos R-3, RT-3, R-4, y RT-4. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerará como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

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

D I S T R I T O	DISTANCIA EN METROS			
	R-1 RT-0, RT-1	R-2 RT-2	R-3 RT-3	R-4 RT-4
Entre fachadas principales	18	15	12	12
Entre fachadas posteriores	10	8	6	6
Entre fachadas laterales	10	6	6	5
Entre una fachada principal y una lateral o posterior	14	12	9	9
Entre una fachada lateral y una posterior	14	12	9	9

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

61.11 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento. En proyectos de casas en hilera los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios.

61.12 - Areas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en

Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 70.00 de este Reglamento.

En los Distritos RT-0, RT-1, RT-2, RT-3 y RT-4 no se permitirá estacionamiento en el patio delantero y se limitará su visibilidad desde la acera.

61.13 - Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento, excepto que para casas patio no le aplicarán las disposiciones de la Sección 65.00.

61.14 - Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

61.15 - Rótulos en Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

61.16 - Estructuras Voladizas en proyectos de Edificios para Casas en Hilera y Casas Patio en Distritos Residenciales, Excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

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

En los Distritos RT-0, RT-1, RT-2, RT-3 y RT-4 se cumplirá con los requisitos de materiales de construcción y de siembra de árboles establecidos para el distrito donde ubiquen.

SECCION 62.00 - CASAS DE APARTAMIENTOS EN DISTRITOS RT-O, RT-1, R-3 y R-4

62.01 - Disposición General - La Junta o la Administración, según corresponda, considerará, por vía de Excepciones, consultas de ubicación o solicitudes de permisos en los Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 para las construcciones que más adelante se indican, siempre que el proyecto no constituya un desarrollo residencial extenso y sujeto a las condiciones necesarias para asegurar su armonización con el contexto en que ubique.

62.02 - Altura para Casas de Apartamientos en Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 - La altura de los edificios en los Distritos R-3 y R-4 se determinará a base del área bruta de piso permitida y del tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar establecidos en esta Sección.

La altura de los edificios en los Distritos RT-O y RT-1 no excederá nueve (9) metros de altura.

62.03 - Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 - El número de unidades de vivienda básica a permitirse se determinará a base del área total del solar y de acuerdo con lo siguiente:

Tamaño del Solar Principal (metros cuadrados)	Densidad (en metros cuadrados por unidad de vivienda básica)			
	RT-O	RT-1	R-3	R-4
Menor o Igual a 2,000	750	400	150	125
Mayor de 2,000	700	350	125	100
Mayor de 3,800	600	325	100	95
Mayor de 5,400	500	300	95	90

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

En proyectos de casas de apartamientos en distritos RT-O y RT-1, dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 ó menos	0.8
3	1.0

En proyectos de casas de apartamientos en distritos RT-0 y RT-1, fuera de los ámbitos de expansión urbana y en distritos R-3 y R-4, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales. Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamientos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el número de unidades de vivienda básica a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicado por el total de unidades de vivienda básicas permitidas en éste.

62.04 - Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-1, R-3 y R-4 - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar de acuerdo a lo siguiente:

Distrito de Zonificación en donde ubica el solar	Por Ciento Máximo de Area de Ocupación
RT-0	25%
RT-1	45%
R-3	50%
R-4	40%

62.05 - Area Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-1, R-3 y R-4 - El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del área total del solar, según se indica más adelante. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

Distrito de Zonificación en Donde Ubica el Solar	Por ciento Máximo de Area Bruta de Piso Según el Tamaño del Solar (en metros)			
	Menos de 2,000	Más de 2,000	Más de 3,800	Más de 5,700
RT-0	35%	40%	45%	55%
RT-1	70%	80%	25%	90%
R-3	100%	120%	140%	150%
R-4	100%	120%	140%	150%

62.06 - Patio Delantero para Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-1, R-3 y R-4 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo, según se indica a continuación:

1. No menor de cinco (5) metros en distritos RT-0 y RT-1.

2. No menor de tres (3) metros para Distritos R-3 y R-4.

En los distritos RT-0 y RT-1 el patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra, y cumplirá con los requisitos de siembra de árboles establecido para el distrito donde ubiquen.

62.07 - Patios Laterales y Posteriores en Edificios para Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-1, R-3 y R-4 - Los patios laterales y posteriores tendrán un ancho o fondo no menor de cinco (5) metros en Distritos RT-0 y RT-1 y no menor de tres (3) metros ni de una quinta (1/5) parte de la altura, cual fuera mayor, en Distritos R-3 y R-4. Cualquier patio lateral o posterior que linde con una vía, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patio delantero del distrito donde ubiquen.

62.08 - Separación entre Casas de Apartamientos en el Mismo Solar en Distritos R-0, RT-1, R-3 y R-4 - En los Distritos RT-0 y RT-1

se requerirá una separación entre casas de apartamientos en un mismo solar no menor de nueve (9) metros.

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

62.09 - Separación Entre Casas de Apartamientos y Areas en el Mismo Solar en Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 - Se requerirá una separación no menor de tres (3) metros entre casas de apartamientos y áreas de estacionamiento o de servicios, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares que ubiquen fuera de los edificios.

62.10 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 - Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa o recogido de basura se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 69.00 de este Reglamento.

62.11 - Areas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 - Se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.

En los Distritos RT-O y RT-1 no se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

62.12 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos R-O, RT-1, R-3 y R-4 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

62.13 - Espacio para Carga y Descarga en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

62.14 - Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

62.15 - Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

62.16 - Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-O, RT-1, R-3 y R-4 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separación entre edificios o áreas en un mismo solar establecidos en esta Sección hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metro de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 63.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

63.01 - Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo - El ancho mínimo del espacio para el estacionamiento del vehículo en una marquesina no será menor de ocho pies tres pulgadas (8'-3").

63.02 - Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo - La longitud mínima del espacio para el estacionamiento del vehículo no será menor de veinte (20) pies, excluyendo los aleros cuando éstos se proyecten dentro de un patio delantero o posterior requerido.

63.03 - Cerramiento de la Parte Delantera de una Marquesina - Se permitirá únicamente la instalación de portones de rejas o alambre eslabonado en la parte delantera de una marquesina.

63.04 - Cerramiento de la Parte Lateral de una Marquesina- La parte lateral de una marquesina en su lado opuesto al edificio principal podrá ser cerrada. La instalación de ventanas en esta parte no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia lateral del solar.

63.05 - Cerramiento de la Parte Posterior de una Marquesina - La parte posterior de una marquesina podrá cerrarse con portones de rejas o alambre eslabonado o con un paño de bloques ornamentales; o con un ventanal; o con una jardinera, un "closet" o un muro de hormigón. Cuando se opte por proveer un paño de bloques ornamentales o un ventanal; o una jardinera, un "closet" o un muro de hormigón; se proveerá una salida o abertura de dimensiones no menores de cuarenta (40) pulgadas de ancho por ochenta (80) pulgadas de alto, que permita el libre acceso a la parte posterior del solar, en la cual podrá instalarse un portón de rejas o alambre, o una puerta. Las jardineras, los "closets" y los muros de hormigón que se permiten, no excederán de cinco (5) pies de altura con una sección superior hasta completar la altura al nivel inferior de la viga o de la losa de techo consistente en un espacio abierto, o un enrejado metálico, o un paño de bloques ornamentales, o un ventanal. En ningún caso se permitirá la instalación de ventanas en esta parte de la marquesina a una separación menor de veinte (20) pulgadas de la línea de la colindancia lateral del solar.

63.06 - Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina - En el caso de una segunda planta ocupada o usada para fines residenciales, se permitirá el uso parcial del techo de la marquesina por los residentes de la vivienda, como una terraza descubierta, siempre que se construya un muro de hormigón y bloques, de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de alto a lo largo

de la losa de techo de la marquesina y a una separación no menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia del solar.

63.07 - Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION 64.00 MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

64.01 - General - En los Distritos Residenciales se permitirá una marquesina para el estacionamiento de automóviles, incluyendo facilidades de terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor como parte integrante de la misma, unida al edificio principal de uno de los patios laterales requeridos, cuando ésta cumpla con las Disposiciones Generales sobre Marquesinas establecidas en la Sección 63.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecido en esta Sección.

64.02 - Altura para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

64.03 - Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

64.04 - Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - La longitud de la losa de techo podrá ser igual pero no mayor del largo total del edificio incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

64.05 - Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas en un Distrito Residencial - Cuando se opte por, o sea necesario separar el área de la terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor, permitidas como parte integrante de la marquesina, del área de estacionamiento del vehículo, la pared medianera a construírse cumplirá con los requesitos para el cerramiento de la pared posterior de la marquesina establecidos en la Subsección 63.05, siempre que no se afecte la ventilación de las dependencias existentes en el edificio. En estos casos la pared opuesta al edificio principal de la dependencia a habilitarse será cerrada totalmente cuando se trate de un dormitorio, un baño, una cocina o un comedor. Los dormitorios o cocinas tendrán dimensiones no menores de las requeridas por la reglamentación vigente.

64.06 - Facilidades de "Closet" en el Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - Se permitirá proveer facilidades para "closets" en el lado de

la marquesina opuesto al edificio principal. El ancho máximo a permitirse para estos "closets" no excederá de cuarenta (40) pulgadas, y los mismos no podrán extenderse dentro del ancho mínimo del espacio requerido para el estacionamiento del vehículo.

64.07 - Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION 65.00 MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

65.01 - General - En los casos en que la ubicación del edificio principal haga posible la construcción de una marquesina adicional para el estacionamiento de un vehículo, unida a dicho edificio principal dentro del otro patio lateral requerido en un distrito residencial, ésta estará permitida siempre que la misma cumpla con las Disposiciones Generales sobre Marquesinas establecidas en la Sección 63.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta Sección.

65.02 - Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

65.03 - Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

65.04 - Longitud para Marquesinas Dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial - La longitud de la losa de techo no excederá de treinta (30) pies incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

65.05 - Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION 66.00 MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

66.01 - General - En un solar de esquina en un distrito residencial se permitirá la ubicación de una marquesina para el estacionamiento de un vehículo, unida al edificio principal, y dentro del patio posterior requerido cuando la misma cumpla con las Disposiciones Generales Sobre Marquesinas establecidas en la Sección 63.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

66.02 - Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio posterior requerido en un solar de esquina será mayor de una planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

66.03 - Ancho Máximo para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial- El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro del patio posterior requerido en un solar de esquina no excederá de trece (13) pies.

66.04 - Longitud para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial- La longitud de la losa de techo no será mayor del ancho total del edificio incluyendo los aleros, ni de treinta (30) pies, cual fuere menor.

TOPICO 6

DISPOSICIONES ESPECIALES

SECCION 67.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES

67.01 - Torres - Los capiteles de las iglesias, campanarios, torres receptoras de televisión para uso doméstico y torres diseñadas con propósitos puramente ornamentales, chimeneas, tanques elevados, calentadores solares, cajas de escalera y estructuras para ascensores, no serán considerados al aplicarse las disposiciones sobre altura en este Reglamento, siempre que la suma total de sus respectivas áreas, tomadas en sección horizontal, a media altura, no sea mayor del veinte por ciento (20%) del área total del techo.

En ningún caso, cuando se permitan, estas estructuras podrán sobrepasar las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las Zonas de Aeropuerto.

67.02 - Verjas - Se permitirá la construcción de verjas de acuerdo con lo siguiente:

1. Distritos Residenciales - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro. Cuando el patio delantero requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que la verja tenga dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de un veinticinco por ciento (25%) de su área.

   Las verjas en patios laterales o posteriores requeridas podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

2. Distritos Comerciales e Industriales - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos en los casos de solares que colinden con solares incluidos en un distrito residencial, o que estén situados en la misma manzana dando frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de un (1) metro en sus tramos correspondientes al fondo requerido para patio delantero en tal distrito residencial.

   En estos casos cuando el patio requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que estos tramos de verja tengan dos (2) metros de altura,

siempre que aquella parte de la verja que exceda de un (1) metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de veinticinco por ciento (25%) de su área.

Las verjas a construirse en los patios laterales o posterior requeridos en los casos cuando la línea lateral o posterior del solar es común a un solar incluido en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

3. Verjas para el Control de Ruido - Las verjas requeridas para el control de ruido podrán tener una altura mayor a lo indicado en los Incisos (1) y (2) de esta Subsección. En estos casos la altura requerida será determinada por la Junta o ARPE, según corresponda, a base de los resultados de un estudio de ruido para el solar donde se construirá la verja.

67.03 - Portales - En los distritos residenciales se permitirá un (1) portal de carácter ornamental o como detalle arquitectónico en cada patio entre el edificio y la línea lateral del solar. Su altura, medida desde el nivel del terreno, no será mayor de tres (3) metros y éste deberá ser provisto de una entrada o abertura no menor de un (1) metro de ancho, ni menor de dos (2) metros de alto. Se permitirá instalar en esta entrada o abertura un portón de rejas o enrejado metálico cuya parte sólida no exceda el veinticinco por ciento (25%) de la misma. No será necesario proveer tal entrada o abertura cuando la altura del portal, sobre el nivel del terreno, sea de un (1) metro o menos.

SECCION 68.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

68.01 - Patios Interiores - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, que esté circundado a todo su alrededor por un edificio o por un edificio y una línea lateral del solar, será considerado como un patio interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor. El área de todo patio interior no será menor, en cualquier nivel, de diez (10) metros cuadrados por cada planta que tenga el edificio sobre este patio.

68.02 - Patios Semi-interiores - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, parecido a un patio interior, excepto que uno de sus lados da frente y abre hacia una vía u otro espacio abierto dentro del mismo solar, será considerado como un patio semi-interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior, y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor.

SECCION 69.00 – EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

69.01 – Disposiciones Generales – Podrán proveerse usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubique una pertenencia de acuerdo con lo establecido en esta Sección.

1. Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental, y corrientemente relacionado con el fin principal al que habrá de servir.

2. Todo uso accesorio deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal servido.

3. Todo uso accesorio deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, pero nunca antes.

4. La descontinuación del fin principal implicará la descontinuación de los usos accesorios, excepto cuando se trate de las unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los distritos residenciales.

69.02 – Usos y Edificios Accesorios Relacionado a Un Uso Residencial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica – Los usos accesorios a un uso residencial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Oficinas Profesionales o Estudios de un Residente – Cuando se provea espacio para estos propósitos en la pertenencia, como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

   a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para estos propósitos no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos el tamaño del espacio a ser ocupado o usado será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dichos edificios accesorios.

   b. En conexión con estas actividades sólo podrán utilizarse miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda excepto en la práctica de una profesión cuando se podría emplear una persona particular. En todo caso los servicios a prestarse serán los que produzcan el residente responsable del estudio o de la oficina profesional.

c. Se mantendrán las características residenciales del distrito evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por este Reglamento.

2. Ocupaciones Domiciliarias - Cuando se provea espacio para una ocupación domiciliaria, como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

   a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual ésta será accesoria. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la ocupación domiciliaria será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

   b. En conexión con la operación de esta ocupación domiciliaria sólo podrá utilizarse a miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda, y equipo mecánico de uso corriente en el hogar para propósitos puramente domésticos.

   c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzcan los miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda. No se proveerá o mantendrá un sitio o espacio para la venta de comidas o bebidas.

   d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por este Reglamento.

3. Barberías o Salones de Belleza Como Usos Accesorios - Cuando se provea espacio para una barbería o salón de belleza como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

   a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para barbería o salón de belleza no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio.

Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la barbería o el salón de belleza será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento de área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

b. En conexión con la operación de estos usos sólo podrá utilizarse un (1) sillón y el operario deberá residir en la unidad de vivienda a la cual serán accesorios.

c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzca el operario que habita en la unidad de vivienda.

d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia,evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para estos usos accesorios por este Reglamento.

4. Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios - La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios, excepto en Distritos R-1 y RT-1, será permitida como un uso accesorio cuando existan unidades de vivienda en el edificio principal, siempre que la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme con lo establecido para el distrito y el número de unidades de vivienda en el edificio accesorio no sea mayor de dos (2).

5. Altura para los Edificios Accesorios - Ningún edificio accesorio o un uso residencial principal tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve, a excepción de los edificios para usos agrícolas que se permitan en los distritos cuyas alturas serán determinadas a base de las condiciones particulares del uso a dársele.

6. Area de Ocupación para los Edificios Accesorios - El área de ocupación de los edificios accesorios estará conforme a lo dispuesto a continuación:

a. El área total de ocupación del edificio principal y el edificio accesorio no excederá de la permitida en el distrito.

b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del

solar, lo que resulte menor.

7. Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.

   a. Se podrá ocupar o usar la segunda planta de un edificio accesorio exclusivamente para unidades de vivienda, conforme con lo establecido anteriormente en esta Sección, siempre que el número de dormitorios no sea mayor de tres (3) y el tamaño de cada uno de éstos no sea mayor de doce (12) pies por doce (12) pies, y las dependencias adicionales sólo incluyan sala, comedor, cocina, servicio sanitario y un balcón por cada unidad de vivienda permisible.

8. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

   b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por

ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado.

Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

69.03 - Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica - Los usos accesorios a un uso comercial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Almacenaje como Uso Accesorio - Cuando se provea espacio de almacenaje, como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este almacenaje no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado para almacenaje, será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

2. Motores, Subestaciones de Energía Eléctrica y Compresores o Unidades de Refrigeración - Los motores, subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se podrá permitir la ubicación de esta maquinaria o equipo en estructuras separadas, siempre que se observe una separación no menor de diez (10) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

3. Altura para Edificios Accesorios - Ningún edificio accesorio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve. La altura para los edificios accesorios en los proyectos de recreación comercial extensa la determinará el

Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

4. Area de Ocupación para los Edificios Accesorios - El área de ocupación de los edificios accesorios estará conforme a lo dispuesto a continuación:

   a. El área total de ocupación del edificio principal y del edificio accesorio no excederá de la permitida en el distrito.

   b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá del veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que fuere menor.

      El área de ocupación de los edificios accesorios en proyectos de recreación comercial extensa la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

5. Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.

6. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - En los proyectos de centros de mercadeo y comercios desarrollados conforme al Reglamento de Planificación Núm. 9 los espacios para usos accesorios se ubicarán como parte integrante del edificio principal. En los proyectos de recreación comercial extensa la ubicación de tales espacios la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público. Excepto los casos señalados anteriormente los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de zonificación donde éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento

requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

b. Los edificios accesorios en solares de esquina que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

69.04 - Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Industrial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica - Los usos accesorios a un uso industrial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Almacenaje como Uso Accesorio - Cuando se provea espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar un espacio mayor de almacenaje cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.

2. Facilidades para un Vigilante o Guardián como Uso Accesorio Se permitirá proveer, como uso accesorio, facilidades para un vigilante o guardián empleado en la pertenencia cuando se opere en ésta un uso industrial permitido en este distrito.

3. Altura para los Edificios Accesorios - Ningún edificio accesorio excederá la altura máxima permitida en el distrito para edificio principal. La ARPE podrá autorizar una altura mayor cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.

4. Area de Ocupación y Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área de ocupación y el área bruta de piso combinadas respectivamente con las del edificio principal no excederán el por ciento máximo establecido de área de ocupación y área bruta de piso para el distrito en que ubique la pertenencia.

5. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

      En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito.

   b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por

ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituye el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito

69.05 - Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y Otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que Ubica - Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por la Junta o ARPE, según corresponda, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos residenciales en la Subsección 69.02 de este Tópico.

TOPICO 7

SECCION 70.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

70.01 - Disposiciones Generales

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos requeridas serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal. Mientras no se establezca lo contrario en un distrito específico, podrá utilizarse un patio requerido para tales propósitos siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamiento.

   En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de zonificación en que ubique la pertenencia, no se puede proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre al Administrador de Reglamentos y Permisos que su provisión no es factible con relación al proyecto, éste podrá autorizar la provisión de tal área de estacionamiento en otro predio localizado a una distancia de fácil recorrido a pie de no más de doscientos (200) metros del solar, siempre que se haga la dedicación de la totalidad de dicho predio para área de estacionamiento mediante el documento legal correspondiente.

2. En los Distritos Residenciales y en Distritos M ó P se podrá permitir el establecimiento de áreas de estacionamiento como negocio o para servir un uso comercial, para vehículos de capacidad clasificada de no más de una y media (1.5) tonelada, en solares o predios abiertos, contiguos a un Distrito C-1 ó CT-1, y en solares o predios abiertos que estén a una distancia no mayor de cien (100) metros de un Distrito C-2, C-3, CT-2, CT-3, CT-4, I-1, I-2 o IL-2, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 70.02 de este Reglamento. En estas áreas de estacionamiento en los distritos RT-O, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se requerirá la siembra de árboles en el propio patio delantero. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros lineales de solar y éstos tendrán tres y medio (3.5) metros de altura y ocho (8) centímetros de diámetro. En estos distritos, los estacionamientos sólo podrán operar entre las 7:00 a.m. y 6:00 p.m. y estarán pavimentados de hormigón, asfalto u otro material similar que no levante polvo u ocasione ruido.

3. En casos en que se haya autorizado un permiso para un uso en particular y se haya provisto un área de estacionamiento para éste, es necesario obtener un nuevo permiso de uso para todo nuevo uso propuesto aún siendo un uso permitido en el distrito. No se expedirá el nuevo permiso de uso hasta tanto se provea el área de estacionamiento adicional si ésta fuera requerida para el nuevo uso.

4. En los casos de ampliaciones a edificios, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos existentes y los propuesto para la ampliación del edificio.

5. En los casos de usos permitidos, combinados a cualquier uso principal, tales como espacio de almacenaje, oficinas, cafeterías, puestos de exhibición, de ventas y otros, se calculará separadamente el estacionamiento requerido para tales fines y se le sumará el espacio requerido para el uso principal.

6. En el caso de haberse provisto, conforme a las disposiciones del Reglamento de Lotificación (Reglamento de Planificación Núm. 3), un área general de estacionamiento para el distrito donde ubique un solar, se acreditará a cada pertenencia solamente el número de espacios de estacionamiento que corresponda a una proporción entre el área del solar donde ubicará la construcción y el área total neta de los solares servidos por tal área de estacionamiento, proveyéndose por el proponente dentro de la pertenencia cualquier deficiencia que resulte.

7. Excepto en los distritos RT-0, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4 en los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de zonificación en que ubique una pertenencia, no se pueda proveer área de estacionamiento requerido en un sótano o en una o varias de las plantas del edificio, o parte de éstos, el espacio ocupado o usado en éstas para proveer estacionamiento requerido no se contará para los efectos del área bruta de piso permitida en el distrito específico.

Excepto en los distritos RT-O, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, los sótanos o primeras plantas que se utilicen para proveer áreas de estacionamiento requeridas bajo las anteriores disposiciones no contarán para los efectos de la altura permitida en el distrito en que ubique la pertenencia.

8. Quedan exentas de la aplicación de las disposiciones de esta Sección, aquellos casos considerados bajo las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 5 (Reglamento de Zonas Antiguas e Históricas).

70.02 - Diseño

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados, a menos que ello se disponga así en este Reglamento, ni obligado a entrar en el tránsito en retroceso. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y vehículos, y contarán con áreas de siembra. No se permitirá que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:

   a. Pavimentación - Todas las áreas de estacionamiento tienen que nivelarse y pavimentarse con hormigón, hormigón asfáltico u otro material permanente similar, adecuado a todos los climas y no absorvente de suciedad ("all weather dustless material").

   b. Marcas - Cada uno de los espacios de estacionamiento será designado marcando el pavimento del área de estacionamiento con pintura u otro material indeleble.

   c. Accesos - Se proveerán accesos seguros y eficientes desde las vías públicas a las áreas de estacionamiento y desde los espacios de estacionamiento hacia las vías internas que conducen a las vías públicas.

   d. Barreras de Detención - En los bordes de las áreas pavimentadas (excepto en las entradas y salidas) se construirán barreras de detención ("wheel stops") de mampostería, acero u hormigón, de por lo menos seis (6) pulgadas de altura, a fin de impedir que los vehículos irrumpan en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.

e. Areas de Siembra – Cuando un solar cuente con doce (12) o más espacios de estacionamiento al aire libre, se darán las siguientes formas de tratamiento paisajista al área o subárea en que se encuentren repartidos dichos espacios de estacionamiento:

(i) Se sembrará árboles ornamentales que provean sombra, tales como palo de pollo, roble, úcar, caoba, maga y otros similares, los cuales deberán tener una altura mínima de uno y medio (1.5) metros al momento de sembrarse. Se sembrará un árbol por cada seis (6) espacios de estacionamiento que se provean.

(ii) A fin de proteger y propiciar un rápido crecimiento de los árboles, todo espacio dentro de un radio de un metro y cuarto (1.25) alrededor de cada árbol quedará libre de material impermeable, de modo que haya infiltración de agua y aire al terreno.

Se recomienda que los árboles sean sembrados a profundidad de aproximadamente un (1) metro bajo el nivel del terreno con el fin de evitar que las raíces deterioren el pavimento.

(iii) Cuando se provean más de doscientos (200) espacios de estacionamiento éstos serán repartidos en dos (2) o más subáreas de estacionamientos, ninguna de las cuales podrá tener, a su vez, más de doscientos (200) espacios de estacionamiento. Cada subárea se separará de cualquier otra subárea de estacionamiento por medio de una franja de siembra que reciba tratamiento paisajista y cuyo ancho mínimo sea de tres (3) metros. En dicha franja se sembrarán árboles similares a los antes descritos a no más de quince (15) metros entre árboles.

(iv) Cualquier parte de un área de estacionamiento que no se utilice con propósitos de estacionamiento o circulación, recibirá tratamiento paisajista.

f. Iluminación – Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes.

2. Se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros en distritos residenciales o comerciales; o de dos y tres cuartos (2.75) metros por siete (7) metros en distritos industriales, excluyendo en ambos casos el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamiento.

   No obstante, se permitirá que una tercera (1/3) parte de los espacios de estacionamiento requeridos ocupen un área menor a las anteriormente establecidas a base de las siguientes dimensiones mínimas para cada uno de estos espacios más pequeños: un área de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts.) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60) mts.) en distritos residenciales o comerciales; o de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros en distritos industriales.

   Para casas de apartamientos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda según las disposiciones de la Subsección 70.03, Inciso 17, se podrán permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro (dos metros cincuenta centímetros (2.5) por once (11.00) metros. El número de espacios a permitirse de ese tamaño será igual al número de apartamientos que requieren dos estacionamientos por unidad.

3. La pendiente máxima de las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento no excederá de un quince por ciento (15%). Cuando la pendiente de la rampa exceda de un doce por ciento (12%) ésta se suavizará con una transición de no menos de dos (2) metros de largo entre la pendiente y la superficie horizontal.

70.03 - Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos - Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse se determinarán según se indica a continuación:

1. Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios, un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a almacenaje. De no indicarse el área de almacenaje, ésta se estimará equivalente a una tercera (1/3) parte del área total del comercio o servicio.

2. Oficinas, excepto las que se atienden más adelante en este Inciso - Un (1) espacio por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

3. Oficinas de alto volumen de clientela, tales como oficinas de médicos, de servicio a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficina de rentas internas y otros similares. Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicado a tales fines.

4. Usos industriales - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines, o un (1) espacio por cada dos (2) empleados en el turno de mayor empleo, lo que resulte más alto.

5. Almacenes - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

6. Iglesia y escuela elemental e intermedia - Por lo menos un (1) espacio por cada veinticinco (25) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios.

7. Escuelas superiores - Por lo menos un (1) espacio por cada diez (10) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios o estructuras.

8. Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, canódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias, o cualquier otro sitio similar de reunión pública - Por lo menos un (1) espacio por cada cinco (5) asientos, o parte de éstos, que se provea para tales fines.

9. Marinas - Un (1) espacio por cada bote o "slip".

10. Motocines ("drive-in-theater") - Un (1) espacio para un (1) vehículo en espera por cada veinte espacios para vehículos provistos para espectadores y, además, un acceso privado con capacidad para un (1) vehículo en turno hacia la taquilla para cada veinte (20) espacios de capacidad del motocine ("drive-in-theater").

11. Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público - Por lo menos un (1) espacio por cada cama en cuartos privados o semi-privados y un (1) espacio por cada tres (3) camas en salones de más de dos (2) camas.

12. Hoteles, hoteles de turismo - Por lo menos un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de éstos. Para otros usos comerciales como restaurantes, tiendas, salones de convenciones, y otros usos accesorios al hotel se requerirá estacionamiento adicional conforme a este Reglamento.

13. Clubes públicos o privados y salones de baile - Por lo menos (1) espacio por cada tres (3) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a la reunión de personas.

14. Restaurantes, cafeterías, barras, fuentes de soda - No menos de un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o parte de éstos. En caso de prestarse servicios a los vehículos ("drive-in") en combinación con servicios de mesas o barras, el área de estacionamiento para servir vehículos estará aparte y será en adición al espacio dedicado al servicio en los carros.

15. Plazas de mercado - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a estos fines.

16. Playas Públicas - Un (1) espacio por cada cinco (5) personas.

17. Viviendas - Un (1) espacio por cada unidad de vivienda en casas de una o dos familias. Para casas de apartamientos se proveerán áreas de estacionamiento a base del tamaño y del número de dormitorios de la unidad de vivienda, según se indica a continuación:

Núm. de Dormitorios por Unidad de Vivienda	Número de Estacionamientos por Unidad de Vivienda			
	1.00	1.25	1.50	2.0
0	Hasta 600 pc	600 pc o más		
1	Hasta 800 pc	800 pc o más		
2	Hasta 900 pc	Hasta 1200 pc	1200 pc o más	
3 o más	------	Hasta 1200 pc	Hasta 1600 pc	1600 pc o más

En casas de apartamientos para envejecientes se proveerá un sesenta por ciento (60%) del total de estacionamiento que resulte de la tabla anterior. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 70.02.

18. Hospederías ("guest houses") - Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más un (1) espacio adicional por cada tres (3) habitaciones.

19. Terminales de ferrocarril, aviones, lanchas, guaguas - Se requerirá un área de estacionamiento según lo determine la Junta.

20. Centros de mercadeo - Por lo menos un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a ventas al detal o a la prestación de servicios.

21. En los casos de los Distritos Comerciales C-1, C-2, C-3, CT-1 y CT-2, ubicados en la parte antigua de los pueblos en que no sea factible proveer el área de estacionamiento en otro solar, el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar la utilización de un área de estacionamiento común para servir a más de un proyecto o uso del terreno, aún cuando los usuarios deban pagar por el servicio, siempre que el área de estacionamiento tenga capacidad suficiente para servir a todos, conforme a los requisitos de esta reglamentación.

22. Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinará el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos.

TOPICO 8

ESTACIONES DE GASOLINA

SECCION 71.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

71.01 - Ejecución - El Administrador de Reglamentos y Permisos entenderá, sujeto a lo establecido en esta Sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina en los distritos permitidos por este Reglamento.

71.02 - Iniciativa - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina, deberá ser acompañada de una certificación donde conste que han sido notificados de la intención de establecer dicha estación de gasolina todos los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina que radiquen dentro del perímetro establecido más adelante a propósito del estudio de viabilidad. Dicha certificación incluirá el nombre y la dirección de las personas notificadas.

71.03 - Estudio de Viabilidad - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina deberá ser acompañada de un estudio de viabilidad que demuestre la necesidad y conveniencia del establecimiento de la misma. Dicho estudio deberá considerar, con respecto al sector dentro del perímetro de mil seiscientos (1,600) metros radiales, los siguientes aspectos:

1. La concentración poblacional

2. La concentración del tránsito vehicular

3. Intensidad de los usos comerciales, industriales e institucionales.

4. Negocios similares existentes dentro del sector.

5. Impacto anticipado del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar existentes dentro de dicho perímetro.

6. La forma de operación de la nueva estación, esto es, si es de tipo convencional o de autoservicio.

7. Cualquiera otros factores relevantes que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina.

71.04 - Vistas Públicas - En todos los casos, el Administrador de Reglamentos y Permisos podrá aprobar el establecimiento de nuevas estaciones de gasolina, previa celebración de vistas

públicas y previa recomendación del Departamento de Comercio. Sobre estas vistas públicas se notificará y solicitará la participación de la Oficina de Energía, al Departamento de Comercio, al Departamento de Asuntos del Consumidor, al Departamento de Justicia, a los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de las estaciones de gasolina comprendidas dentro del perímetro antes establecido a propósito del estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dichas estaciones de gasolina, las asociaciones existentes de detallistas de gasolina, y a cualquier otra parte afectada o interesada, según surja de los expedientes correspondientes.

71.05 - Separación Entre Estaciones de Gasolina - La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada se determinará de acuerdo con lo que se establece más adelante:

1. En caso de distritos comerciales e industriales, que no linden por ninguno de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito R-O para la protección de una vía arterial, la separación mínima entre estaciones de gasolina será de ochocientos (800) metros lineales cuando dichas estaciones estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

   A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá por vía arterial cualquier vía a la que se le haya asignado un número de ruta por el Departamento de Transportación y Obras Públicas y aquellas así designadas por la Junta mediante resolución.

2. En casos de distritos comerciales e industriales, que linden por cualquiera de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito R-O para la protección de una vía arterial (según definida en el Inciso 1 de esta Subsección), la separación mínima entre estaciones de gasolina será de mil seiscientos (1,600) metros lineales cuando dichas estaciones de gasolina estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

3. En los casos de vías de tránsito en una misma dirección, de tres (3) o más carriles, las disposiciones sobre distancias radiales dispuestas en los Incisos (1) y (2) de esta Subsección aplicarán por separado para cada margen de la vía; y las disposiciones sobre distancias lineales se aplicarán sólo cuando las estaciones de gasolina estén localizadas en el mismo margen de una vía.

4. En casos de estaciones de gasolina en vías con sección mayor de dieciocho (18) metros, provistas de líneas de control de viraje o fajas de separación entre carriles para vehículos en movimiento con tránsito opuesto o isleta central de seguridad, las disposiciones sobre distancias radiales y lineales dispuestas en los Incisos (1) y (2) de esta Subsección aplicarán independientemente para cada margen de la vía.

   En estos casos cuando ocurra una interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad, se permitirá ubicar una sola estación de gasolina en uno de los solares de los que formen esquinas o que queden directamente opuestos entre sí, en el lugar donde ocurra tal interrupción siempre que ésta guarde la separación radial y lineal requerida de otras estaciones de gasolina en su mismo margen de vía.

   A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá que la interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad en este tipo de vía, ocurra ocasionada por las siguientes circunstancias:

   a. La vía se encuentra interseptada en ambas márgenes por otra vía formando cuatro esquinas.

   b. La vía se encuentra interseptada en una de sus márgenes por otra vía formando dos esquinas.

   c. La línea de control de viraje o la faja o isleta central de seguridad se encuentra interrumpida, sin que la vía se encuentre interseptada en sus márgenes por otra vía.

5. Aquellas estaciones de gasolina existentes, cuyas bombas de abasto de gasolina estén localizadas en las aceras públicas no serán tomadas en consideración al aplicar las disposiciones establecidas en esta Sección.

   Tampoco serán tomadas en consideración aquellas estaciones de gasolina que no cuenten dentro de los límites de su solar con espacio disponible para servir (2) automóviles por cada bomba utilizada para el expendio de gasolina y para ello sea necesario el uso de la vía pública.

71.06 - Separación con Respecto a Otros Usos - Cualquier solar en que se proyecte construir una estación de gasolina deberá mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros radiales de cualquier otro solar en que exista o se proyecte la construcción de una escuela, colegio, centro de cuidado de niños, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, centro de envejecientes, museos, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición, se considerará como "proyectado" toda escuela, centro de cuidado de niños, colegio, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, centro de envejecientes, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria para lo cual la Junta haya aprobado su consulta de ubicación, cuando se tratare de proyectos sometidos por algún organismo gubernamental; o para lo cual la Administración haya aprobado los planos de construcción, cuando se tratare de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

71.07 - Medida de las Separaciones Requeridas - La separación mínima requerida entre estaciones de gasolina con respecto a otros usos será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

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

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

71.09 - Area a Utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Zonificación - La suma de las áreas de los solares ocupados

o usados para estaciones de gasolina no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área total de todos los solares comprendidos dentro del distrito considerado.

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

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

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

71.12 - Acceso para Estaciones de Gasolina - Se requerirá la aprobación del Departamento de Transportación y Obras Públicas o del municipio concernido para los accesos de las estaciones de gasolina a vías, según sea el caso.

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

1. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial adyacente, la proyección hacia la parte delantera del solar de esta estructura no excederá de un (1) metro de la medida que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial.

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

71.14 - Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos

extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.

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

71.16 – Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos – La Administración de Reglamentos y Permisos podrá modificar las disposiciones establecidas en este Reglamento sobre estaciones de gasolina cuando ocurra cualquiera de las siguientes condiciones:

1. Cuando un estudio de viabilidad que refleje un incremento en la densidad poblacional y en el tránsito vehicular en determinado sector justifique la ubicación de una estación de gasolina, para servir dicho sector, a una distancia de otras estaciones de gasolina menor que las distancias radiales y lineales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en las Secciones 71.05 y 74.03. En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolina existentes o previamente autorizados o sometidas a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos.

2. Cuando un estudio de viabilidad refleje que debido a la intensidad de los usos, a la alta densidad poblacional, al tránsito vehicular intenso y al alto valor de los terrenos se justifica la ubicación exclusivamente de bombas de abasto de gasolina para operarse, conjuntamente con otro uso principal; o en un solar cuyo tamaño es menor del mínimo requerido para estaciones de gasolina; o en un solar radicado a una separación, de otras estaciones de gasolina, menor de las distancias lineales y radiales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en la Subsección 71.05.

   En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolina existentes o previamente autorizadas o sometidas a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos.

3. Cuando se haya desarrollado en su totalidad un proyecto residencial autorizado por la Administración de Reglamentos y Permisos, cuya alta densidad poblacional con el consiguiente incremento en el tránsito vehicular que ésta genere, justifique en bien del interés público, la

ubicación de una estación de gasolina para servir al sector a una distancia menor que las distancias radiales y lineales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en la Subsección 71.05 . Para estos casos no se requerirá un estudio de viabilidad.

SECCION 72.00 – ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3

72.01 – Disposición General – En los Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 71.00 y con los requisitos establecidos en esta Sección.

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

1. Venta de combustibles y lubricantes

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

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

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

5. Venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, efectos para jiras y pasadías, papelería, comidas ligeras, refrescos, cigarrillos, dulces, leche e hielo, excluyendo bebidas alcohólicas, limitada tal actividad a un espacio no mayor de treinta (30) metros cuadrados de área bruta de piso; y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.

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

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

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

72.06 – Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 – El fondo o ancho de cualquier patio

delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.

72.07 - Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 - Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:

1. Usos Accesorios - Se permitirá un (1) edificio accesorio el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas, accesorios y otros artículos cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.

2. Altura - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.

3. Area de Ocupación - Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) del área del solar.

4. Localización - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

72.08 - Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-conformidad Legal en la Pertenencia - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

2. Las facilidades de lavado, engrase y otras existentes que estén ubicadas a no menos de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.

3. Las facilidades de lavado, engrase y otras propuestas, o existentes que no cumplan con lo anteriormente establecido, se localicen a no menos de seis (6) metros de cualquier línea de colindancia del solar.

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

5. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones establecidas por este Reglamento para permitir la operación de estaciones de gasolina en estos distritos.

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

7. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

72.09 - Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 75.00, 77.00 y 80.00.

SECCION 73.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS I-1, IL-1 E I-2

73.01 - Disposición General - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2, se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina Establecidas en la Sección 71.00 y con los requisitos establecidos en esta Sección.

73.02 - Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1, e I-2 - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2, se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas o usadas para estaciones de gasolina en adición a los usos permitidos en este Reglamento para cada distrito en particular.

1. Venta de combustibles y lubricantes

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

3. Lavado y engrase

4. Reparaciones menores, tales como: de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, enjuague de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.

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

73.03 - Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - La altura se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios requeridos para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

73.04 - Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

73.05 - Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - Los requisitos sobre área de ocupación, área bruta de piso y tamaño de los patios serán aquellos que se establecen en este Reglamento para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

73.06 - Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en

Distritos I-1, IL-1 e I-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00.

73.07 - Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos I-1, IL-1 e I-2 Ocupadas o Usadas en Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se muestre la no-conformidad legal, y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

2. Las facilidades de lavado, engrase y otras estén o sean ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.

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

4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.

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

6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

73.08 - Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 75.00, 78.00 y 80.00.

SECCION 74.00 - RESERVADA

TOPICO 9

ROTULOS Y ANUNCIOS

SECCION 75.00 – NORMAS SOBRE ROTULOS Y ANUNCIOS

75.01 – Propósitos de las Normas – Las normas sobre rótulos y anuncios que se establecen en este Reglamento están encaminadas a armonizar los diferentes intereses envueltos, tanto públicos como privados, de instalar rótulos y anuncios para identificar y dar a conocer lugares, actividades económicas y sociales, servicios, mensajes o instrucciones e ideas y el legítimo interés del Estado de promover la seguridad pública, mantener ambientes agradables y realzar la calidad de la vida de los residentes en el país. En armonía con lo anterior, las normas que se establecen en este Reglamento fueron diseñadas teniendo como guía los siguientes objetivos:

1. Proteger la belleza natural de Puerto Rico y realzar la calidad de vida de los residentes y visitantes por igual;

2. Preservar las características distintivas de los diferentes distritos y vecindades, especialmente a aquellos con carácter histórico, turístico o de importancia pública;

3. Proteger el carácter tradicional, la estética y el ambiente agradable de las plazas públicas, facilidades de recreación pasiva, playas, edificios y vías;

4. Salvaguardar el valor de las propiedades;

5. Reducir riesgos a la vida y a la propiedad de nuestros residentes y visitantes, en casos cuando ocurra un huracán, tormenta, terremoto u otros desastres naturales.

6. Permitir el uso efectivo y razonables del rótulo o anuncio como medio de comunicación para propagar ideas de índole comercial y no comercial; y

7. Evitar al máximo posible que la instalación de rótulos y anuncios pueda aumentar el riesgo de accidentes de tránsito.

75.02 – Tamaño de Rótulos o Anuncios

1. El área a permitirse para un rótulo o anuncio será aquel por ciento que se indique más adelante en las secciones de este Reglamento y que corresponde al producto del ancho del edificio o local en que será instalado por su altura.

En todo caso la altura a utilizarse en el cómputo del por ciento de área no excederá de treinta (30) pies. La altura será la distancia vertical desde el nivel de piso hasta el nivel más alto del techo, siempre que no exceda de treinta (30) pies, y excluyendo cornisas, pretiles o balaustradas y en el caso de techos inclinados, la distancia vertical desde el nivel de piso hasta la altura promedio del techo más alto del edificio o local. Los cómputos se realizarán en función del tamaño de la pared delantera del edificio que da a una vía pública, incluyendo puertas, ventanas o vitrinas.

2. El tamaño de los rótulos o anuncios se determinará a base del área comprendida dentro del perímetro exterior del texto del rótulo o anuncio incluyendo cualquier aditamento de iluminación u otra clase de figuras utilizadas para enmarcar las letras que forman parte del rótulo o anuncio y no a base del área que ocupa la totalidad de las letras o figuras individuales.

75.03 - Ubicación y localización de rótulos o anuncios

1. Ningún rótulo o anuncio podrá ser ubicado o localizado en forma tal que obstruya un medio de salida requerido, o en forma tal que interfiera con la ventilación o iluminación requerida para el edificio; o en balcones o en toda proyección del edificio que no constituya parte del cuerpo general del mismo.

2. Ningún rótulo o anuncio podrá extenderse en todo o en parte sobre el nivel superior de la azotea o techo que mayormente cubre el edificio; o ser ubicado o localizado en la azotea o techo de cualquier estructura, en las cornisas de las azoteas o techos, en los capiteles, campanarios, torres, chimeneas, tanques elevados, cajas de escaleras o estructuras similares que radiquen o se proyecte construir en el techo o azotea.

3. Ningún rótulo o anuncio podrá proyectarse fuera de la pared frontal de un edificio por más de tres (3) pies. Se colocará a una distancia mínima vertical de ocho (8) pies desde su parte inferior hasta el terreno o piso.

4. Ningún rótulo o anuncio será instalado en una propiedad sin el consentimiento por escrito del dueño de la propiedad.

5. Ningún rótulo o anuncio a instalarse en una propiedad, ya sea paralelo o perpendicular a una vía pública podrá invadir o proyectarse sobre los terrenos de la vía pública. El rótulo o anuncio quedará ubicado totalmente

dentro de los límites del solar.

6. No se permitirán rótulos o anuncios en las paredes laterales y posterior de los edificios.

75.04 - Diseño de Rótulos y Anuncios

Todo rótulo o anuncio deberá ser diseñado de acuerdo con las mejores prácticas de la ingeniería, según se específica en el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Núm. 7). Toda solicitud para permiso de instalación de rótulo o anuncio en la que se proponga la construcción de un armazón deberá acompañarse con la certificación del ingeniero o arquitecto colegiado acreditativa de que el diseño del mismo está conforme a los reglamentos vigentes.

75.05 - Seguridad en Rótulos o Anuncios

Todo rótulo o anuncio que por circunstancias no previstas en este Reglamento, y aún reuniendo los requisitos establecidos en éste, pueda por su ubicación o localización desviar la atención, u obstaculizar la visibilidad de las personas que conducen vehículos de motor por la vía pública o constituir una amenaza a la seguridad pública, no será permitido. Entre los rótulos y anuncios prohibidos se incluyen, sin limitación, los que se enumeran a continuación:

1. Rótulos o anuncios cuya ubicación o localización obstruya la visual de los conductores de vehículos de motor.

2. Rótulos o anuncios que tengan reflectores, luces o aditamentos que despidan rayos o iluminación que puedan deslumbrar o afectar a los conductores de vehículos de motor.

3. Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados a la ribera de un río o arroyo y que puedan ser arrastrados por las corrientes, dando lugar a que se obstruya el paso libre de la corriente de agua por puentes y alcantarillas.

4. Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados en tal forma que al proyectar sombras sobre las vías puedan constituir una amenaza a la seguridad del tránsito.

5. Rótulos o anuncios que exhiban la forma y diseño de una flecha, semáforos u otras señales de tránsito.

6. Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados en laderas o terrenos a un nivel más alto que el de la vía y puedan desprenderse o ser arrastrados por los vientos hacia la vía.

7. Rótulos o anuncios que contengan material escrito que no pueda leerse al viajar a la velocidad permitida a los vehículos de motor.

8. Rótulos y anuncios que no cumplen con el Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico, del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

75.06 - Rótulos y Anuncios en Zonas Antiguas e Históricas y de Interés Turístico

1. Los rótulos en zonas antiguas e históricas cumplirán con las disposiones reglamentarias del Reglamento de Zonas Antiguas e Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5) y con esta reglamentación.

2. Los rótulos en zonas de interés turístico cumplirán con las disposiciones de este Reglamento.

3. No se permitirá la instalación de anuncios en zonas antiguas e históricas y en zonas de interés turístico.

4. No se permitirá la instalación de cruzacalles en zonas antiguas e históricas y en zonas de interés turístico.

75.07 - Rótulos y Anuncios en la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico

1. Los rótulos y anuncios en la zona costanera cumplirán con las disposiciones reglamentarias del Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17).

75.08 - Rótulos y Anuncios en las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque)

1. Los rótulos y anuncios en los municipios circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque) cumplirán con las disposiciones reglamentarias del Reglamento de Zonificación Especial para Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque) - 31 de marzo de 1983.

75.09 - Rótulo o Anuncio No Conforme Legal

1. Unicamente se considerará un rótulo o un anuncio no conforme legal cuando se ha instalado cumpliendo con la reglamentación vigente a la fecha de su instalación y para el cual se haya expedido el permiso correspondiente y dicho rótulo o anuncio no esté conforme con lo dispuesto

en este Reglamento.

2. Todo rótulo o anuncio que exista legalmente para la fecha de vigencia de este Reglamento enmendado y que no reúna los requisitos fijados en el mismo, deberá ser borrado, suprimido, eliminado o conformado a la reglamentación vigente previa obtención de un permiso de instalación. Se concede un término de seis (6) meses a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento para obtener el permiso de instalación conforme a esta reglamentación o eliminar el mismo.

3. Los rótulos o anuncios no conforme legal no podrán en ningún momento ser variados, agrandados, mejorados, re-pintados, o en forma alguna alterados a menos que fuera para conformarlos a la reglamentación vigente.

4. Todo rótulo o anuncio no conforme legal que fuera destruído parcial o totalmente, bien sea por fuego, explosión, terremoto, huracán o cualquier acción de la naturaleza o por otras causas no podrá ser reconstruido o reparado sino da cumplimiento a esta reglamentación previa obtención del permiso de instalación correspondiente.

5. La ausencia del permiso de instalación del rótulo o anuncio será evidencia prima facie de que la instalación del rótulo o anuncio carece de autorización legal.

SECCION 76.00 - ROTULOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES Y RESIDENCIALES TURISTICOS

76.01 - Disposiciones Generales

1. Los rótulos que se permiten en esta sección estarán sujetos al cumplimiento de las normas de rótulos que se establecen en la Sección 75.00 de este Reglamento y con las de esta sección.

2. No se permitirán anuncios en este distrito excepto los indicados en la Sección 80.00 de este Reglamento.

3. Se permitirá la instalación de un (1) sólo rótulo por edificio o local y uno (1) sobre el terreno donde éste se permita y ambas ubicaciones se instalarán paralelos a la vía pública.

76.02 - Rótulos a Permitirse - En los distritos residenciales se permitirá la instalación de los siguientes rótulos:

1. Rótulos identificando oficinas profesionales u ocupaciones domiciliarias, barberías o salones de belleza permitidos como usos accesorios que no excedan en tamaño de dos (2) pies cuadrados, sin iluminación, adosados a la pared que constituye el frente del edificio, paralelo a la vía pública.

2. Rótulos identificando cementerios en Distritos R-0, clubes cívicos, comercios al detal de artículos de consumo y uso corriente en el hogar en R-0, dispensarios médicos, hospederías en R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5, hospitales, instituciones docentes, instituciones religiosas, parques y campos atléticos, hipódromos, velódromos y otros deportes en R-0 y R-1 y actividades comerciales permitidas en un Distrito RC-1 que no excedan veinte (20) pies cuadrados, con iluminación no intermitente adosados a la pared que contituye el frente del edificio, paralelo a la vía pública.

3. Rótulos sobre venta o alquiler de bienes raíces, en la pared delantera del edificio, que no exceda en tamaño de veinte (20) pies cuadrados, sin iluminación. Se permitirá un rótulo por pertenencia a ser vendida o alquilada y deberá ser colocado adosado a la pared del edificio en forma paralela a la vía.

   En un solar o predio vacante podrá instalarse un rótulo sobre el terreno, dentro de la propiedad y éste tendrá una altura, tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no mayor de diez (10) pies y un área no mayor de veinte (20) pies cuadrados y paralelo a la vía.

4. Rótulos de identificación para hoteles que no excedan en tamaño de cien (100) pies cuadrados sin o con iluminación no intermitente adosados al edificio, paralelos a la vía. Podrá ubicarse otro rótulo de igual tamaño sobre el terreno, paralelo a la vía pública, que identifique el hotel y sus actividades. Este tendrá una altura tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no mayor de treinta (30) pies.

5. Rótulos identificando actividades comerciales permitidas en un Distrito R-5 y RT-5 conforme a la Subsección 83.05 Inciso 14, de este Reglamento que no excedan en tamaño de quince por ciento (15%) del área de la pared del local que éste ha de identificar incluyendo puertas, ventanas y vitrinas. Podrá tener iluminación no intermitente y será adosado al edificio en forma paralela a la vía.

SECCION 77.00 - ROTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES Y COMERCIALES TURISTICOS

77.01 - Disposiciones Generales

1. En los distritos comerciales se permitirá la instalación de rótulos y anuncios siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en la Subsección 75.02 de este Reglamento y con las de esta sección.

2. Se permitirá la instalación de rótulos y anuncios individuales o la combinación de ambos en la proporción que se desee siempre que no exceda el tamaño máximo permitido en el distrito. Entiéndase lo anterior de la siguiente manera:

Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
ROTULO	ANUNCIO	ROTULO X% Tamaño Permitido ANUNCIO Y% Tamaño Permitido	ROTULO X% Tamaño Permitido ANUNCIO Y% Tamaño Permitido
100% Tamaño Permitido por Reglamento	100% Tamaño Permitido por Reglamento	X% + Y% = 100% Tamaño Permitido por Reglamento	X% + Y% = 100% Tamaño Permitido por Reglamento

En el resto de esta Sección, cuando se hace referencia a rótulos y anuncios, entiéndase que incluye la combinación de ambos, según establecido anteriormente.

3. Se permitirá la instalación de rótulos y anuncios, según establecido anteriormente por cada solar, edificio o local con un uso principal.

77.02 - Rótulos y Anuncios en la Pared Delantera del Edificio o Local de acuerdo con lo siguiente:

1. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos y anuncios, separados o unidos para cada negocio, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos comerciales no será mayor del quince por ciento (15%) en los distritos C-1 y C-6 y del veinte por ciento (20%) en los distritos C-2, C-3 y C-4 del área, según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 75.02, Inciso 1 de este Reglamento. La suma de los tamaños de los rótulos en los distritos CT-1, CT-2, CT-3 y

CT-4, se calculará igual a lo anteriormente dispuesto para los distritos C-1 y C-6

2. Iluminación - Los rótulos y anuncios podrán tener iluminación no intermitente en los distritos C-1, C-2, C-4 y C-6 e iluminación intermitente en distritos C-3. Los rótulos en los distritos CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, podrán tener iluminación no intermitente.

3. Ubicación y Localización

   a. Los rótulos y anuncios serán fijados adosados a la pared delantera del edificio en forma paralela a la vía en terrenos de su propiedad.

   b. Se permitirá la ubicación de rótulos fijados al cuerpo general de una marquesina (marquee) paralelos a la vía pública y no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo.

77.03 - Rótulos y Anuncios en Solares o Predios Vacantes

1. Tamaño - El tamaño del rótulo o anuncio no excederá cincuenta (50) pies cuadrados.

2. Iluminación - El rótulo o anuncio podrá tener iluminación no intermitente.

3. Ubicación y Localización

   a. Su altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no excederá de veinticinco (25) pies.

   b. Cuando la propiedad colinde con un distrito o uso residencial, el rótulo o anuncio guardará un retiro de dicha colindancia no menor de veinte (20) pies.

   c. En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo o anuncio dando frente a cada una de las vías públicas y en forma paralela a la misma.

77.04 - Rótulo Sobre el Terreno para la Identificación de Estaciones de Gasolina y Negocios de Servicios a Motoristas (Tipo "Drive-in").

Además del rótulo o anuncio permitido en el edificio o local conforme a la Subsección 77.02, se permitirá un (1) sólo rótulo de identificación del negocio sobre el terreno,

paralelo o perpendicular a la vía pública y de acuerdo a lo siguiente:

1. Tamaño - El tamaño del rótulo a instalarse no excederá de cincuenta (50) pies cuadrados.

2. Iluminación - El rótulo podrá tener iluminación no intermitente.

3. Ubicación y Localización

   a. El rótulo no será giratorio o de movimiento.

   b. No proyectará fuera de los límites de la propiedad.

   c. El rótulo observará un retiro de colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un distrito o uso residencial.

   d. Su altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de veinticinco (25) pies.

   e. En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías en forma paralela o perpendicular a la misma.

77.05 - Rótulos Sobre el Terreno para la Identificación de Centros Comerciales y de Centros de Recreación Comercial Extensa.

Además del rótulo o anuncio instalado en el edificio conforme a la Subsección 77.02, se permitirá la identificación de centros comerciales y centros de recreación comercial mediante un (1) rótulo de acuerdo con lo siguiente:

1. Tamaño - El tamaño del rótulo a instalarse en centros de mercadeo en Distritos C-4 y en centros de recreación comercial extensa en Distritos C-5 no excederá de doscientos setenta (270) pies cuadrados para centros comerciales y de cien (100) pies cuadrados para centros comerciales en los otros distritos.

2. Iluminación - El rótulo en centros de mercadeo en C-4 y en otros distritos comerciales y en centros de recreación comercial en Distritos C-5 podrá tener iluminación no intermitente.

3. Ubicación y Localización

a. Sólo se permitirá un rótulo para cada centro comercial o centro de recreación comercial extenso.
b. El rótulo podrá ser instalado paralelo o perpendicular a la vía pública.

c. La altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de treinta (30) pies para los centros de mercadeo en los Distritos C-4 y en centros de recreación comercial extensa en los Distritos C-5, excepto que la altura será de veinticinco (25) pies para los centros comerciales cuando estos ubiquen en otros distritos.

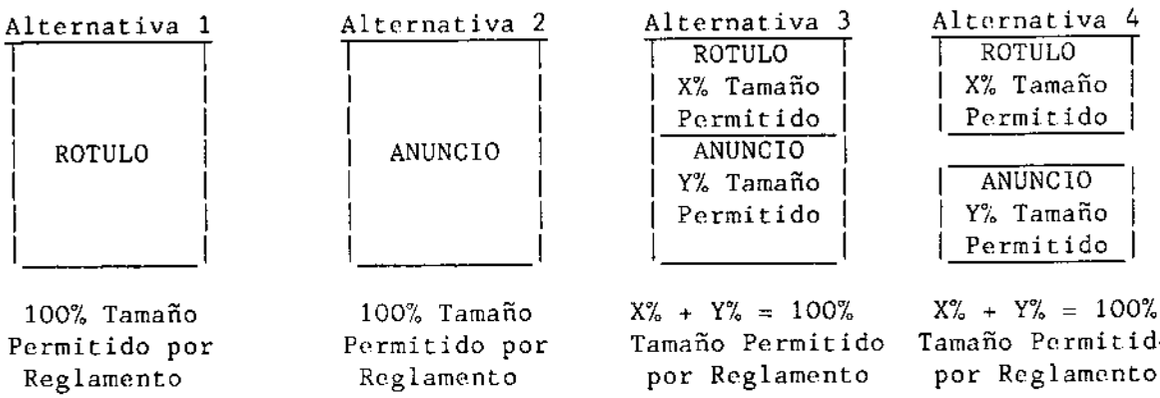
d. En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías en forma paralela o perpendicular a la misma.

SECCION 78.00 - ROTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES

78.01 - Disposiciones Generales

1. En los distritos industriales se permitirá la instalación de los siguientes rótulos y anuncios siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en la Subsección 75.02 de este Reglamento y con las de esta sección.

2. Se permitirá la instalación de rótulos y anuncios individuales o la combinación de ambos en la proporción que se desee siempre que no exceda el tamaño máximo permitido en el distrito. Entiéndase lo anterior de la siguiente manera:



En el resto de esta sección, cuando se hace referencia a rótulos y anuncios, entiéndase que incluye la combinación de ambos, según establecido anteriormente.

3. Se permitirá la instalación de rótulos y anuncios, según establecido anteriormente por cada solar, edificio o local con uso principal.

78.02 - Rótulos y Anuncios en Paredes de acuerdo con lo siguiente:

1. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos y anuncios incluyendo aquellos que se instalen sobre el terreno, separados o unidos para cada negocio, industria, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos industriales, no será mayor del veinte por ciento (20%) del área, según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 75.02, Inciso 1 de este Reglamento.

2. Iluminación - Los rótulos y anuncios podrán tener iluminación intermitente.

3. Ubicación y Localización

   a. Los rótulos y anuncios serán fijados adosados a la pared frontal del edificio en forma paralela a la vía.

   b. Se permitirá la ubicación de rótulos y anuncios fijados al cuerpo general de una marquesina (Marquee), paralelos a la vía pública y no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo.

78.03 - Rótulos y Anuncios sobre el Terreno de acuerdo con lo siguiente:

1. Tamaño

   a. La suma de los tamaños de los rótulos y anuncios, incluyendo aquellos que hayan instalado en la pared delantera, separados o unidos para cada negocio, industria, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos industriales no será mayor del veinte por ciento (20%) del área, según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 75.02, Inciso 1 de este Reglamento.

   b. Los rótulos de identificación en estaciones de gasolina y negocios de servicios a motoristas (Tipo- "Drive-in") cumplirán con las disposiciones reglamentarias en la Subsección 77.04 de este Reglamento.

   c. Los rótulos y anuncios en solares o predios vacantes no serán mayor de doscientos setenta (270) pies cuadrados.

2. Iluminación - Los rótulos y anuncios podrán tener iluminación intermitente.

3. Ubicación y Localización

   a. En solares de esquina podrá instalarse un (1) rótulo o anuncio dando frente a cada una de las vías públicas en forma paralela a la misma.

   b. Los rótulos y anuncios deberán ser instalados paralelos a la vía pública.

c. La altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no excederá de treinta (30) pies.

d. El rótulo y anuncio observará un retiro de colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial.

e. El rótulo y anuncio no será giratorio o de movimiento.

f. La ubicación de rótulos de identificación de estaciones de gasolina y negocios de servicios al motorista cumplirán con las disposiciones en la Subsección 77.04 de este Reglamento.

SECCION 79.00 – ROTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS P

79.01 – Disposición General – Los rótulos y anuncios que se permitan en esta sección estarán sujetos al cumplimiento de las normas establecidas en la Sección 75.00 de este Reglamento y con las de esta sección.

79.02 – Rótulos en paredes de acuerdo a lo siguiente:

1. Tamaño

   La suma de los tamaños de los rótulos incluyendo aquellos que se instalen sobre el terreno para identificar el edificio institucional, servicio, recreación o usos permitidos en Distritos "P" no será mayor del veinte por ciento (20%) del área, según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 75.02, Inciso 1 de este Reglamento.

2. Iluminación

   La iluminación será no intermitente.

3. Ubicación y Localización

   Los rótulos serán fijados adosados a la pared delantera del edificio en forma paralela a la vía pública.

79.03 – Rótulos sobre el terreno de acuerdo a lo siguiente:

1. Tamaño

   a. La suma de los tamaños de los rótulos incluyendo aquellos que se instalen fijados adosados a las paredes del edificio para identificar el uso institucional, servicio, recreación o usos permitidos en Distritos "P" no será mayor del veinte por ciento (20%) del área, según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 75.02, Inciso 1 de este Reglamento.

   b. Los rótulos en solares o predios vacantes no será mayor de cien (100) pies cuadrados.

2. Iluminación

   La iluminación será no intermitente.

3. Ubicación y Localización

   a. Los rótulos no serán giratorios o de movimientos y no

proyectarán en la servidumbre de paso de vías públicas.

b. El rótulo observará un retiro de colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial.

c. Su altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de treinta (30) pies.

d. Sólo se permitirá un rótulo sobre el terreno excepto en solares de esquina que podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías en forma paralela a la misma.

79.04 - Anuncios en Distritos P de acuerdo con lo siguiente:

1. Podrán instalarse anuncios de tamaño ilimitado en la parte interior de parques de recreación activa intensa (tales como parques de pelota y canchas bajo techo) siempre que no puedan verse del exterior. Se permitirá, además, la instalación de anuncios orientados hacia el interior y exterior en la verja de los parques de pelota, siempre que no excedan en altura a la verja existente.

2. En estructuras utilizadas como paradas de guaguas podrán ubicarse anuncios perpendiculares a la vía pública, su iluminación será no intermitente y el tamaño será no mayor de cincuenta (50) pies cuadrados sin extenderse sobre el techo o pared lateral de la estructura.

3. Los anuncios a instalarse en los tablones de expresión pública cumplirán con los requisitos del Reglamento del Departamento de Transportación y Obras Públicas que regulan los mismos desde el 13 de junio de 1976.

SECCION 80.00 – OTROS ROTULOS

Se permitirá instalar en cualquier distrito de zonificación los rótulos y anuncios que se enumeran a continuación:

1. Rótulos que identifican las vías públicas y dirección de tránsito que establezcan el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales. No será necesario la obtención de un permiso para su instalación.

2. Rótulos indicando peligro. Se mantendrán erigidos y conservados hasta tanto dure el peligro. No será necesario la obtención de un permiso para su instalación.

3. Rótulos y anuncios temporeros por un período no mayor de treinta (30) días, con el propósito de llamar la atención hacia una actividad, campaña, idea o mensaje gubernamental, cívica, política, religiosa, caritativa, artística, deportiva o de índole similar, de acuerdo con lo siguiente:

   a. La obtención de autorización por parte del Departamento de Transpertación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso, cuando se propongan ubicar en vías públicas en forma paralela o perpendicular a la misma.

   b. Autorización del dueño de la propiedad en terrenos privados o públicos.

   c. La altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no será mayor de veinte (20) pies.

   d. Su tamaño no será mayor de cien (100) pies cuadrados.

   No será necesario la obtención de un permiso para su instalación.

4. Rótulos de obras en construcción de acuerdo con lo siguiente:

   a. Tamaño

   La suma de los tamaños de los rótulos separados o unidos no será mayor de cincuenta (50) pies cuadrados en área.

   b. Iluminación

   Los rótulos podrán tener iluminación intermitente en los distritos C-3 y C-5 y en los distritos industriales, e iluminación no intermitente en los demás distritos.

c. Contenido

El contenido de estos rótulos sólo incluirá una indicación de la obra a realizarse, de su financiamiento, detalles de la obra, de los corredores de bienes raíces, de los contratistas, de los ingenieros o arquitectos interventores en la obra. En los casos de proyectos públicos se podrá incluir, además, la identificación de los promotores de la obra. Ningún rótulo podrá contener anuncio o propaganda comercial de clase alguna.

d. Ubicación y Localización

Los rótulos serán ubicados o localizados sobre el terreno, en los edificios temporeros utilizados para oficina o almacenaje, o en las verjas provisionales de los proyectos en construcción. Los rótulos a ubicarse sobre el terreno deberán localizarse paralelos a la vía, y su altura medida desde el nivel del terreno hasta la parte más alta del rótulo, no será mayor de diez (10) pies. Los rótulos a ubicarse en los edificios temporeros y en las verjas provisionales serán colocados adosados paralelos a la vía pública, en la pared o tramo de verja que da frente a la vía, pero en ningún caso podrá proyectarse en la servidumbre de paso de la vía pública.

e. Términos de la Instalación

Los rótulos de obras de construcción sólo podrán ser instalados dentro de un término no mayor de dos (2) meses con antelación al comienzo de la obra y podrán permanecer instalados durante todo el tiempo en que la obra se encuentre en real y efectivo proceso de construcción. Una vez terminada la obra, estos rótulos deberán ser eliminados.

TOPICO 10

PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS,
VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCION 81.00- PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS

1.01 - Disposiciones Generales para Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos.- En los Distritos R-1, R-2, R-3, R-4 y C-1 podrán someterse a la Junta proyectos residenciales extensos que incluyan urbanizaciones para la formación de solares o para la formación de solares y construcción de unidades de vivienda, proyectos de rehabilitación y de renovación urbana, proyectos de urbanizaciones públicas o de interés social o proyectos de uno o más edificios en un mismo solar, y ésta podrá autorizar tales proyectos en armonía con las recomendaciones del Plan de Uso de Terrenos, hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado. En estos casos cuando la Junta lo estime necesario se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

Proyectos residenciales extensos comprenden los desarrollos residenciales para:

Veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas.

Treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas.

Cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas.

81.02 - Tipos de Edificios a Permitirse en Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos.- En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirán casas de una o dos familias, casas en hilera o casas de apartamientos cuando cumplan con lo establecido más adelante en las Secciones 81.05, 81.20 y 81.40.

SECCION 81.05 - CASAS DE UNA O DOS FAMILIAS EN PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS

81.06 - General - En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirá la construcción de edificios para ser ocupados o usados como casas de una o dos familias cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

81.07 - Altura para Casas de Una o Dos Familias - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido en esta Sección.

81.08 - Tamaño del Solar para Casas de Una o Dos Familias - El tamaño del solar se determinará en base a las disposiciones sobre tamaño de solares establecidas para el distrito de zonificación de este Reglamento que corresponda al tamaño del solar propuesto que se apruebe en el desarrollo residencial.

81.09 - Area de Ocupación para Casas de Una o Dos Familias - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

81.10 - Area Bruta de Piso para Casas de Una o Dos Familias - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

81.11 - Patios para Casas de Una o Dos Familias - Los requisitos sobre patios podrán ser los establecidos para el distrito de zonificación en este Reglamento que corresponda al tamaño del solar que se apruebe, o podrán establecerse por la Junta en base al proyecto de desarrollo sometido.

81.12 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 69.00 de este Reglamento.

81.13 - Marquesinas en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias.- Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

81.14 - Torres, Verjas y Portales para Casas de Una o Dos Familias - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento.

81.15 - Rótulos en Casas de Una o Dos Familias - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

81.17 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas de Una o Dos Familias - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan en proyectos de desarrollos residenciales extensos.

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

SECCION 81.20 - CASAS EN HILERA EN PROYECTOS RESIDENCIALES EXTENSOS

81.21 - General.- En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirá la construcción de edificios a ser ocupados o usados como casas en hilera cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

81.22 - Unidades de Vivienda en una Casa en Hilera.- Una casa en hilera no contendrá más de diez (10) unidades de vivienda.

81.23 - Altura para Casas en Hilera.- Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido en esta Sección.

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

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

81.25 - Densidad Poblacional para Casas en Hilera.- Se requerirá por cada unidad de vivienda un área de solar no menor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

81.26 - Area de Ocupación para Casas en Hilera.- El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

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

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

81.29 - Patios Laterales y Posterior para Casas en Hilera - Se requerirán patios laterales y posterior con ancho o fondo no menor de tres (3) metros cada uno. Cualquier patio lateral o posterior o parte de los mismos que linde con una vía se considerará como patio delantero.

81.30 - Separación entre Casas en Hilera o Areas en el Mismo Solar - Se requerirá la siguiente separación mínima entre casas en hilera o áreas en el mismo solar:

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

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

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

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

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

Entre una fachada lateral y una posterior, una distancia no menor de seis (6) metros.

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

81.31 - Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas en Hilera - Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 69.00 de este Reglamento.

81.32 - Areas de Estacionamiento para Casas en Hilera - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 70.00 de este Reglamento.

81.33 - Marquesinas para Casas en Hilera - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

81.34 - **Torres, Verjas y Portales para Casas en Hilera - Las torres las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección** 67.00 de este Reglamento.

81.35 - **Rótulos en Casas en Hilera - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones** 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

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

81.37 - **Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas en Hilera - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan en proyectos de desarrollos residenciales extensos.**

SECCION 81.40 - CASAS DE APARTAMIENTOS EN PROYECTOS DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EXTENSOS

81.41 - General - En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirá la construcción de edificios para ser ocupados o usados como casas de apartamientos cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

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

81.43 - Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos - El número de familias a permitirse se determinará en base al área total del solar para casas de apartamientos y de acuerdo con lo siguiente:

En solares con área de dos mil (2,000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar.

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

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

En solares con área de seis mil ochocientos (6,800) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada ochenta y cinco (85) metros cuadrados del área del solar.

En solares con área de ocho mil (8,000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada ochenta (80) metros cuadrados del área del solar.

En solares con área de quince mil (15,000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados del área del solar.

En solares con área de veintiun mil (21,000) metros cuadrados o más se permitirá una familia por cada setenta (70) metros cuadrados del área del solar.

Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamientos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el número de familias a permitirse en cada

solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicada por el total de familias permitidas en éste.

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

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

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

81.44 - **Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos** - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar que en base a la densidad poblacional permitida se indica a continuación:

Metros Cuadrados de Solar por Familia, según Permitida	Area de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Area del Solar
85 o más	30
80 a 84	25
75 a 79	25
70 a 74	20

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

Metros Cuadrados de Solar por Familia, según Permitida	Area Bruta de Piso, Por Ciento Máximo Permitido del Area Total del Solar
86 o más	175
75 a 85	200
70 a 84	225

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

81.46 - Patio Delantero para Casas de Apartamientos - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de seis (6) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

81.47 - Patios Laterales para Casas de Apartamientos - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de seis (6) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

81.48 - Patio Posterior para Casas de Apartamientos - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de seis (6) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero.

81.49 - Separación entre Casas de Apartamientos o Areas en el mismo Solar - Se requerirá la siguiente separación entre casas de apartamientos o áreas en el mismo solar:

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

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

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

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

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

Entre edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parques, paseos, pasos peatonales, áreas de servicio, de carga y descarga y otras áreas similares, una distancia no menor de un y medio (1.5) metros.

81.50 - **Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos - Los edificios accesorios, o áreas de servicios para secar ropa o recogido de basuras, se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección** 69.00 de este Reglamento.

81.51 - **Areas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un (1) vehículo por cada unidad de vivienda. Además se cumplirá con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la** Sección 70.00 de **este Reglamento.**

81.52 - **Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones** 63.00, 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

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

81.54 - **Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección** 67.00 de este Reglamento.

81.55 - Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamientos - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 75.00, 76.00 y 80.00 de este Reglamento.

81.56 - Facilidades Comerciales en Proyectos de Casas de Apartamientos - Se podrán permitir facilidades comerciales en la primera planta de un edificio contiguo a las facilidades vecinales en desarrollos residenciales para doscientas (200) o más unidades de vivienda según establecido en la Subsección 83.05 inciso 15 de este Reglamento.

Cuando se autoricen facilidades comerciales en proyectos residenciales para doscientas (200) o más unidades de vivienda que se propongan fuera de los edificios, los terrenos correspondientes a tales facilidades no se considerarán al determinar el número de unidades de vivienda a permitirse en el proyecto considerado por la Junta.

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

81.58 - Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas de Apartamientos - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan en proyectos de desarrollos residenciales extensos.

PROYECTOS DE DESARROLLOS COMERCIALES E INDUSTRIALES

SECCION 81.60 - PROYECTOS DE DESARROLLOS COMERCIALES

81.61 - Centros de Mercadeo - En los Distritos R-1 y R-3 podrán someterse a la Junta proyectos de desarrollos comerciales para centros de mercadeo y ésta podrá autorizar los proyectos, en armonía con el Plano Regulador, hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado. Estos proyectos deberán justificarse en términos de las necesidades comerciales del área que han de servir. Además, se tomarán en consideración las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación, y en el desarrollo del sector inmediato. La Junta podrá requerir cualquier otra información que determine se haga necesaria para considerar el proyecto.

Estos proyectos podrán implicar la construcción de uno o más edificios dedicados esencialmente a ventas al detal en gran escala y aquellas obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del centro.

En estos casos la Junta celebrará una vista pública para discutir el proyecto y las posibles enmiendas al Mapa de Zonificación correspondiente como un Distrito C-4.

81.62 - Centros de Recreación Comercial Extensas - En los Distritos R-1 podrán someterse a la Junta proyectos de desarrollos para centros de recreación comercial extensa y ésta podrá autorizar los proyectos, en armonía con el Plano Regulador, hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado. Estos proyectos deben justificarse en términos de las potencialidades del área para el desarrollo propuesto y la mejor utilización de los terrenos. Además, se tomarán en consideración las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación y en el desarrollo del sector inmediato. La Junta podrá requerir cualquier otra información que determine se haga necesaria para considerar el proyecto.

Estos proyectos podrán implicar la construcción de una o más estructuras principales y aquellas obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del centro.

En estos casos la Junta celebrará una vista pública para discutir el proyecto y las posibles enmiendas al Mapa de Zonificación correspondiente como un Distrito C-5.

81.63 - Desarrollos Comerciales para Servicios Vecinales - La Junta podrá permitir desarrollos comerciales para servicios vecinales en armonía con el Reglamento Sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9).

SECCION 81.70 - PROYECTOS DE DESARROLLOS INDUSTRIALES

81.71 - Desarrollos Industriales Livianos - En los Distritos R-1 y R-3 podrán someterse a la Junta proyectos de desarrollos industriales para industrias livianas que incluyan urbanizaciones para la formación de solares o para la formación de solares y construcción de edificios y ésta podrá autorizar los proyectos, en armonía con las recomendaciones del Plano Regulador, hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado. Estos proyectos deberán justificarse en términos de las potencialidades del área para el desarrollo de industrias livianas, la disponibilidad de la fuerza trabajadora y la mejor utilización de los terrenos. Además, se tomará en consideración los accesos y las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación o en el desarrollo del sector inmediato. La Junta podrá requerir cualquier otra información que determine se haga necesaria para considerar el proyecto.

Proyectos de desarrollos para industrias livianas comprende el desarrollo a estos fines de dos (2) o más cuerdas de terreno en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; de cinco (5) o más cuerdas de terreno en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y de diez (10) o más cuerdas de terreno en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas.

En estos casos la Junta celebrará una vista pública para discutir el proyecto y las posibles enmiendas al Mapa de Zonificación correspondiente como un Distrito IL-1.

81.72 - Industrias Pesadas Limitadas - La Junta podrá autorizar el establecimiento de industrias pesadas limitadas por proyectos específicos, que por su naturaleza, la ubicación de éstas debe tomar en consideración las condiciones geográficas, meteorológicas, viales, del crecimiento urbano, área de interés público, terrenos agrícolas, suministro de agua, energía eléctrica, facilidades portuarias, descarga de efluentes, procedencia de materia prima y proceso industrial.

En estos casos se hará una consulta de ubicación a la Junta acompañada de un esquema que señale el uso que se le dará a los terrenos así como una memoria explicativa sobre el proyecto que incluya una descripción detallada de la materia prima a usarse, el proceso industrial, acceso a utilizarse, uso del litoral marítimo, si éste fuera el caso, suministro de agua, contaminación atmosférica, tratamiento y disposición de los efluentes

industriales, y obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a establecerse. La Junta podrá requerir cualquier otra información que determine se haga necesaria para considerar el caso.

En estos casos la Junta celebrará una vista pública para discutir el proyecto y las posibles enmiendas al Mapa de Zonificación correspondiente como un Distrito IL-2.

SECCION 82.00 - VARIACIONES

82.01 - Disposición General - La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta Sección.

82.02 - Propósito - El propósito de las variaciones será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación del disfrute de la propiedad.

82.03 - 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.

82.04 - Vistas Públicas - La Junta o la Administración celebrará vistas administrativas para la consideración de variaciones en uso solicitada y podrá considerar varias solicitudes de 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 variaciones, se observarán los requisitos y el proceso señalado en las Subsecciones 4.06 y 4.09. Se requerirá notificar sobre la fecha y hora de la vista pública y sobre la decisión que se tome.

82.05 - Variaciones en Uso - La Junta o la Administración cada cual en su ámbito jurisdiccional, podrá autorizar 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 siguiente:

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 éstas para los usos permitidos.

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

3. El uso para el cual se solicita la variación a las disposiciones reglamentarias es compatible con los

propósitos del distrito, con el vecindario o comunidad en que ubica.

4. La variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:

   a. La disponibilidad de infraestructura

   b. El contexto en el que ubica

   c. El ambiente de la calle

   d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos

82.06 - Otras Variaciones - La Junta o la Administración, cada una en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar 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 variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.

2. La variación solicitada no afectará adversamente entre otros, los siguientes factores:

   a. La disponibilidad de 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 convertir el distrito en otro.

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

82.07 - Condiciones al Otorgar Variaciones - Al autorizar 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 variaciones.

Las 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 variación en todas sus partes.

82.08 – Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones – Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulo, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

SECCION 83.00 - EXCEPCIONES

83.01 - Disposición General - La Junta o la Administración, según corresponda, considerará por vía de 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, o según se establece en esta sección, se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

83.02 - Propósito - El propósito de estas Excepciones es identificar para conocimiento general, aquellos usos, compatibles con el carácter esencial del distrito, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.

83.03 - 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 u ocuparse, o a las propiedades limítrofes.

3. No se aumente el peligro de fuego.

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

5. Se demuestre la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.

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

83.04 - Iniciativa -Toda Excepción deberá ser solicitada por el dueño, o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual se solicita la misma. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la Excepción.

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

1. Cementerios en Distritos R-O

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

3. Centro de cuidado para envejecientes, en cualquier distrito residencial excepto en Distritos R-O y RT-O. En los Distritos RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

4. Club cívico 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. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

5. Club nocturno, discoteca, teatro y otros lugares de entretenimiento nocturno, en Distritos CT-2 , CT-3 y CT-4; y barra en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana de Distritos CT-2, CT-3 y CT-4. En estos distritos se requerirá vista pública previo a la autorización.

6. Comercio al detal de artículos de consumo y uso corriente en el hogar en Distritos R-O y RT-O, 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.

7. Hospedería u hospedajes en distritos residenciales excepto en Distritos R-O y RT-O, de acuerdo con lo siguiente:

   a. El dueño o administrador de la hospedería u hospedaje 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 Administración entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

   d. Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posteriores serán de una y media (1.5) veces los requeridos para el distrito.

e. El tamaño mínimo de área de solar a requerirse se determinará de acuerdo con la siguiente tabla:

	DISTRITO					
	R-1 y RT-1	R-2 y RT-2	R-3 y RT-3	R-4	R-5 y RT-5	RT-4
Tamaño Mínimo de Area de Solar Requerido en Metros Cuadrados	900	450	300	250	400	250
Número de Dormitorios para Huéspedes a Permitirse a Base del Tamaño Mínimo del Solar	7	7	7	7	7	7
Area de Solar Extra Requerida por Dormitorio Adicional (metro cuadrado)	180	90	60	40	80	60
Número Máximo de Dormitorios a Permitirse por Pertenencia	10	1 0	15	15	15	15

f. En los Distritos RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización de una hospedería o un hospedaje.

g. En los Distritos RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 las hospederías podrán servir, de así autorizarse, comida y bebidas alcohólicas solamente a huéspedes e invitados, sujeto a las condiciones y limitaciones siguientes:

(1) Solamente se servirá comida y bebidas alcohólicas entre las 7:00 A.M. y las 9:00 P.M.

(2) No se fijarán rótulos exteriores indicando la disponibilidad de comida y bebidas alcohólicas.

(3) El comedor tendrá un máximo de acomodo, en sillas y mesas, igual al número de camas disponibles.

(4) La posible autorización de venta de bebidas alcohólicas no se entenderá como un permiso para operar una barra ni para habilitar un sitio específico para su consumo.

h. En los distritos del RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 las hospederías requerirán un endoso de la Compañía de Turismo.

8. Hospital 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 mantengan animales fuera del edificio.

9. Hotel en Distritos R-5, R-6 y RT-5 de acuerdo a 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, excepto por el patio delantero del distrito RT-5 que no será menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros.

   c. Los espacios para uso 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, excepto el patio delantero, en el Distrito RT-5, 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, las piscinas, el alumbrado o la ornamentación de paseos.

   d. No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.

   e. Cuando se proponga la combinación de unidades de vivienda 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 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.

10. Institución docente 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 requeridos en el distrito en que ubican.

f. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

11. Institución filantrópica con fines no pecuniarios o caritativos en cualquier distrito residencial. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

12. Instituciones religiosas, tales como iglesias y templos, en cualquier distrito residencial, y en distritos CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, 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 u otras formas de mitigar los efectos del ruido.

e. No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.

f. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4 se celebrará vista pública previo a la autorización.

13. 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.

14. Usos comerciales de carácter local en Distritos R-5 y RT-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: colmados, farmacia,

oficina profesional, cafetería, fuente de soda, lavandería automática, bazar, salón de belleza, y barbería. En el Distrito R-5 se permitirán barras.

c. El área de piso a utilizarse para cualquier uso en particular no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área de piso total a permitirse para las facilidades comerciales y se proveerán facilidades para no menos de tres (3) de los usos indicados en el inciso anterior.

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

a. Agencia de viaje
b. Agencia hípica
c. Alquiler de películas en video (Video Club)
d. Area 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 70.00 de este Reglamento.
e. Barbería
f. Bazar para la venta de telas y efectos de costura
g. Centro de cuidado de envejecientes
h. Centro de cuidado de niños
i. Colmado
j. Escuela comercial o vocacional donde las actividades se realizan durante un horario diurno y para fines de instrucción exclusivamente, siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
k. Estudio fotográfico
l. Farmacia
m. Floristería
n. Institución religiosa a tenor con lo dispuesto en el Inciso 12 de esta Sección.
o. Lavandería automática operada por monedas
p. Oficina
q. Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido
r. Producción y venta de artesanías manuales
s. Reparación de zapatos
t. Restaurante, cafetería, cafetín, fuente de soda, o barra

u. Salón de belleza y estilismo
v. Sastrería o taller de costura
w. Taller de hojalatería
x. Taller de mecánica
y. Taller de reparación de enseres eléctricos de uso corriente en el hogar, siempre y cuando los enseres no se exhiban fuera del local
z. Ferretería
aa. Venta de vehículos de motor
ab. Venta de piezas de automóviles, motoras o bicicletas, siempre que las piezas no se exhiban fuera del local
ac. Venta de plantas ornamentales
ad. Venta de productos alimenticios o naturales ("health food")
ae. Venta de revistas, periódicos o efectos escolares

83.06 - Usos a Considerarse por la Junta:

1. 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.

2. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial y en CR-H, en solares con cabida de más de una (1) cuerda, de conformidad con lo siguiente:

   a. Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.

   b. En el Distrito CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Purtorriqueña.

   c. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo la autorización.

3. Hospital, hospital de medicina general, casa de salud, sanatorios, e instituciones para tratamiento de dementes en Distritos R-0 y R-1, de conformidad con lo siguiente:

   a. Edificios a dedicarse principalmente a hospital o sanatorio para enfermedades contagiosas o tratamiento de dementes se situarán a menos de cincuenta (50) metros de toda línea de propiedad del solar.

4. 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.

5. Hotel de turismo, parador y facilidades turístico-vacacionales en solares en Distritos R-O, RT-O y en solares en Distritos R-1 y RT-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas, y en solares en Distritos R-5 y RT-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:

      (1) Desarrollo de playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.

      (2) Piscina de natación con facilidades de baño y otros deportes acuáticos.

      (3) Facilidades adecuadas para el uso de caballos de silla y excursiones.

      (4) 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-O, RT-O, R-1 y RT-1 y no menor de veinte (20) metros cuadrados en Distritos R-5 y RT-5.

   c. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior será no menor de quince (15) metros en Distritos R-O RT-O, R-1 y RT-1, ni de seis (6) metros en Distritos R-5 y RT-5, excepto por el patio delantero del distrito RT-5 que no será menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros.

   d. Los espacios para usos accesorios como parte del edificio y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido, excepto el patio delantero en Distrito RT-5, 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 (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, las piscinas, el alumbrado, o la ornamentación de paseos.

e. No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.

f. Cuando se proponga la combinación de unidades de vivienda y hoteles de turismo en una misma pertenencia en un Distrito R-5 y RT-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-O, R-1, RT-O y RT-1.

g. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta entienda sean necesarias para proteger la salud y el bienestar general del vecindario.

6. Institución religiosa en cualquier distrito residencial y en Distritos CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4 en solares de maś 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 de 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 de 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 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 veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.

d. En los Distritos RT-1, RT-2, RT-3 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

7. Institución docente de nivel universitario y grados asociados en todos los distritos residenciales. En los

Distritos RT-O, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

8. Parque y campo atlético, hipódromo, velódromo y otros deportes que requieren áreas extensas de terreno en solares en Distritos R-O, R-1, RT-O y RT-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas.

83.07 - 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 u 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.

83.08 - Condiciones al Hacer Excepciones - Las Excepciones concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

83.09 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones - Toda decisión favorable sobre cualquier Excepción, relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulos, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará final, excepto que el mismo 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.

TOPICO 11

PROYECTOS Y RETIRO DE LA ZONA COSTANERA

SECCION 84.00 - PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE

84.01 - Disposición General - Las disposiciones de esta Sección sobre la zona costanera se complementarán con los Tópicos 3 y 4 de este Reglamento. En caso de conflicto, prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan los objetivos y propósitos de este Reglamento.

84.02 - Endoso del Departamento de Recursos Naturales - Todo proyecto dentro o colindante con la zona marítimo-terrestre necesitará, para su evaluación, de los comentarios del Departamento de Recursos Naturales. Tales comentarios serán solicitados por la Junta o ARPE. El Departamento de Recursos Naturales contestará dentro del término de quince (15) días y si transcurrido este término no se recibe contestación o una solicitud de tiempo adicional, se entenderá que dicho Departamento no tiene comentarios al respecto.

84.03 - Acceso Público - Será requisito que todo proyecto que se autorice colindante con un litoral marítimo o lacustre, provea una o más vías de acceso público que conduzcan a través del, o bordeando con el proyecto, desde la vía pública que sirve de acceso al mismo hasta llegar a otra vía pública paralela a la costa o a la costa misma, playa o al cuerpo lacustre. La dedicación de estas vías al tránsito público se hará mediante escritura pública a favor del municipio donde ubique el proyecto o del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

Estos accesos estarán debidamente rotulados con el nombre de la playa o nombre del sector de interés especial y cualquier otra información pertinente.

84.04 - Separación Entre Accesos Públicos - Cuando no sea posible proveer un acceso público mediante una vía pública continua, colindante y aproximadamente paralela con la costa, playa o con el litoral lacustre, se observará una separación entre los accesos públicos que cumpla con lo siguiente:

1. En áreas zonificadas dentro de los ámbitos de expansión urbana se observará una separación máxima de ochocientos (800) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquiera otro.
   En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento se podrá

aumentar tal separación a mil doscientos (1,200) metros entre accesos vehiculares y hasta seiscientos (600) metros entre un acceso peatonal y cualquiera otro, si hubiera dificultad para cumplir con los máximos anteriores.

2. En áreas zonificadas fuera de los ámbitos de expansión urbana se observará una separación máxima de mil seiscientos (1,600) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquier otro.

84.05 - Exenciones de Proveer Accesos Públicos - En determinados proyectos podrá eximirse del requisito de proveer acceso a la costa, playa o al litoral lacustre cuando ocurra una de las siguientes situaciones:

1. Cuando exista acceso público adecuado a la costa, playa pública o al cuerpo lacustre a una distancia menor que la separación máxima entre accesos permitida por este Reglamento.

2. Cuando la topografía del terreno convierta el acceso en un peligro insalvable para el público.

3. Cuando el desarrollo propuesto sea un proyecto relativamente pequeño donde el terreno que se propone para desarrollarse no exceda de dos mil (2,000) metros cuadrados.

4. Cuando las limitaciones de los recursos costaneros no resistan uso público intenso o el proveer accesos adicionales resultará en un uso mayor que la capacidad estimada de la costa, playa pública o el litoral lacustre.

5. Cuando existan razones de seguridad pública que así lo aconsejen o cuando el sector sea peligroso para actividades recreativas o deportivas.

6. Cuando el acceso propuesto afecte adversamente unidades agrícolas o recursos naturales.

84.06 - Accesos Públicos Existentes - Los accesos públicos a playas, costas y litoral lacustre se mantendrán libres de obstrucciones. La construcción, sin obtener permiso para ello, de vallas y verjas, y de boyas marítimas con rótulos de "No Pase" o análogos, la excavación del pavimento o de zanjas a través del acceso público o la construcción de estructuras dentro de la servidumbre del acceso se considerarán como obstrucciones al acceso y una violación a este Reglamento.

84.07 - Zona de Separación - En todo proyecto para la construcción de edificios, de lotificación o de urbanizaciones de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, con un fondo de la finca principal mayor de cien (100) metros se requerirá la dedicación para uso público, de una faja de terrenos de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo-terrestre. Además, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior. Esta franja se podrá utilizar para estacionamiento, áreas recreativas, calle y demás usos que no requieran estructuras.

84.08 - Diseño Esquemático de Vías de Acceso Público -

1. En los casos de proyectos colindantes con la costa o la playa que requieran consulta de ubicación, el diseño esquemático de vías de accesos públicos formará parte de la consulta de ubicación y uso de terrenos a someterse conforme a los trámites vigentes. En todo caso se dará preferencia a la provisión de una vía pública de acceso entre la zona de separación y el proyecto.

2. En los casos de proyectos colindantes con la costa, playas o litorales lacustres que no requieren consulta de ubicación, la Administración de Reglamentos y Permisos someterá a la Junta de Planificación una consulta demostrando la alineación esquemática y el ancho de las vías públicas de acceso a la zona de separación contigua a la costa o al litoral lacustre afectado. La Junta podrá objetar la localización, alineación o ancho de la vía dentro de un término no mayor de treinta (30) días. De no tomar dicha acción en el referido término, se entenderá que no tiene objeción a lo propuesto.

3. En aquellos casos de terrenos no colindantes con la zona marítimo-terrestre, pero dentro de la zona costanera, la Junta de Planificación podrá requerir un diseño de vías de acceso cuando, tomando como base el interés general, lo estime conveniente o necesario. En los proyectos que no requieren consulta de ubicación se seguirá el procedimiento establecido en el inciso (2) anterior.

4. En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y colindante con costa, playas o con el litoral lacustre se proveerá el acceso en la colindancia de dos (2) solares contiguos combinando la aportación de servidumbre y construcción del acceso en proporción al frente (ancho) de ambos solares afectados por el acceso. En tales casos se concederá una bonificación en área de ocupación, área bruta de piso y

patios según se dispone más adelante en esta Sección.

84.09 - Línea de Solares con Frente a la Costa - Cuando el proyecto envuelva la creación de una línea de solares individuales paralelos y contiguos con la zona marítimo-terrestre o litoral lacustre, los mismos estarán separados de la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimos por una calle pública que servirá de acceso principal a los mismos.

84.10 - Ancho de Vías Públicas - El ancho de las vías públicas a servir de acceso a la zona de separación contigua a la costa, a una playa o a un litoral lacustre se determinará en proporción a la magnitud del proyecto y a la magnitud del sector poblacional que utiliza o pueda utilizar la costa, playa o el cuerpo lacustre para recreación. Tal sección corresponderá a los mínimos establecidos por el Reglamento de Lotificación, pero nunca será menor de once (11) metros de ancho en el caso de accesos vehiculares, ni de seis (6) metros de ancho en el caso de accesos peatonales. Estas vías se dedicarán por escritura pública.

En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, y colindante con la costa, playa o litoral lacustre, se proveerá un acceso público peatonal con ancho mínimo de seis (6) metros mediante aportación de los dos (2) solares colindantes. La dedicación se hará mediante escritura pública al municipio correspondiente.

84.11 - Facilidades Vecinales - Cuando el proyecto requiera que se dedique cierta cantidad de terrenos para recreación como parte de las facilidades vecinales de dicho proyecto, y la topografía y otras condiciones del terreno así lo permitan, éstas se ubicarán contiguas al límite de la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo o al litoral lacustre y se desarrollarán para actividades que armonicen con el uso de la costa, las playas, los lagos o las lagunas con las cuales colinda.

84.12 - Facilidades Públicas de Estacionamiento - Colindante con la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo se proveerá un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso público por cada diez (10) unidades de vivienda, pero nunca menos de tres (3). En los casos de proyectos que no sean para uso residencial, se proveerá un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso público por cada diez (10) espacios que se les requiera de acuerdo al tipo de desarrollo. La Junta, o ARPE, podrá requerir una mayor o menor cantidad de estacionamientos en la proporción que justifique cada proyecto específico y las condiciones prevalecientes en el sector donde ubica.

84.13 - Intensidad del Desarrollo - A los fines de proteger el potencial de los recursos existentes en la zona costanera, especialmente de los que colindan con la zona marítimo-terrestre, para la recreación, contemplación y solaz espiritual, se deberá evitar al máximo el desarrollo intenso paralelo a la costa, promoviéndose y estimulándose el que los terrenos se mantengan en su estado natural y que los usos que allí se ubiquen armonicen con el potencial del sector costanero.

84.14 - Cáracter Natural - Las obras de desarrollo de terrenos que se autoricen y que sean colindantes con costas y playas retendrán el carácter natural de la vegetación, los rasgos topográficos, las formas de las costas y un balance positivo para el ambiente natural sobre el desarrollo.

84.15 - Vistas al Mar - Los edificios se orientarán con el lado más largo de su proyección horizontal, perpendicular a la costa o a un ángulo aproximado, para obstruir lo menos posible la visibilidad al mar.

84.16 - Bonificaciones por Accesos Públicos - Proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y colindantes con la costa, playas públicas o con litoral lacustre, a los cuales se les haya requerido la provisión de accesos públicos, tendrán derecho a las siguientes bonificaciones:

1. Al calcular el área de ocupación, el área bruta de piso y los patios requeridos, conforme a este Reglamento se considerará el solar total, según inscrito, sin deducirse el área del solar destinada al acceso de costa, playa o litoral lacustre.

2. Se permitirá un aumento (bonificación) en el área bruta de piso equivalente a aquella área de construcción cuyo costo sea de dos (2) veces el costo del acceso a construirse.

SECCION 85.00 - RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LIMITE MARITIMO-TERRESTRE

85.01 - Disposición General - Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunas estructuras en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso óptimo de éstas, toda edificación a eregirse, construirse, trasladarse o ampliarse dentro de una distancia de cuatrocientos (400) metros del límite de la zona marítimo-terrestre, según determine el Departamento de Recursos Naturales, observará un retiro mínimo, medido horizontalmente desde su base o pared más próxima a la zona marítima hasta dicho límite, de dos y media (2.5) veces su altura. Este retiro no será menor de cincuenta (50) metros establecidos mediante la Sección 84.00, Inciso 84.07 de este Reglamento.

85.02 - Delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre - Todo proyecto propuesto en terrenos colindantes con la zona marítimo-terrestre deberá someter a la Junta o a ARPE, según corresponda, junto con los otros documentos y requisitos, un plano de mensura, debidamente certificado por el Departamento de Recursos Naturales, en el cual aparezca deslindado el límite marítimo-terrestre. Esta certificación delimitando la zona marítimo terrestre tendrá un (1) año de vigencia y no se entenderá que conceda derechos de propiedad permanentes y sí que representa el límite de ésta en la fecha del plano, el cual podría variar cuando la naturaleza altere el contorno de la costa o playa.

85.03 - Exenciones - Cuando se considere un solar cuya segregación fue autorizada con anterioridad a la fecha de vigencia de este Reglamento y para el cual el retiro requerido no permita su utilización total de acuerdo con lo permitido en el distrito de zonificación en que ubica, la parte interesada, podrá solicitar a la Junta o a ARPE que se le exima parcialmente del cumplimiento con la Sección 85.01 en los siguientes casos:

1. Cuando existan edificaciones en ambos lados de la edificación propuesta, dentro de una distancia de cien (100) metros a cada lado del solar, medida paralela a la orilla de la costa, y cuyo retiro sea menor al retiro requerido conforme a lo dispuesto en esta Sección. En estos casos la edificación propuesta podrá tener una altura que no excederá la altura promedio que se determine al tirar una línea imaginaria entre los puntos más altos de las edificaciones ubicadas a ambos lados del solar y el retiro podrá ser el promedio del que tengan las edificaciones existentes.

   No obstante lo anterior, en los Distritos RT-0, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, todo edificio o

estructura a eregirse, construirse, trasladarse o ampliarse observará un retiro de la más próxima línea de colindancia con la playa, el cual medido desde su base o pared más próxima a la colindancia con la playa será no menor que una y cuarta (1.25) veces su altura medida desde el nivel del terreno en tal base o pared.

2. Cuando exista una edificación en un sólo lado de la edificación propuesta dentro de una distancia de cien (100) metros, medida en forma paralela a la orilla de la costa, y cuyo retiro sea menor al retiro requerido conforme a lo dispuesto en esta Sección. En estos casos la edificación propuesta podrá tener una altura máxima igual al promedio matemático entre la altura real de la edificación existente y una altura estimada que resultare al dividir el retiro de la estructura propuesta entre dos y medio (2.5). El retiro mínimo a permitirse será igual al de la estructura existente.

   No obstante lo anterior, en los Distritos RT-O, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, todo edificio o estructura a eregirse, construirse, trasladarse o ampliarse, observará un retiro de la más próxima línea de colindancia con la playa, el cual medido desde su base o pared más próxima a la colindancia con la playa será no menor que una y cuarta (1.25) veces su altura medida desde el nivel del terreno en tal base o pared.

3. Cuando no exista edificación en ambos lados de la edificación propuesta dentro de una distancia de cien (100) metros a cada lado del solar medida paralela a la orilla de la costa. En estos casos la edificación propuesta se separará lo más posible de la zona marítmo-terrestre, siempre que se provea el patio mínimo requerido en el lado opuesto del solar a dicha zona.

   No obstante lo anterior en los Distritos RT-O,-RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, todo edificio o estructura a eregirse, construirse, trasladarse o ampliarse observará un retiro de la más próxima línea de colindancia con la playa, el cual medido desde su base o pared más próxima a la colindancia con la playa será no menor que una y cuarta (1.25) veces su altura medida desde el nivel del terreno en tal base o pared.

4. Cuando se trate de edificaciones propuestas para zonas portuarias, pesqueras, marinas, o instalaciones similares, cuyo uso propuesto requiera obligatoriamente una mayor proximidad a la zona marítimo terrestre por ser el uso propuesto uno relacionado directamente con el mar.

85.04 – Variaciones – Cuando una parte interesada en el uso de una pertenencia considere que la aplicación literal de las disposiciones de las Secciones 85.01, 85.02 y 85.03 presenten un perjuicio claramente demostrable podrá solicitar una variación a dichas disposiciones. Esta solicitud vendrá acompañada de un estudio de sombras donde se demuestre que el área dentro de la zona marítimo-terrestre no recibirá sombra por más de una (1) hora en cualquier día del año durante las horas de diez de la mañana a cuatro de la tarde.

Certifico que esta
es una fiel y exacta
[illegible] original
[illegible] existe,
[illegible] en
[illegible] Rico
a FEB 07 1985

Liliana Alvadora
Secretaria

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