ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL GOBERNADOR

JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

4692

REGLAMENTO DE ZONIFICACION ESPECIAL DE SANTURCE

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

VIGENCIA

12 de febrero de 1992

Núm. 4692
Fecha: 14 mayo de 1992 11:30 A.M.
Aprobado: Salvador M. Padilla, Ph.D.
Secretario de Estado
Por:
Secretario Auxiliar de Estado

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

14 de junio de 1991

Resolución Núm. RP-ZES-0-91

ADOPTANDO EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION ESPECIAL DE SANTURCE

A tenor con las facultades concedidas por la Ley Núm. 148 del 4 de agosto de 1988, conocida como "Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce", y la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico", según enmendada, la Junta de Planificación preparó el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce.

En el Reglamento preparado se recogieron las recomendaciones de los distintos estudios realizados relacionadas al uso de terrenos y al ordenamiento del espacio urbano. El mismo fue objeto de varias reuniones con desarrolladores de terrenos, proyectistas, entidades interesadas y vecinos de diferentes sectores de Santurce; de una reunión pública celebrada el 15 de agosto de 1990; y de vista pública celebrada el 22 de agosto de 1990 en San Juan.

Luego de considerar los planteamientos y recomendaciones vertidos en las reuniones y vista pública celebradas, así como en los escritos recibidos, esta Junta de Planificación, en conformidad con la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, **ADOPTA** el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce, el cual se

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

hace formar parte integral de esta resolución. El mismo comenzará a regir a los quince (15) días de su aprobación por el Gobernador de Puerto Rico.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy, 14 de junio de 1991.

PATRIA G. CUSTODIO
PRESIDENTE

LINA M. DUEÑO
MIEMBRO ASOCIADO

ANGEL D. RODRIGUEZ
MIEMBRO ASOCIADO

CERTIFICO ADOPTADA

Grizzette Dávila Torres
Secretaria

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

BOLETIN ADMINISTRATIVO NUM. OE-1992-05

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR
DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

APROBANDO EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION ESPECIAL DE SANTURCE Y LOS PLANOS DE ORDENAMIENTO DEL AREA DE ZONIFICACION ESPECIAL DE SANTURCE-SECTOR CENTRAL

POR CUANTO: La Ley Núm. 148 del 4 de agosto de 1988, conocida como "Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce", faculta a la Junta de Planificación de Puerto Rico a establecer un plan de desarrollo y revisar la zonificación aplicable a Santurce, excluyendo las áreas norteñas de El Condado, Isla Verde y urbanizaciones aledañas.

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, al amparo de la facultad otorgada por la referida Ley Núm. 148, realizó los estudios requeridos por la misma y preparó el Reglamento de Zonificación de Santurce, el cual recoge las recomendaciones de los estudios realizados relacionadas al uso de terrenos y al ordenamiento urbano. Como parte de este Reglamento, la Junta de Planificación preparó los Planos de Ordenamiento del Area de Zonificación Especial de Santurce-Sector Central en los que se demarcan las Zonas de Ordenamiento en las que se subdivide el Sector: 1) Red de Espacios Públicos; 2) Zonas de Uso; 3) Zonas de Edificabilidad; y 4) Zonas de Intervención Especial. Mediante estos Planos y las normas

específicas generales establecidas en el Reglamento, la Junta de Planificación establece el uso, control y desarrollo de los terrenos y estructuras en esta área de planificación especial.

POR CUANTO: La realización de los estudios y la preparación del Reglamento de Zonificación Especial de Santurce contaron con amplia participación de la ciudadanía, habiéndose celebrado reuniones con diferentes grupos de interés, reuniones públicas y vista pública sobre el Reglamento y los Planos de Ordenamiento en San Juan el 22 de agosto de 1990.

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, en sus reuniones del 14 de junio de 1991 y 19 de diciembre de 1991, adoptó el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce y los Planos de Ordenamiento del Area de Zonificación Especial de Santurce-Sector Central, respectivamente, en conformidad con la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico", según enmendada, la Ley Núm. 148 del 4 de agosto de 1988 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme para el Estado Libre Asociado de Puerto Rico", según enmendada.

POR TANTO: YO, RAFAEL HERNANDEZ COLON, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, al amparo de lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, APRUEBO el Reglamento de Zonificación Especial de Santurce y los Planos de Ordenamiento del Area de Zonificación Especial de Santurce-Sector Central. El Reglamento regirá a los quince (15) días de su aprobación y los Planos

de Ordenamiento regirán después de esta aprobación a los quince (15) días, a contar de la fecha en que se inició su exposición al público en la Casa Alcaldía de San Juan. La Junta de Planificación dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 28 de la referida Ley Núm. 75 en cuanto a la publicación, en uno o más periódicos de circulación general en Puerto Rico, de una descripción en forma general de las disposiciones del Reglamento aquí aprobado que mayormente interesen o afecten al público.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la ciudad de San Juan, hoy, día 28 de enero de 1992.

RAFAEL HERNANDEZ COLON
GOBERNADOR

Promulgada de acuerdo con la ley, hoy día 28 de enero de 1992.

Antonio J. Colorado
Secretario de Estado

MEMORIAL EXPLICATIVO

La Legislatura de Puerto Rico aprobó, a fines del 1988, la Ley 148 del 4 de agosto de 1988, conocida como "Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce". Esta Ley se enmarca dentro de los siguientes objetivos:

- Retener y aumentar la población
- Aumentar y fortalecer la actividad económica
- Aumentar las oportunidades de empleo
- Fortalecer la seguridad del área
- Promover la participación activa del sector privado
- Garantizar la adecuacidad de la infraestructura
- Mejorar el flujo de tránsito y aumentar el estacionamiento
- Fortalecer el uso de la transportación colectiva
- Promover la rehabilitación física
- Establecer un ambiente peatonal agradable
- Crear un ambiente urbano de usos variados y coherentes en escala con el ambiente urbano general del área

La Ley estableció tres puntos de importancia:

1. Le asignó a la Junta de Planificación la tarea de desarrollar estudios del área de Santurce para establecer un plan de desarrollo, y revisar la zonificación aplicable.
2. Creó un Grupo Interagencial para la Rehabilitación de Santurce presidido por el Departamento de Justicia.

3. Estableció un programa de incentivos económicos para el área que consiste de exención contributiva a la propiedad; condonación de intereses, recargos y penalidades; incentivos en renta en caso de propiedades bajo la Ley de Alquileres Razonables; exención de ingresos por venta de boletos para actividades culturales; incentivo por creación de nuevos empleos; e incentivos para nuevos negocios e industrias.

El área que consideró la Ley es aquella del barrio Santurce al sur de la Baldorioty de Castro hasta la Ave. De Diego, y al sur de la calle Loíza al este de la misma avenida. Se excluyen las áreas norteñas de Condado e Isla Verde y urbanizaciones aledañas por haber sido motivo de estudios anteriores por parte de la Junta de Planificación.

Para propósitos de incentivos contributivos se excluyó el área de Miramar. Sin embargo, se incluyó esta área dentro del área de estudio de la Junta de Planificación. Para cumplir con las disposiciones de la Ley, la Junta de Planificación recibió una asignación especial de la Legislatura para desarrollar sus trabajos. Dividió los estudios en tres: un Estudio de Características Urbanas de Santurce y Guías de Diseño; un Estudio General de Planificación, Zonificación y Plan de Desarrollo Integrado para el sector de Santurce Central; y un estudio similar para los sectores de Villa Palmeras y Barrio Obrero. Los primeros dos, el estudio de características urbanas y arquitectónicas y el estudio de Santurce Central se desarrollaron en estrecha coordinación con la comunidad, grupos de interés y agencias gubernamentales. Se realizaron muchas reuniones con distintas comunidades y grupos de comerciantes del área y a mediados de julio y de octubre de 1990 se realizaron dos presentaciones públicas en el Colegio de Abogados donde se presentaron las recomendaciones de desarrollo y reglamentación para el área.

Los puntos que más resaltan de los estudios son los siguientes:

- La población del área crece lentamente y está envejeciendo.
- Los usos comerciales y de oficina en la Región Metropolitana de San Juan están ocurriendo en nuevos desarrollos fuera del centro de la ciudad. El atractivo inminente de la localización de Santurce, es principalmente hacia el uso residencial
- El desarrollo de Santurce dependerá de la empresa privada y de la autogestión comunal.
- Mucho de los nuevos desarrollos en Santurce no armonizan con las características tradicionales del área y, en la mayoría de las ocasiones, debilitan el espacio público.
- Hay usos existentes que conflijen con la tranquilidad, salubridad, seguridad, bienestar o estética de los vecindarios.
- Los estacionamientos sobre el terreno destruyen el tejido urbano del área.
- Se necesita urgentemente un plan de manejo de automóviles y de estructuras de estacionamiento.

Los estudios establecen las siguientes recomendaciones prioritarias, relacionadas con el uso y el ambiente físico:

- Promover una trama urbana organizada mediante un sistema jerárquico espacial identificable, organizado a base del tipo y ancho de sus vías y los edificios que conforman el entorno público.
- Acondicionar y orientar el entorno público al peatón.
- Establecer una trama urbana que reduzca la dependencia del automóvil y respalde la transportación colectiva.

- Promover la conservación y el desarrollo de espacios abiertos. Este desarrollo debe ocurrir mediante la creación de un sistema articulado e interconectado de parques y plazas a nivel de barrio y de comunidad.
- Fortalecer la estructura social y física de cada barrio, de acuerdo con sus características particulares, fomentando el desarrollo integrado de funciones residenciales con áreas de trabajo, comercio y ocio.
- Enfatizar el desarrollo de vivienda y el desarrollo de edificios plurifuncionales en áreas tradicionalmente comerciales, evitando nuevos edificios destinados exclusivamente a usos comerciales y de servicio.
- Establecer controles al emplazamiento, altura, y densidades de las estructuras para hacerlos cónsonos con el ancho y tipo de vía, con las características físicas de cada barrio y con el tejido tradicional de Santurce.
- Recuperar las estructuras de valor histórico-arquitectónico en su función social y urbana.
- Eliminar o transformar los usos o edificaciones que conflijen con la tranquilidad, salubridad, seguridad, bienestar, o estética de los vecindarios.
- Proveer estacionamiento adecuado en estructuras que armonicen con el tejido urbano del área y localizadas en apoyo al sistema de transportación colectiva.
- Fortalecer el espacio público de las calles y plazas con mejoras a la pavimentación, iluminación, paisajismo y mobiliario urbano general.

El Reglamento de Zonificación Especial de Santurce, recoge las recomendaciones de los distintos estudios relacionadas al uso de terrenos y al ordenamiento del espacio urbano.

TABLA DE CONTENIDO

PARTE 1: ALCANCE DEL REGLAMENTO, DEFINICIONES,

REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS

CAPÍTULO 1: ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.1 Ambito del reglamento ____ 1-1

1.2 Autoridad ____ 1-1

1.3 Objetivos ____ 1-2

1.4 Aplicación ____ 1-2

1.5 Vigencia ____ 1-2

1.6 Términos definidos y empleados ____ 1-2

1.7 Disposiciones de otros reglamentos y otros documentos de planificación ____ 1-2

1.8 Interpretación de reglamentos ____ 1-3

1.9 Discrepancia entre texto en español y texto en inglés ____ 1-3

1.10 Violaciones ____ 1-3

1.11 Salvedad ____ 1-3

CAPÍTULO 2: DEFINICIONES

2.1 Disposición general ____ 2-1

2.2 Definiciones ____ 2-1

CAPÍTULO 3: REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS

3.1 Disposición general ____ 3-1

3.2 Requerimientos de permisos por la Administración ____ 3-1

3.3 Obras en transición ____ 3-1

3.4 Expedición de permisos ____ 3-2
3.5 Requerimiento de fianzas ____ 3-2
3.6 Disposición especial ____ 3-2
3.7 Permisos relacionados con vías públicas ____ 3-3
3.8 Permisos relacionados con zona de aeropuerto ____ 3-5
3.9 Permiso de no conformidad legal ____ 3-5
3.10 Descontinuación de usos no conformes legales ____ 3-6
3.11 Permisos relacionados con construcciones en pertenencias no conformes legales ____ 3-7
3.12 Usos o estructuras no conformes a eliminarse o transformarse ____ 3-9
3.13 Vigencia de las decisiones ____ 3-11

PARTE 2: NORMAS Y PLANOS DE ORDENAMIENTO

CAPÍTULO 4: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE NORMAS Y PLANOS DE ORDENAMIENTO

4.1 Disposición general ____ 4-1
4.2 Límites de la red de espacios públicos, los distritos de uso, las zonas de edificabilidad y las zonas de intervención especial ____ 4-1
4.3 Casos de solares con dos clasificaciones ____ 4-1
4.4 Procedimiento para la preparación y adopción de Planos de Ordenamiento ____ 4-2
4.5 Modificaciones de los Planos de los Distritos de Uso, Red de Espacios Públicos, Zonas de Edificabilidad y Zonas de Intervención Especial ____ 4-2
4.6 Solicitud de cambio en propiedades ajenas y zonas de uso "P" ____ 4-4
4.7 Vistas públicas ____ 4-5
4.8 Alcance legal de los planos ____ 4-5

CAPÍTULO 5: RED DE ESPACIOS PUBLICOS

5.1 Objetivo _____ 5-1

5.2 Plano de red de espacios públicos _____ 5-1

CAPÍTULO 6: ZONAS DE USO

6.1 Objetivo _____ 6-1

6.2 Clasificación de zonas de uso _____ 6-1

6.3 Delimitación de zonas de uso _____ 6-1

6.4 Zona de uso residencial uno (ZU-R1) _____ 6-1

6.5 Zona de uso residencial dos (ZU-R2) _____ 6-2

6.6 Zona de uso general uno (ZU-G1) _____ 6-2

6.7 Zona de uso general dos (ZU-G2) _____ 6-3

6.8 Zona de uso general tres (ZU-G3) _____ 6-5

6.9 Zona de uso general cuatro (ZU-G4) _____ 6-6

6.10 Zona de uso general cinco (ZU-G5) _____ 6-6

6.11 Zona de uso industrial uno (ZU-I1) _____ 6-7

6.12 Zona de uso industrial dos (ZU-I2) _____ 6-7

6.13 Zona de uso de espacios abiertos (ZU-EA) _____ 6-7

6.14 Zona de uso de gobierno (ZU-P) _____ 6-8

6.15 Limitaciones a los usos industriales permitidos en las zonas de uso general _____ 6-8

6.16 Usos o estructuras no conformes a eliminarse o conformarse _____ 6-8

6.17 Tabla de usos _____ 6-9

CAPÍTULO 7: NORMAS Y ZONAS DE EDIFICABILIDAD

7.1 Objetivos _____ 7-1

7.2 Disposiciones generales sobre edificabilidad ____ 7-1

7.3 Parámetros de ocupación mínima en zonas de edificabilidad entre medianera ____ 7-1

7.4 Normas Generales de Zonas de Edificabilidad entre Medianera ____ 7-2

7.5 Tipos de zonas de edificabilidad entre medianera ____ 7-2

7.6 Zonas de edificabilidad aislada y parámetros de ocupación mínima ____ 7-4

7.7 Tipos de zonas de edificabilidad aislada ____ 7-5

7.8 Area bruta de construcción permitida ____ 7-7

CAPÍTULO 8: NORMAS Y ZONAS DE INTERVENCION ESPECIAL

8.1 Disposición general ____ 8-1

8.2 Zona de valor arquitectónico y conservación ____ 8-1

8.3 Zona de mejoras y restructuración del tejido urbano ____ 8-1

8.4 Zona de área urbanizable ____ 8-3

8.5 Zona de contraste con el entorno ____ 8-3

8.6 Zona pública de áreas abiertas ____ 8-4

8.7 Zona Escolar ____ 8-5

PARTE 3: NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 9: NORMAS GENERALES

9.1 Disposición general ____ 9-1

9.2 Temas de las normas generales ____ 9-1

CAPÍTULO 10: NORMAS DE ALTURA

10.1 Objetivo ____ 10-1

10.2 Cálculo de altura de cornisa ____ 10-1

10.3 Alturas permisibles de planta ____ 10-2

10.4 Alturas permitidas sobre la altura de coronación ____ 10-3

10.5 Alturas en intersecciones de vías principales ____ 10-4

10.6 Altura en estructuras frente a plazas y parques ____ 10-4

CAPÍTULO 11: ALINEACIONES Y RETIROS MANDATORIOS POR ENSANCHE DE LA VIA

11.1 Objetivo ____ 11-1

11.2 Alineaciones 11-1

11.3 Retiros mandatorios por ensanche de la vía ____ 11-2

CAPÍTULO 12: PATIOS DELANTEROS Y LATERALES

12.1 Objetivo ____ 12-1

12.2 Patios delanteros y laterales en zonas de edificabilidad entre medianeras ____ 12-1

12.3 Patios delanteros y laterales en zonas de edificabilidad aislada ____ 12-2

12.4 Ajardinamiento de patio delantero ____ 12-2

12.5 Construcciones en patios delanteros ____ 12-2

12.6 Estacionamiento en patios delanteros ____ 12-2

12.7 Estacionamiento en patios laterales ____ 12-2

CAPÍTULO 13: PATIOS CERRADOS, SEMI CERRADOS Y POSTERIORES

13.1 Objetivo ____ 13-1

13.2 Ubicación de patios semi cerrados en la fachada principal ____ 13-1

13.3 Cálculo de patios ____ 13-1

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

13.4 Cálculo de patio principal ____ 13-1
13.5 Cálculo de patio de luces ____ 13-2
13.6 Cálculo de patio de ventilación ____ 13-2
13.7 Cálculo de patio posterior ____ 13-2
13.8 Edificación sobre la altura correspondiente a un ancho de patio ____ 13-2
13.9 Acceso a patios ____ 13-2
13.10 Niveles de patios ____ 13-3
13.11 Cubierta de patios ____ 13-3
13.12 Ajardinamiento de patios ____ 13-3
13.13 Estacionamiento en patios ____ 13-3

CAPÍTULO 14: MURO URBANO

14.1 Objetivo ____ 14-1
14.2 Aberturas en la fachada principal ____ 14.1
14.3 Instalaciones en la fachada principal ____ 14-1
14.4 Fragmentación de la fachada principal en agrupaciones ____ 14-1

CAPÍTULO 15: CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES, Y ENTRANTES

15.1 Disposiciones generales ____ 15-1
15.2 Cuerpos y elementos salientes en la fachada principal en la primera o segunda planta de la estructura ____ 15-1
15.3 Cuerpos y elementos salientes en la fachada principal en las plantas superiores de la estructura ____ 15-2
15.4. Cuerpos y elementos salientes en fachadas no principales ____ 15-3
15.5 Entrantes en la fachada principal ____ 15-3
15.6 Entrantes de fachadas principales en intersecciones de vías principales ____ 15-4
15.7 Entrantes en fachadas principales frente a plazas y parques ____ 15-4

15.8 Entrantes en fachadas no principales ____ 15-5

15.9 Arcadas, pórticos y portadas en la fachada principal ____ 15-5

CAPÍTULO 16: CERCAS

16.1 Disposición general ____ 16-1

16.2 Cercas en patios delanteros ____ 16-1

16.2 Cercas en patios laterales y posteriores ____ 16-1

16.4 Cercas en retiros mandatorios por ensanche de la vía ____ 16-1

16.5 Cercas en solares vacíos o áreas de estacionamiento ____ 16-2

CAPÍTULO 17: SOTANOS Y SEMI SOTANOS

17.1 Disposiciones generales ____ 17-1

17.2 Semi sótanos habitables ____ 17-1

17.3 Area de ocupación ____ 17-1

CAPÍTULO 18: CALCULO DE DENSIDAD POBLACIONAL EN CASA DE APARTAMIENTOS

18.1 Conversión del cálculo de viviendas en casas de apartamientos ____ 18-1

CAPÍTULO 19: DEMOLICIONES

19.1 Introducción y propósito ____ 19-1

19.2 Permiso de demolición ____ 19-1

CAPÍTULO 20: EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

20.1 Disposiciones generales ____ 20-1

20.2 Usos y edificios accesorios relacionados a un uso residencial ____ 20-1

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

20.3 Usos y edificios accesorios relacionados a un uso comercial principal _____ 20-6

20.4 Usos y edificios accesorios relacionados a un uso institucional, público, turístico, industrial liviano y otros usos no cubiertos anteriormente _____ 20-8

CAPÍTULO 21: ROTULOS Y ANUNCIOS

21.1 Objetivos _____ 21-1

21.2 Alcance _____ 21-2

21.3 Rótulos o anuncios prohibidos _____ 21-2

21.4 Rótulos o anuncios que no requieren permisos _____ 21-4

21.5 Ubicación y localización de rótulos o anuncios _____ 21-6

21.6 Tamaño de rótulos o anuncios _____ 21-7

21.7 Diseño de rótulos o anuncios _____ 21-8

21.8 Mantenimiento de rótulos o anuncios _____ 21-8

21.9 Rótulos o anuncios no conforme y no conformes legales _____ 21-8

21.10 Disposiciones generales de rótulos y anuncios en zonas de valor arquitectónico y conservación _____ 21-11

21.11 Disposiciones generales sobre rótulos en zonas de uso residencial _____ 21-11

21.12 Rótulos a permitirse en zonas de uso residencial _____ 21-11

21.13 Disposiciones generales sobre rótulos ó anuncios en zonas de uso general ____ 21-13

21.14 Rótulos o anuncios en paredes en zonas de uso general _____ 21-13

21.15 Rótulos o anuncios sobre el terreno en zonas de uso general _____ 21-14

21.16 Rótulo sobre el terreno en zonas de uso general para la identificación de estaciones de gasolina _____ 21-15

21.17 Disposiciones generales de rótulos o anuncios en zonas de uso industrial ____ 21-16

21.18 Rótulos y anuncios en paredes en zonas de uso industrial _____ 21-17

21.19 Rótulos y anuncios sobre el terreno en zonas de uso industrial _____ 21-17

21.20 Disposición general de rótulos en zonas de uso de espacio

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

abierto o de uso público ____ 21-18

21.21 Rótulos en paredes en zonas de uso de espacio abierto o de uso público ____ 21-18

21.22 Rótulos sobre el terreno en zonas de uso de espacio abierto o de uso público ____ 21-19

CAPÍTULO 22: ESTACIONAMIENTO Y ACCESOS VEHICULARES

22.1 Disposición general y objetivos ____ 22-1

22.2 Normas generales de accesos vehiculares ____ 22-1

22.3 Estacionamiento para estructuras existentes ____ 22-2

22.4 Estacionamiento como uso complementario a otros usos dentro de la misma parcela y sus accesos ____ 22-4

22.5 Area abierta utilizada de estacionamiento como uso principal ____ 22-5

22.6 Estructura de estacionamiento como uso principal y sus accesos ____ 22-6

22.7 Provisión de espacios de estacionamiento de vehículos ____ 22-8

22.8 Diseño de área de estacionamiento sobre patios cerrados, semi-cerrados, posteriores y laterales ____ 22-12

22.9 Diseño general ____ 22-12

CAPÍTULO 23: LOTIFICACIONES

23.1 Objetivo ____ 23-1

23.2 Tamaño mínimo de parcela ____ 23-1

23.3 Agrupación de solares ____ 23-1

CAPÍTULO 24: PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE

24.1 Disposición general ____ 24-1

24.2 Endoso del Departamento de Recursos Naturales ____ 24-1

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

24.3 Acceso público ____ 24-1
24.4 Separación entre accesos públicos ____ 24-1
24.5 Exenciones de proveer accesos públicos ____ 24-2
24.6 Accesos públicos existentes ____ 24-3
24.7 Zona de separación ____ 24-3
24.8 Diseño esquemático de vías de acceso público ____ 24-3
24.9 Líneas de parcelas con frente a la costa ____ 24-4
24.10 Ancho de vías públicas ____ 24-4
24.11 Facilidades vecinales ____ 24-5
24.12 Facilidades públicas de estacionamiento ____ 24-5
24.13 Intensidad del desarrollo ____ 24-6
24.14 Carácter natural ____ 24-6
24.15 Bonificaciones de accesos públicos ____ 24-6

CAPÍTULO 25: RESERVADO

PARTE 4: NORMAS DEL ESPACIO PUBLICO

CAPÍTULO 26: DISPOSICIONES GENERALES DEL ESPACIO PUBLICO

26.1 Objetivo ____ 26-1

CAPÍTULO 27: PARQUES Y PLAZAS

27.1 Clasificación de plazas y parques ____ 27-1

27.2 Criterios de intervención ____ 27-1

CAPÍTULO 28: ACERAS

28.1 Introducción ____ 28-1

28.2 Diseño del pavimento ____ 28-1

28.3 Diseño del encintado ____ 28-4

28.4 Radio de Viraje ____ 28-4

28.5 Intervenciones en las aceras ____ 28-4

CAPÍTULO 29: MOBILIARIO URBANO

29.1 Objetivo ____ 29-1

29.2 Disposición general ____ 29-1

CAPÍTULO 30: ILUMINACION

30.1 Objetivos ____ 30-1

30.2 Luminarias existentes, remplazo y nuevas luminarias ____ 30-1

30.3 Tipo de luminaria ____ 30-1

30.4 Forma y diseño de farolas ____ 30-3

30.5 Localización de postes en aceras ____ 30-4

30.6 Luminarias en Intersecciones ____ 30-4

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

CAPÍTULO 31: AJARDINAMIENTO

31.1 Objetivo ____ 31-1

31.2 Disposición general ____ 31-1

31.3 Siembra en avenidas, bulevares, paseos de circunvalación, plazas de centro de ciudad, y plazas de entrada ____ 31-1

31.4 Siembra en calles de primer orden, calles de segundo orden, plazas de reposo, y plazas de centro de barrio ____ 31-2

31.5 Siembra en calles de tercer y cuarto orden, y plazas de reposo ____ 31-3

31.6 Siembra en intersecciones ____ 31-3

31.7 Separación entre árboles ____ 31-3

31.8 Siembra mandatoria ____ 31-3

31.9 Siembra específica ____ 31-4

31.10 Protección del Arbolado ____ 31-5

CAPÍTULO 32: INFRAESTRUCTURA

32.1 Objetivo ____ 32-1

32.2 Soterrado de infraestructura ____ 32-1

32.3 Localización de infraestructura ____ 32-1

PARTE 5: CRITERIOS PARA AREAS EXTENSAS A URBANIZARSE O REURBANIZARSE

CAPÍTULO 33: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES O REURBANIZACIONES DE AREAS EXTENSAS

33.1 Disposición general ____ 33-1

33.2 Uso de terrenos y relación con calles ____ 33-1

33.3 Calles y bloques ____ 33-2

33.4 Edificabilidad en solares individuales y alineaciones ____ 33-2
33.5 Alturas ____ 33-3
33.6 Estacionamiento ____ 33-3
33.7 Espacio público ____ 33-3
33.8 Infraestructura ____ 33-3
33.9 Lotificaciones mínimas y máximas ____ 33-4
33.10 Consideraciones especiales para desarrollos mayores de cinco (5) cuerdas ____ 33-4

PARTE 6: EXCEPCIONES Y VARIACIONES

CAPÍTULO 34: EXCEPCIONES

34.1 Disposiciones generales ____ 34-1
34.2 Propósito ____ 34-1
34.3 Iniciativa ____ 34-1
34.4 Criterios ____ 34-1
34.5 Usos a considerarse vía excepciones por la ARPE ____ 34-2
34.6 Usos a considerarse víaexcepciones por la Junta ____ 34-8
34.7 Permisos temporeros ____ 34-8
34.8 Condiciones ____ 34-8
34.9 Vigencia de las decisiones ____ 34-8

CAPÍTULO 35: VARIACIONES

35.1 Disposiciones generales ____ 35-1
35.2 Propósito ____ 35-1
35.3 Iniciativa ____ 35-1
35.4 Vistas ____ 35-1

35.5 Variaciones en uso _____ 35-1

35.6 Otras Variaciones _____ 35-2

35.7 Condiciones _____ 35-3

35.8 Vigencia de las decisiones _____ 35-3

4692

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

Reglamento de Zonficación Especial de Santurce

PARTE 1: ALCANCE DEL REGLAMENTO, DEFINICIONES, REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS

CAPÍTULO 1: ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.1 Ambito del Reglamento - Este reglamento de zonificación guiará el uso y desarrollo de los terrenos en el área de zonificación especial de Santurce. El mismo se denominará y citará como el *Reglamento de Zonificación Especial de Santurce.*

1.2 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; la Ley Núm. 148 del 4 de agosto del 1988; y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

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

1.3 Objetivos - Los objetivos de este reglamento son:

1. Permitir una mezcla selectiva de usos donde se enfatiza el uso residencial y donde se haga posible la ubicación de facilidades residenciales, de recreo y de trabajo en proximidad.
2. Armonizar la nueva construcción con las características urbanas tradicionales del área.
3. Permitir la ubicación de familias en densidades adecuadas que hagan uso de la infraestructura del área y que viabilicen la transportación colectiva.
4. Limitar la ubicación de nuevos usos monofuncionales no residenciales que restrinjan o desplacen las familias residentes en el área y que aumenten el volumen de tránsito y estacionamiento.
5. Proveer normas que ordenan la construcción en las propiedades públicas y privadas.

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

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

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

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

1.6 Términos Definidos y Empleados - Los vocablos y frases definidas dentro de este Reglamento tendrán el significado establecido en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto. Aquellos no definidos, tendrán el significado de uso y costumbre del país. Cuando así se justifique su uso en este reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa, y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

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

1.8 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.

1.9 Discrepancia entre Texto en Español y Texto en Inglés- En caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, de ésta existir, prevalecerá el texto en español.

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

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 Salvedad- Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o capítulo 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, capítulo o parte así declarada, en cuyo caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

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

CAPÍTULO 2: DEFINICIONES

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

2.2 Definiciones:

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

acceso peatonal a cuerpos de agua- Vía pública especial para peatones, la cual facilita el acceso de los peatones desde otra vía pública existente a un cuerpo de agua o a sus márgenes.

acera- Parte de la vía, al lado del área de rodaje, destinada al paso de peatones.

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

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

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

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

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

agrupación de solares- Consolidación de varios solares en un solar que es inscribible en el Registro de la Propiedad como una sola propiedad.

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

alojamiento comunitario- Uso relacionado al alojamiento permanente de colectivos que no constituyen unidades familiares, tales como hospedajes de estudiantes, de envejecientes, comunidades cívicas o religiosas

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

alteración estructural- Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura existente, tales como paredes de carga, columnas, vigas y techos; o toda adición, extensión, aumento o variación en tamaño de los elementos estructurales existentes; o toda modificación de elementos no estructurales que afecten el comportamiento estructural del edificio o estructura; o la construcción en el edificio de

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

nuevos elementos estructurales adicionales tales como techos, vigas, columnas o paredes de carga.

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.

alteración menor- Cualquier intervención interior que no modifica la forma principal de una estructura, los elementos estructurales o los medios de salida.

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

altura de cornisa- Es la distancia entre la cota de referencia y el nivel de piso del techo. En caso de techo plano (azotea) será el nivel de dicho techo. En caso de techo inclinado se utiliza el punto de intersección superior entre la techumbre y la fachada delantera, en caso que el techo inclinado corra perpendicular a la fachada principal se utilizará el punto de intersección con las fachadas laterales. Se conoce también como altura de techo.

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

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

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

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

altura permisible de planta- La altura permisible de planta es la distancia vertical permitida entre los pisos terminados de dos planta consecutivas.

amenidades públicas- Facilidades que, además de prestar servicios a los residentes, huéspedes, turistas y ciudadanía en general, contribuyen al mejoramiento estético del ambiente, pudiéndose mencionar, entre otras, plazas, arcadas, paseos de peatones o de ciclistas, lugares abiertos que realcen el carácter de un edificio de autobuses y de taxímetros, lugares de recreo, entretenimiento y de servicios a bañistas.

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

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

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

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

anuncio- Todo letrero, escritura, impreso, pinturas, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica o simbólica cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, no comercial, o llamar la atención hacia un producto, artículo, negocio, servicio de recreación, o que puede llamar la atención hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes gubernamentales, políticos, religiosos, caritativos, artísticos, deportivos o de otra índole que se ofrecen, venden o lleven a cabo

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

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.

arcada- Pasaje cubierto a todo lo largo de una fachada, con una columnata en uno de sus lados que da al exterior. Puede o no tener arcos.

área bruta de piso- La suma del espacio de piso ocupado o usado en cualquier edificio, principal o accesorio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, sótanos y semi-sótanos, anchura de paredes, y cuerpos salientes. No incluye elementos salientes tales como cornisas, aleros, tejados, tejadillos y otros rasgos arquitectónicos.

área bruta de construcción permitida- El área bruta de construcción permitida se calcula a base del área de ocupación permisible (de acuerdo a los usos permitidos) y de la altura permitida, a partir de la primera planta (que sobresalga un (1) metro sobre la cota de referencia). Cuando existen semi-sótanos habitables el mismo se contabiliza como parte del área bruta de construcción permitida, y reduce el área de construcción permitida a partir de la primera planta (por la misma cantidad de área que el semi-sótano habitable).

área de estacionamiento- Espacio dedicado exclusivamente para el estacionamiento temporero de vehículos de motor.

área de ocupación- El área incluida en la proyección horizontal del edificio principal y accesorio incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo cornisas, aleros,

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

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.

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

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

ático- El área habitable que queda bajo la pendiente de un techo inclinado. En algunas áreas de Puerto Rico se conoce también como cielo raso.

avenida- Vía que generalmente sirve de conectora directa entre un punto y otro de la región.

balaustrada- Cerramiento de poca altura formado por una serie de pequeñas columnas o balaustres que descansan sobre una base y que soportan un elemento, horizontal o inclinado, continuo.

balcón- Cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede y que es la prolongación del piso de la planta.

balconada- Balcón corrido que sirve a más de un vano.

bar (barra)- Establecimiento cerrado usado para el expendio del bebidas alcohólicas para su consumo dentro del local como actividad única o principal. Cualquier lugar de venta de comida y bebida, tal como un restaurante, cafetín, o cafetería, que continúe sus

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

operaciones hasta altas horas de la noche (11:00 PM o más) y donde el consumo de bebidas se convierta en actividad principal, se considera como un bar.

baranda- Elemento de cerramiento de poca altura localizado en una escalera, balcón o galería, que sirve de protección y apoyo.

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

bolardo- Pequeño poste de hierro colado, acero u hormigón que se utiliza en la acera para evitar el tránsito o estacionamiento de vehículos.

bulevar- Vía amplia arbolada, con una isleta dividiendo el rodaje.

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

cafetín- Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, bebidas y otras comidas ligeras, que se ingieren principalmente ante un mostrador.

calle de primer orden- Vía que generalmente une una avenida con otra o con áreas importantes dentro de la ciudad.

calle de segundo orden- Vía que generalmente conecta varios sectores o barrios de la ciudad y facilita el acceso a avenidas y calles de primer orden desde el área interna de los barrios.

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

calle de tercer y cuarto orden- Vía que generalmente conecta el interior de un vecindario con calles de mayor jerarquía que comunican sucesivamente el vecindario con otros vecindarios y barrios. Se distinguen entre sí por los anchos de acera y rodaje.

callejón- Vía estrecha y sin acera que provee acceso vehicular hacia el interior de un bloque; usualmente utilizado para servicio.

carril de acceso- Espacio destinado al paso de vehículos al interior del solar, y en el cual sólo puede accesar un vehículo a la vez.

carril doble de acceso- Espacio destinado al paso de vehículos al interior del solar por el cual pueden accesar dos automóviles simultáneamente.

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

casa de una familia- Casa para vivienda de una (1) familia que no tiene ninguna pared en común con ninguna otra casa.

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

casa en hilera- Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes adyacente, cada cual con su propia lotificación de solar, lateralmente unidas por paredes medianeras formando un sólo edificio.

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

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

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

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

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

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 mismo, o en mesas como complemento al mostrador.

comida ligera, establecimiento de venta de ("fast food")- Establecimiento individual o de franquicia, cerrado con aire acondicionado, que se dedica principalmente al estipendio de refrescos y alimentos ligeros preparados en el lugar y distribuidos a través de un mostrador para consumo en el lugar.

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

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

condotel- Edificio o grupo de edificios construidos expresamente para ser regido, o que se ha convertido al régimen de propiedad horizontal a tenor con las disposiciones de la Ley Núm.104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, el cual cumple además con los requisitos de un hotel de turismo o comercial según establecidos por la Ley Núm. 6 del 1ro. de junio de 1972 y por cualquier reglamento adoptado al efecto por la Compañía de Turismo.

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

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 a áreas zonificadas pero que la reglamentación provee para que se considere. En áreas no zonificadas incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social pudiesen afectar significativamente el desarrollo de un sector. Esta consulta se identifica como pública o privada dependiendo de quién la origine.

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

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

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

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

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

cumbrera- Madero que forma el lomo de la armadura de la cubierta de un tejado.

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.

desarrollo residencial extenso- Comprende los desarrollos residenciales para cuarenta (40) o más familias.

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

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

dispensario médico- Establecimiento destinado a prestar asistencia médica y farmacéutica a pacientes ambulatorios.

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

edificabilidad- La normativa que determina los parámetros de edificación de la parcela; resulta de aplicar los diferentes parámetros establecidos en cuanto a tipo de construcción, área de ocupación, retiro, y altura, entre otros.

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

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

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

edificio de estacionamiento- Edificio de uno o varios niveles parcialmente cerrado dedicado principalmente al estacionamiento de vehículos de motor livianos.

elemento saliente de la fachada- Todo aquel elemento que sobresale del plano de la fachada y que no es ocupable, incluyendo cornisas, aleros, tejadillos, quiebrasoles, marquesinas de teatros, esculturas, pilastras y columnas; no incluye rótulos o anuncios.

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

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

entrante- Area o espacio cubierto que se retira del plano de fachada principal. Se consideran entrantes espacios tales como terrazas, arcadas, y pórticos.

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

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

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

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

estaciones de gasolina- Establecimiento que vende gasolina y aceites lubricantes como actividad principal y que pueden reparar y lavar autos como actividad secundaria.

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

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

estructura no conforme- ver no conforme.

excepción- Autorización para utilizar una propiedad para un uso o una estructura que este reglamento admite y tolera en una zona siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas para la autorización del uso o estructura de que se trate. Excepción es sinónimo de autorización directa.

fachada- Todas las caras exteriores de una estructura.

fachada mínima- La longitud de fachada que, como mínimo, ha de tener la estructura.

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

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

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

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

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

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

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.

galería- Corredor amplio con pared en un solo lado. Puede quedar en la primera planta o en un piso superior.

hilada volada- Faja horizontal continua lisa o moldurada que sobresale del paramento de fachada y que suele indicar la separación entre pisos.

hospedaje- Facilidad para el alojamiento transitorio de personas, en estadías usualmente por períodos de varios meses, usualmente compartiendo cocina y facilidades sanitarias.

hospedaje especializado- Facilidad donde se provee alojamiento a personas en estadía de varios meses y cuyo propósito es recibir algún tratamiento médico, sicológico, de descanso, retiro o rehabilitación de hábitos.

hospedería- Facilidad de alojamiento por períodos de tiempo relativamente cortos.

hospital- Institución que provee servicios a la comunidad ofreciendo tratamiento y diagnóstico médico y/o quirúrgico para enfermedades o lesiones y/o tratamientos obstétrico a pacientes hospitalizados incluyendo hospitales generales y especiales tales como de tuberculosis, de enfermedades mentales y otros tipos de hospitales y

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

facilidades relacionadas con los mismos tales como: área de cuidado intensivo, intermedio y autocuidado de pacientes. Servicios de Rayos X y Radioterapia, Laboratorios Clínicos y de Patología Anatómica y otros, consultorio médicos para pacientes externos, departamentos de consulta externa, residencias y facilidades de entrenamiento para enfermeras, facilidades de servicios centrales y de servicios afines que operan en combinación con hospitales, pero no incluye instituciones que provean principalmente cuidado domiciliario o de custodia. Incluye, además sitio dedicado primordialmente al funcionamiento de facilidades para proveer diagnóstico, tratamiento o cuidado médico durante no menos de doce horas consecutivas, a dos o más individuos entre los cuales no medie grado de parentesco, que estén padeciendo de alguna dolencia, enfermedad, lesión o deformidad. Toda oficina, consultorio o casa de un médico, donde se reciban mujeres en estado de embarazo para ser atendidas o tratadas durante el aborto, parto o puerperio, se considerará un hospital independientemente del número de pacientes y de la duración de la estancia.

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

hotel de turismo- Todo hotel cuyo principal propósito sea el desarrollo de la industria turística y el cual tiene 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: playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos; piscinas de natación con facilidades de baño u otros deportes acuáticos; facilidades adecuadas para

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

el uso de caballos de montar y excursiones; canchas de juego o facilidades para deportes al aire libre.

industria liviana- Industria de manufactura donde la maquinaria tanto como el producto es sencillo y donde los efectos de la operación no trascienden el ámbito de la instalación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

litoral lacustre- Orilla de un lago o laguna.

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

litoral marítimo- Orilla del mar u océano.

lotificación- Es la división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en dos 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.

luz libre de un rótulo o anuncio- La distancia vertical menor desde el nivel del terreno hasta la parte más baja del rótulo o anuncio, incluyendo el armazón y los elementos decorativos que se extiendan sobre el terreno.

mapa oficial / plano oficial- Plano que indica la posición exacta de los trazados de una vía según se establece en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

mejora de terreno- Toda construcción que se realice en el terreno para acondicionarlo y prepararlo para la erección de un edificio o estructura o para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de un predio o terreno.

mejora sustancial- Cualquier ampliación, reconstrucción, alteración o mejora a una estructura cuyo costo es igual o excede cincuenta por ciento (50%) del valor actual en el mercado de la estructura existente, sin incluir el valor del terreno.

ménsula- Elemento que sobresale de un plano vertical y sirve para sostener alguna cosa; usualmente tiene más vuelo que altura.

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

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

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.

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

no conforme- Condición o uso de una pertenencia que existía en esa situación a la fecha de vigencia del este reglamento, o que se establece posterior a la fecha de vigencia que no está en armonía con las disposiciones del mismo.

no conforme a eliminarse- Condición o uso de una pertenencia que existía legalmente en esa situación a la fecha de vigencia del este reglamento, que no está en armonía con las disposiciones del mismo, y que se requiere su erradicación o su adaptación a las nuevas normas de este reglamento.

no conforme legal- Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este reglamento, que existía legalmente en esa situación a la fecha de vigencia del mismo, y que se tolera bajo ciertas condiciones su continuación.

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

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

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

ocupación domiciliaria- Actividad 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 y conveniencia, o suplir una necesidad de la familia.

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

oficiales autorizados- Personal de gobierno en sus gestiones oficiales.

organismo gubernamental- Cualquier departamento, negociado, oficina, instrumentalidad, corporación pública o subdivisión política del Gobierno de Puerto Rico.

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

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

paramento- Cualquiera de las dos caras de una pared.

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

parcela- Solar

parcelación- División de solares.

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

parque de recreación activa intensa- Facilidades recreativas en que se efectúan con regularidad actividades deportivas y recreativas de diversa índole a la que asiste, pagando por la entrada, un número de personas.

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

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

paseo de circunvalación- Marginal de los expresos que sirve de amortiguador entre el expreso y el tejido urbano; usualmente se acompaña por una franja de siembra a ambos lados de la marginal.

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

patio de luces (cerrado o semi-cerrado)- Se entiende por patio de luces aquel que no forma parte de la red de circulación pública de una estructura, pero que ofrece ventilación y luz a espacios residenciales de sala, comedor, dormitorio, u otro espacio que pudiera funcionar de dormitorio.

patio de ventilación (cerrado o semi-cerrado)- Se entiende por patio de ventilación aquel que sirve de ventilación y luz a espacios residenciales que no son sala, comedor, dormitorio, u otro espacio que pudiera funcionar de dormitorio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

persona- Cualquier individuo o ente jurídico, grupos organizados bajo una razón social, sociedades, corporaciones públicas o privadas incluyendo municipios, agencias e instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los Estados Unidos de Norteamérica.

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

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

pie derecho- Apoyo vertical de madera o hierro.

pizarra de mensajes electrónicos- Rótulo donde el texto o mensaje cambia automáticamente sobre un banco de lámparas o a través de medios mecánicos.

Plan Especial de Intervención- Plan preparado para cambiar la demarcación de la totalidad o una parte de una Zona de Intervención Especial. La adopción de este Plan Especial de Intervención, sometido como consulta de ubicación a la Junta de Planificación, envuelve cambios a los planos y normativas de este Reglamento.

plano de ordenamiento- Aquel plano que acompaña este reglamento y que demarca la aplicación de las distintas normas de ordenamiento en el área de zonificación especial de Santurce. Los planos de ordenamiento incluyen la Red de Espacios Públicos, Distritos de Uso, Zonas de Edificabilidad, y Zonas de Intervención Especial.

planta / piso- La parte de un edificio comprendida entre la superficie de cualquier piso y la del siguiente piso superior, o entre la superficie de un piso y el techo o azotea.
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 la cota de referencia se contará como una planta. Una planta que se eleva menos de un (1) metro sobre la cota de referencia no se contará al determinar el número de plantas permisibles.

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

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

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

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

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

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

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

reconstrucción- Rehacimiento de cualquier parte o partes de una estructura. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico se refiere a la nueva construcción que copia los materiales y la forma de la estructura histórica que la precedía a base de documentación comprobada, o substanciada por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

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

rehabilitación- Proceso de retornar una propiedad en desuso a un estado de utilidad, mediante reparación o alteración, haciendo posible un uso eficiente.

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

remodelación substancial- Conjunto de operaciones llevadas a cabo para modificar una propiedad cuya inversión equivale a más del cincuenta por ciento (50%) del valor de tasación en el mercado, descontando el valor del suelo. Puede incluir remodelaciones , rehabilitaciones, reconstrucciones, restauraciones, y otros tipos de construcción.

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

resalto- Parte que sobresale de la superficie general de una fachada.

resolución- Informe o documento que contiene un acuerdo o decisión adoptado por la Junta de Planificación o por la Administración de Reglamentos y Permisos.

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

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

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

retallo- Resalto o escalón que queda en el paramento de un muro donde se disminuye su espesor.

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

rótulo- Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación, profesión, que se ofrece, vende o lleve a cabo en el solar o predio donde este ubica. En los casos en que la instalación de un rótulo conlleve la erección de un armazón de madera, plástico o metal, 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.

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

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.

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

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

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

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

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

rótulo de ventana- Rótulo que se instala en el interior o sobre una ventana con la intención de que pueda verse desde el exterior.

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

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.

rótulo pintado en pared- Rótulo que se aplica en el frente de una pared mediante pintura o sustancia similar.

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

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 sesenta (60) días.

semi-sótano- Es la planta localizada debajo de la planta baja pero que no está por completo bajo la rasante ni la sobrepasa por más de cientoveinte (120) centímetros.

semi-sótano habitable- Semi-sótano que se utiliza para área de trabajo, comercio o servicio y el cual se contabiliza como parte del área bruta de construcción permitida. Las áreas de almacén o estacionamiento no se consideran áreas habitables.

servi-carro- Comunicación entre un negocio o servicio y un automóvil (mediante ventanilla, máquina, micrófono o mecanismo similar), que permite realizar compra o transacciones directamente desde un automóvil. El servi-carro, usualmente se utiliza por lugares de comida y bebida o por instituciones financieras. De efectuarse transacciones en servi-carro, las mismas ocurrirán en el interior del solar, y la ventanilla ocurrirá a una distancia mínima de dieciséis (16) metros de la línea de vía.

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

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

solar interior- Cualquier solar que no es de esquina.

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

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

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

tapia- Cerca compuesta por muros, principalmente sólida.

tejadillo- Pequeño tejado, mayormente de una sola vertiente, adosado a un edificio.

tejado- Parte superior y exterior de un edificio.

terminación de un eje vial- Finalidad de un eje de calle que termina en uno o más solares.

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

tienda de mercancía general- Establecimiento que se dedica a la venta de una serie de mercancías tales como ropa y accesorios, efectos para el hogar, ferretería, alimentos, y revistas y periódicos.

tienda de variedades- Establecimiento que se dedica a la venta al por menor, a precios bajos y populares, de una variedad de mercancía. Por lo general estas tiendas no venden una línea completa de mercancía ni están organizadas por departamentos.

tiendas por departamento- Establecimiento que se dedica a la venta al por menor de una variedad de mercancía organizada en distintos departamentos. Sus líneas principales usualmente incluyen muebles, efectos para el hogar, enseres, radios y televisores, línea general de ropa para la familia, y ropa blanca (ropa de cama, mantelería) para el hogar.

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

traslado de estructuras- Relocalización de una estructura a otro solar.

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

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

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

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

uso accesorio- Cualquier uso estrechamente relacionado o complementario al uso principal que se da a la pertenencia o propiedad.

uso artesanal- Uso relacionado con la manufactura y venta de artefactos creados con herramientas manuales o maquinaria eléctrica instalada en una mesa, y que no produce olores o ruidos que sean perceptibles desde la acera o solar vecino.

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

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

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

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

uso no conforme- ver no conforme.

uso industrial liviano- Uso relacionado a la reparación, ensamblaje, o fabricación de artefactos, y que no produce contaminación atmosférica, ni olores o ruidos nocivos fuera de los límites del solar.

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

uso residencial- Uso relacionado al alojamiento permanente de personas.

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

variación- Autorización para utilizar una propiedad para un uso no permitido por las restricciones impuesta a una zona o distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad.
Autorización dada a la construcción de una estructura o parte de ésta que no satisface las normas de edificabilidad establecidas, pero que debido a la condición de solar, la ubicación especial o el uso particular, amerita una consideración especial. Variación es sinónimo de concesión.

verja - Cerca alta con área semi-sólida.

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

ventanaje- Conjunto de ventanas del edificio que establece la disposición y las proporciones en la relación hueco /muro.

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

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

zona costanera- Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes a Puerto Rico y a las islas adyacentes dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y aprobada por la Junta de Planificación y por el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil metros lineales tierra adentro desde la línea de costa y, además,

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

distancias adicionales, hasta donde sea necesario, para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres leguas marinas (10.35 millas terrestres) tierra adentro.

zona de interés turístico- Cualquier área de Puerto Rico que disponga como parte integrante de su ubicación geográfica, o dentro de las inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y artificiales que estén actualmente desarrollados o tengan un potencial turístico (tales como playas, lagos, bahías, lagunas, lugares históricos, estructuras o ambientes de valor histórico-arquitectónicos, y parajes de gran belleza natural), dentro de la cual las estructuras, belleza natural u otros elementos son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo de Puerto Rico, y que ha sido designada como tal mediante resolución por la Junta de Planificación conforme a la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada. En una zona de interés turístico se pueden encontrar una o más zonas de ordenamiento.

zona de ordenamiento- Cada una de las demarcaciones espaciales en las cuales se subdivide un territorio junto a las normativas especiales para cada zona que ordenan los usos o estructuras permitidas. Se incluye en esta categoría las zonas de uso, las zonas de edificabilidad, y las zonas de intervención especial.

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

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

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

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

CAPÍTULO 3: REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS

3.1 Disposición General- 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.

3.2 Requerimiento de Permisos por la Administración- 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, estructura o terrenos; un permiso para lotificar o agrupar solares; un permiso de construcción incluyendo alteración, ampliación, reconstrucción, remodelación, restauración, nueva construcción, y obras de fábrica para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en éstos; un permiso para traslado de cualquier estructura; un permiso de demolición; o 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 para construcción y uso por un tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso.

3.3 Obras en Transición- Todo proyecto de construcción que tenga una consulta de ubicación, un anteproyecto, o un permiso de construcción legalmente autorizado a la fecha de vigencia de este Reglamento a base de la reglamentación anterior, tendrá derecho a desarrollar el proyecto en un plazo de dos (2) años luego de la vigencia del Reglamento. A partir de los dos años, si no se ha iniciado efectivamente la construcción, la consulta de ubicación, el anteproyecto, o el permiso de construcción pierden su vigencia y el nuevo proyecto de construcción necesitará conformase a lo establecido en este Reglamento.

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

3.4 Expedición de Permisos- Se expedirá permisos de uso; de lotificación o agrupación de solares; de construcción; de traslado de cualquier estructura; de demolición; o de instalación de rótulos o anuncios, únicamente cuando el motivo para lo que se solicita el permiso esté en completa armonía y conformidad con los objetivos y disposiciones de este reglamento. Sólo se autorizará permiso para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar.

3.5 Requerimiento de Fianza- Podrá requerirse la prestación de una fianza como una condición para la expedición de permisos de uso; de lotificación o agrupación de solares; de construcción, de traslado de cualquier estructura; de demolición; o de instalación de rótulos o anuncios, donde la naturaleza de la propuesta así lo justifique según dispuesto en la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

3.6 Disposición Especial- Cualquier permiso solicitado que, aún cumpliendo con las disposiciones de este reglamento, presente características que hicieren impracticable la aplicación de sus disposiciones o indeseable la expedición de tal permiso debido a factores tales como salud, seguridad, orden, mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras, o condiciones estéticas, ambientales o de belleza excepcional, la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, cada cual en su ámbito jurisdiccional, podrá, en la protección del bienestar general y tomando en consideración dichos factores, así como las recomendaciones de los organismos gubernamentales concernidos, denegar el endoso o la autorización para tal proyecto. En el ejercicio de esta facultad la Junta o la Administración deberá tomar las medidas necesarias para que la misma no se utilice con el propósito o resultado de obviar las disposiciones reglamentarias vigentes en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales. En estos casos la Junta o la Administración celebrará vistas públicas conforme a los procedimientos que establecen las Leyes 75 y 76 del 24 de junio de 1975,

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

según enmendada. La Administración denegará tal solicitud mientras existan las condiciones desfavorables al proyecto aunque el proyecto en cuestión este comprendido dentro de los permitidos para el área o los reglamentos de planificación e vigor. La Administración formulará por escrito los fundamentos por que deniega la autorización de un proyecto, copia de lo cual se incluirá en la notificación de la determinación que se haga a la parte peticionaria.

3.7 Permisos Relacionados con Vías Públicas- A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento no se expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, 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 contarán con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.

Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluidas en el programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas, 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 del 24 de junio de 1975, según enmendada), a menos que el dueño se comprometa por su cuenta y riesgo a remover las estructuras y obras de urbanización que construya 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 éstas 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

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

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 esté prohibido por medidas de seguridad para la protección de la vida, de la propiedad o de recursos.

   A los remanentes de solares en propiedades afectadas por vías públicas que hayan sido programadas según indicado anteriormente pero que no hayan sido construidas les aplicarán las disposiciones de este Reglamento 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 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 treinta (30) metros cuadrados de la porción del solar afectada por un plan de uso de terrenos 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

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

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.

3.8 Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuerto- No se expedirá permiso alguno para el uso de pertenencias o para la erección, traslado o alteración de edificios o estructuras, incluyendo chimeneas, postes, tanques, torres de radio, antenas, torres, líneas de 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 y 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.

3.9 Permisos de No Conformidad Legal- Se expedirán permisos para aquellos usos y edificios no conformes legales. No obstante lo anterior, no se expedirán permisos para aquellos usos que se han identificado como usos a eliminarse en el capítulo 6 sobre Zonas de Uso. Tampoco se otorgarán permisos de no conformidad legal a aquellas estructuras o solares que no satisfagan los requisitos establecidos para recibir la no conformidad legal. 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 uso, edificio o pertenencia no está en conformidad con este Reglamento.

La parte interesada en el uso de una pertenencia cuyo uso o edificio 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 o edificios resulten no conformes debido a la vigencia posterior

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

de cualquier enmienda a este Reglamento o a un plano de zonificación o mapas oficiales que se adopten, se solicitarán los permisos de no conformidad legal para los usos o edificios 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 a la zona en que ésta esté localizada. Se eximirá de este requisito a un edificio localizado en una zona de uso general, el cual se diseñó exclusivamente para usos comerciales o de oficina sin contemplar albergar un uso residencial en las plantas superiores, y cuya transformación en dicho uso no sería razonable debido a la forma del edificio y a los costos de dicha transformación. En este caso se evaluará el uso propuesto de acuerdo a los usos permitidos en la zona de uso general donde ubica.

Cuando un edificio dedicado a un uso no conforme legal haya recibido daños, por cualquier causa, después de vigente el Plano de Ordenamiento correspondiente, y si tales daños, según determinación que haga el Administrador de Reglamentos y Permisos, hubiesen sido por menos de cincuenta por ciento (50%) del valor que costaría en la actualidad el reemplazar la estructura total sin incluir los cimientos, 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. Si tales daños hubiesen sido al extremo que el costo de su restauración a su condición original exceda de un cincuenta por ciento (50%) de dicho valor, éste no podrá ser restaurado para el mismo propósito hasta donde se usaba, a

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

menos que no se ratifique el uso mediante una vista pública donde se encuentre dicho uso en compatibilidad con su entorno.

3.11 Permisos Relacionados con Construcciones en Pertenencias No Conformes Legales- Fuera de las distintas construcciones señaladas a continuación, no se permitirá en este tipo de pertenencia ningún otro tipo de construcción:

1. En edificios conformes en cuanto a uso y densidad poblacional, pero que sean no conformes legales en otros aspectos, se permitirán alteraciones, ampliaciones, reconstrucciones, remodelaciones, restauraciones, cambios arquitectónicos, nueva construcción, o obras para mejorar o acondicionar el terreno, si dicha construcción propuesta es conforme en todos sus aspectos a este reglamento.

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

3. En edificios no conformes legales en cuanto a uso o densidad poblacional - que no sean gasolineras en zonas de uso residencial o edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en hogares en zonas de uso residencial, se permitirán reconstrucciones, remodelaciones, restauraciones, o cambios arquitectónicos de la parte no conforme, siempre que dichos cambios no aumenten la no conformidad en uso o densidad poblacional de acuerdo a las disposiciones de este Reglamento. No obstante lo anterior se permitirán construcciones, incluyendo alteraciones, ampliaciones, reconstrucciones, remodelaciones, restauraciones, cambios arquitectónicos, nueva construcción, u obras para mejorar o acondicionar el terreno, si dicha construcción propuesta es conforme

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

en todos sus aspectos a este Reglamento y no aumente la no conformidad en uso o densidad poblacional.

4. En edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar que sean usos no-conformes legales en zonas de uso residencial 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 nuevas 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. Cualquier ampliación horizontal a construirse sea para mayores facilidades del uso existente y cumpla con los demás requisitos establecidos para la zona de ordenamiento específica 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 usos no-conformes legales en zonas de uso residencial 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.

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

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

c. Cuando las nuevas 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 la zona de ordenamiento en que ubica 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 contarán con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

3.12 Uso o Estructuras No Conformes a Eliminarse o Transformarse- Existen usos o estructuras en el área que, aunque fueron legales antes de este reglamento, su existencia es incompatible con el ambiente y el orden general que se desea, por lo cual se dispone su eliminación o transformación a otro uso o estructura legal dentro de este reglamento. Los

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

usos o edificaciones no conformes a eliminarse se identifican en el capítulo sobre Zonas de Uso.

La parte interesada en el uso de una pertenencia cuyo uso o estructura existente resulta ser no conforme a eliminarse solicitará por escrito la expedición de un permiso de no conformidad temporera dentro del término de un (1) año después de la fecha de vigencia de este Reglamento. Para los usos no conformes, será requisito para la obtención del permiso de no conformidad temporera la presentación del permiso de uso vigente a la fecha de este Reglamento, y la descripción de aquellos otros usos similares que sean permisibles bajo este Reglamento en la zona a la cual pertenezca la propiedad. El permiso de no conformidad temporera expresará claramente la naturaleza y extensión de la no conformidad en relación con los cuales un uso o estructura no está conforme con este reglamento. Un uso o estructura no conforme a eliminarse para el cual se obtenga un permiso de no conformidad temporera no podrá ser sustituido por otro uso o estructura no conforme.

Los usos no conformes legales a eliminarse para los cuales se obtenga un permiso de no conformidad temporera podrán ser operados por un término de dos años a partir de la fecha de vigencia de este reglamento. Aquellos que no lo obtengan deberán cerrar operaciones en un término de un (1) año a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento. Cuando una parte interesada entienda que este período de tiempo no es razonable, podrá solicitar, durante el año subsiguiente a la vigencia de este reglamento, una extensión de tiempo para eliminar el uso no conforme. Al hacer la solicitud, someterá, entre otras, la siguiente información:

- Descripción gráfica y escrita de la(s) estructura(s) utilizada(s).
- Naturaleza del uso de esa estructura, horario de operación, clientela, y volumen de clientes a diferentes horas.
- Localización de la propiedad y usos existentes en su cercanía.

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

- Valor por separado del terreno, la estructura y las mejoras muebles.
- Valor estimado de los usos circundantes.
- Identificación del lugar más próximo donde el uso podría ser permitido y relocalizado.
- Costo de dicha relocalización.
- Conformidad de la estructura a las disposiciones de este Reglamento.
- Costo de conformar el uso a la nueva reglamentación en el lugar donde ubica.
- Beneficio o perjuicio a la parte interesada de relocalizar la operación.
- Tiempo que ha operado el negocio.
- Información pertinente de otras agencias tales como la Policía, los Bomberos y el Departamento de Salud.
- Cualquier otra información pertinente como planillas de contribución sobre ingreso.

La Administración de Reglamentos y Permisos evaluará dicha solicitud tomando en consideración el interés público y el perjuicio individual y emitirá una resolución que recoja su acuerdo. Será obligatorio la celebración de vista pública.

Se permitirá reparar y conservar estructuras a eliminarse o transformarse, o estructuras que alberguen usos no conformes legales a eliminarse o transformarse, para los cuales se obtenga un permiso de no conformidad temporera, siempre que exista ya la aceptación de una fecha de terminación y que se documente gráficamente, por fotografías y planos, la condición de la estructura antes de comenzar tales reparaciones y se acepte que tales mejoras no serán válidas para apoyar cualquier solicitud de extensión de tiempo.

3.13 Vigencia de las Decisiones- Las decisiones de la Administración de Reglamentos y Permisos tendrán la vigencia indicada a continuación:

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

1. Toda decisión favorable o autorización a cualquier consulta sobre conformidad de anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción o de infraestructura quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma,no se hubiera 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 donde se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido el permiso no queda establecido el uso.

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 hubiera instalado el rótulo o anuncio.

4. Toda decisión donde se autorice cualquier permiso de traslado de estructura quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido el mismo no se hubiera ejecutado la obra de traslado o se hubiera empezado la misma.

5. Toda decisión donde se autorice cualquier permiso para demolición de una estructura quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido el mismo no se hubiera realizado la demolición solicitada de acuerdo a los procedimientos establecidos en este Reglamento.

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

6. Toda decisión donde se autorice cualquier permiso de lotificación o agrupación de solares, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido el permiso no queda establecida dicha lotificación o agrupación.

7. 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.

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

PARTE 2: NORMAS Y PLANOS DE ORDENAMIENTO

CAPÍTULO 4: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE NORMAS Y PLANOS DE ORDENAMIENTO

4.1 Disposición General- La Junta de Planificación establece mediante la Red de Espacios Públicos , los Distritos de Uso, las Zonas de Edificabilidad, y las Zonas de Intervención Especial, todas ellas con sus normas específicas y los planos generales del área especial de zonificación - el uso, control y desarrollo de los terrenos y estructuras.

La Junta podrá adoptar nuevos distritos de uso, zonas de edificabilidad, y Planes Especiales, conforme a las leyes vigentes.

El propósito de la red de espacios públicos, los distritos de uso, las zonas de edificabilidad, y las zonas de intervención especial - con sus planos respectivos - es particularizar la reglamentación para responder a las características e idiosincrasias de los distintos vecindarios del área.

4.2 Límites de la Red de Espacios Públicos, los Distritos de Uso, las Zonas de Edificabilidad y las Zonas de Intervención Especial- Los límites de la red de espacios públicos, los distritos de uso, las zonas de edificabilidad, y las zonas de intervención especial serán los indicados en los diferentes planos de ordenamiento. En casos de duda o controversia sobre algún límite, la Junta de Planificación, en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, determinará y establecerá la verdadera localización de los límites de un distrito.

4.3 Casos de Solares con Dos Clasificaciones- Cuando los límites de los distritos de uso, las zonas de edificabilidad, y las zonas de intervención especial dividan un solar en dos (2)

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

o más partes con condiciones diferentes se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito o la zona en que ubiquen.

4.4 Procedimiento para la Preparación y Adopción de Planos de Ordenamiento- La Junta de Planificación preparará y adoptará los Planos de Ordenamiento (la Red de Espacios Públicos, los Distritos de Uso, las Zonas de Edificabilidad y las Zonas de Intervención Especial), por iniciativa propia. Podrá considerar cambios a estos Planos de Ordenamiento en determinado sector o solar a iniciativa propia o a petición de alguna persona, funcionario u organismo. Luego de la fecha de vigencia de cada plano o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

4.5 Modificaciones de los Planos de los Distritos de Uso, Red de Espacios Públicos, Zonas de Edificabilidad y Zonas de Intervención Especial- Se podrán considerar cambios de una zona de uso u otra zona de uso hasta un tamaño máximo de dos mil (2,000) metros cuadrados. Las propiedades que excedan este tamaño podrán someterse como Consulta de Ubicación, siguiendo los procedimientos establecidos.

Cuando no sea por iniciativa propia, la Junta podrá considerar cambios en una zona de uso a determinado sector o solar cuando la persona, agencia o entidad dueña de los terrenos le someta:

1. Evidencia de Notificación- Se someterá 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

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

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

b. Por los 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.

2. Plano de Localización- El plano deberá ser a la misma escala del plano cuyo cambio se solicita y deberá indicar:
   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 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.

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

4. Cabida del solar en metros cuadrados- una descripción de la mensura exacta del solar.

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 denegación se notificará a la parte interesada mediante resolución.

La Junta de Planificación, al aprobar un cambio de distrito de uso, emitirá una resolución y una enmienda al plano de distrito de uso correspondiente.

Las enmiendas a los planos de distritos de uso serán llevadas a conocimiento del público mediante la publicación de un anuncio en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

4.6 Solicitud de Cambio en Propiedades Ajenas y Zonas de Uso "P"- Para que la Junta de Planificación considere una petición para zonificar o rezonificar, bajo una zona de uso "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 las secciones anteriores, un plan de acción donde se analicen las alternativas de adquisición de los terrenos dentro del término máximo establecido por la ley para la

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

compra, expropiación, donación y otros, incluyendo un costo estimado de las propiedades. Deberá someterse, además, evidencia de haber notificado al dueño de la propiedad del número de radicación de la solicitud. En caso de comprometerse la adquisición se deberá incluir un compromiso de la entidad pública o privada de adquirir y administrar la propiedad y fecha de su adquisición.

4.7 Vistas Públicas- Siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, se requerirá la celebración de una vista pública previo a cualquier determinación de la Junta sobre un cambio en el reglamento o en los planos que le acompañan. Las vistas públicas se realizarán de acuerdo a los procedimientos establecidos por la Junta.

4.8 Alcance Legal de los Planos- Los planos que acompañan este Reglamento, aprobados y adoptados por la Junta forman parte integral de y rigen conjuntamente con este Reglamento.

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

CAPÍTULO 5: RED DE ESPACIOS PUBLICOS

5.1 Objetivo- El objetivo de esta sección es clasificar las distintas vías del área de zonificación especial de Santurce para que éstas sirvan de referencia y ordenamiento a las estructuras y usos permisibles en el área, proveyendo acceso y servicio a cada solar que compone la trama urbana.

5.2 Plano de Red de Espacios Públicos- El Plano de la Red de Espacios Públicos clasifica las vías del área de zonificación especial de Santurce de acuerdo a su jerarquía y función. Dicha clasificación sirve de referencia para cualificar algunas disposiciones reglamentarias. La clasificación y tamaño mínimo de vía, medida en metros, son las siguientes:

	ancho acera	ancho rodaje	isleta	ancho total
a. avenida	3.15	12.65	--.--	18.95
b. bulevar	2.8	11.0	3.5	17.3
c. calle de primer orden	2.8	8.5	--.--	14.1
d. calle de segundo orden	2.5	8.0	--.--	13.0
e. calle de tercer orden	1.5	7.0	--.--	10.0
f. calle de cuarto orden	1.25	5.5	--.--	8.0
g. paseo de circunvalación	2.8	8.5	2.5	13.8
h. callejón	--.--	7.0	--.--	7.0
i. pasaje	3.0	--.--	--.--	3.0*

* (ó 1/5 la altura de los edificios circundantes, lo que sea mayor)

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

CAPÍTULO 6: ZONAS DE USO

6.1 Objetivo- En este capítulo se establecen los usos permitidos en cada zona, limitados o sin limitación, tomando en consideración el modo de comportamiento histórico del área y las oportunidades o restricciones que ofrece la red de espacios públicos para que estos usos existan. En adición a estos usos se podrán permitir otros usos discrecionalmente, de acuerdo a lo establecido en el capítulo sobre Excepciones.

6.2 Clasificación de Zonas de Uso- Las categorías de uso son:

1. Zona de uso residencial uno (ZU-R1)
2. Zona de uso residencial dos (ZU-R2)
3. Zona de uso general uno (ZU-G1)
4. Zona de uso general dos (ZU-G2)
5. Zona de uso general tres (ZU-G3)
6. Zona de uso general cuatro (ZU-G4)
7. Zona de uso general cinco (ZU-G5)
8. Zona de uso industrial uno (ZU-I1)
9. Zona de uso industrial dos (ZU-I2)
10. Zona de uso espacios abiertos (ZU-EA)
11. Zona de uso gobierno (ZU-P)

6.3 Delimitación de Zonas de Uso- El Plano de Zonas de Uso de Santurce demarca y define las distintas zonas de uso que se describen en este Reglamento.

6.4 Zona de Uso Residencial Uno (ZU-R1)- Esta zona se establece para identificar y clasificar áreas primordialmente residenciales, cuya formación histórica no ha

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

tolerado muchas desviaciones al uso residencial. Los usos permitidos se describen en la Tabla de Usos.

6.5 Zona de Uso Residencial Dos (ZU-R2)- Esta zona se establece para identificar áreas primordialmente residenciales, cuya formación histórica ha tolerado o tolera el establecimiento de algunos usos comerciales dentro del tejido primordialmente residencial, y cuales se clasifican en el capítulo sobre Excepciones. Los usos permitidos directamente se describen en la Tabla de Usos.

6.6 Zona de Uso General Uno (ZU-G1)- Esta zona se establece para promover el desarrollo ordenado de áreas cuyo carácter es primordialmente residencial pero que tolera el uso comercial a pequeña escala. Los usos residenciales se permiten en todas las plantas. Los usos residenciales serán provistos de acceso desde la vía pública con núcleo de comunicación vertical independiente y diferenciado del resto de los usos. Los usos permitidos se describen y condicionan en la Tabla de Usos. La ubicación de los usos no residenciales en la estructura se establece de acuerdo a los siguientes criterios, según el tipo de estructura:

1. nueva construcción: Se permitirá el uso no residencial solamente en la primera planta, siempre y cuando el área bruta de construcción dedicada a los mismos no sobrepase el área bruta de construcción dedicada al uso residencial. No obstante lo anterior, se permitirá el uso de estructura de estacionamiento como uso principal en todas las plantas, sin la necesidad de que se acompañe por usos residenciales, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la sección de *Estructura de Estacionamiento como Uso Principal* en el capítulo de Estacionamiento y Accesos Vehiculares.
2. construcciones existentes: Para estas estructuras hay varias condiciones:

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

a. edificios construidos para uso residencial: Se permitirá el uso comercial en la primera planta. En estructuras de una planta se permitirá el uso no residencial, irrespectivo de la presencia de uso residencial en la estructura. Los usos no residenciales en los pisos superiores de estas estructuras para los cuales hay un permiso de uso permanente quedarán como usos no conformes legales.

b. edificios construidos para uso mixto: Se permitirá el uso no residencial en la primera planta o en la parte construida para dicho uso no residencial, si esta fuera mayor. En condiciones cuando la parte construida para uso no residencial excede el setenticinco por ciento (75%) del área total de la estructura, la estructura en su totalidad podrá utilizarse para uso no residencial. Los usos no residenciales que ocupan áreas construidas para vivienda, que no se acogen a lo dispuesto anteriormente, y para los cuales hay un permiso de uso permanente quedarán como usos no conformes legales.

c. edificios construidos para usos no residenciales en su totalidad : Se permitirá el uso no residencial a través de la estructura. Cuando este permitido por las otras normas de este Reglamento, se podrán ampliar los usos no residenciales hasta un veinticinco por ciento (25%) del área bruta de construcción de la estructura.

6.7 Zona de Uso General Dos (ZU-G2)- Esta zona se establece para promover el desarrollo ordenado de áreas cuyo carácter general combina la presencia de seleccionados comercios, servicios e industrias livianas con usos residenciales. El uso no residencial será de intensidad limitada y compatible con el carácter residencial del vecindario. Los usos residenciales serán provistos de acceso desde la vía pública con núcleo de comunicación vertical independiente y diferenciado del resto de los usos. Los usos permitidos se describen y condicionan en la Tabla de Usos. La ubicación de los usos no residenciales en la estructura se establece de acuerdo a los siguientes criterios, según el tipo de estructura:

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

1. nueva construcción: Se permitirá el uso no residencial en las primeras dos plantas, siempre y cuando el área bruta de construcción dedicada a los mismos no sobrepase el área bruta de construcción dedicada al uso residencial. No obstante lo anterior, se permitirá el uso de estructura de estacionamiento como uso principal en todas las plantas, sin la necesidad de que se acompañe por usos residenciales, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la sección de *Estructura de Estacionamiento como Uso Principal* en el capítulo de Estacionamiento y Accesos Vehiculares.
2. construcciones existentes: Para estas estructuras hay varias condiciones:
   a. edificios construidos para uso residencial: Se permitirá el uso comercial en las primeras dos plantas. En estructuras de una o dos plantas se permitirá el uso no residencial, irrespectivo de la presencia de uso residencial en la estructura. Los usos no residenciales en los pisos superiores de estas estructuras quedarán como usos no conformes legales.
   b. edificios construidos para uso mixto: Se permitirá el uso no residencial en las primeras dos plantas o en la parte construida para dicho uso no residencial, si ésta fuera mayor. En condiciones cuando la parte construida para uso no residencial excede el setenticinco por ciento (75%) del área total de la estructura, la estructura en su totalidad podrá utilizarse para uso no residencial. Los usos no residenciales que ocupan áreas construidas para vivienda, que no se acogen a lo dispuesto anteriormente, quedarán como usos no conformes legales.
   c. edificios construidos para usos no residenciales en su totalidad : Se permitirá el uso no residencial a través de la estructura. Cuando este permitido por las otras normas de este Reglamento, se podrán ampliar los usos no residenciales hasta un veinticinco por ciento (25%) del área bruta de construcción de la estructura.

6.8 Zona de Uso General Tres (ZU-G3)- Esta zona se establece para promover el desarrollo ordenado del área central de Santurce que por su vinculación al sistema vial regional, puede ser desarrollada inténsamente. En esta zona se permite el uso de seleccionados comercios, servicios e industrias livianas. Será mandatorio la ubicación de usos comerciales, de servicio o de industria liviana en los primeros ocho (8) metros de estructura de la primera planta, medidos perpendicularmente desde la línea de fachada. Los usos residenciales serán provistos de acceso desde la vía pública con núcleo de comunicación vertical independiente y diferenciado del resto de los usos. Los usos permitidos se describen y condicionan en la Tabla de Usos. La ubicación de los usos no residenciales en la estructura se establece de acuerdo a los siguientes criterios, según el tipo de estructura:

1. nueva construcción: Se permitirá el uso no residencial en las primeras dos plantas, siempre y cuando el área bruta de construcción dedicada a los mismos no sobrepase el área bruta de construcción dedicada al uso residencial. No obstante lo anterior, se permitirá el uso de estructura de estacionamiento como uso principal en todas las plantas, sin la necesidad de que se acompañe por usos residenciales, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la sección de *Estructura de Estacionamiento como Uso Principal* en el capítulo de Estacionamiento y Accesos Vehiculares.
2. construcciones existentes: Para estas estructuras hay varias condiciones:
   a. edificios construidos para uso residencial: Se permitirá el uso comercial en las primeras dos plantas. En estructuras de una o dos plantas se permitirá el uso no residencial, irrespectivo de la presencia de uso residencial en la estructura. Los usos no residenciales en los pisos superiores de estas estructuras quedarán como usos no conformes legales.
   b. edificios construidos para uso mixto: Se permitirá el uso no residencial en las primeras dos plantas o en la parte construida para dicho uso no residencial, si ésta fuera mayor. En condiciones cuando la parte construida para uso no

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

residencial excede el setenticinco por ciento (75%) del área total de la estructura, la estructura en su totalidad podrá utilizarse para uso no residencial. Los usos no residenciales que ocupan áreas construidas para vivienda, que no se acogen a lo dispuesto anteriormente, quedarán como usos no conformes legales.

c. edificios construidos para usos no residenciales en su totalidad : Se permitirá el uso no residencial a través de la estructura. Cuando este permitido por las otras normas de este Reglamento, se podrán ampliar los usos no residenciales hasta un veinticinco por ciento (25%) del área bruta de construcción de la estructura.

6.9 Zona de Uso General Cuatro (ZU-G4)- Esta zona se establece para delinear aquella área central donde existen en conjunto las siguientes cuatro condiciones:

1. el uso prevaleciente es comercio y oficinas
2. el área está mayormente consolidada
3. el área está separada de áreas residenciales
4. el área está cercana a los principales teatros de la Región.

En esta zona se permite el uso de seleccionados comercios, servicios e industrias livianas en la totalidad de la estructura. Los usos residenciales en esta zona de uso son opcionales. Será mandatorio la ubicación de usos comerciales, de servicio o de industria liviana en los primeros ocho (8) metros de estructura de la primera planta, medidos perpendicularmente desde la línea de fachada. Los usos residenciales, de existir, serán provistos de acceso desde la vía pública con núcleo de comunicación vertical independiente y diferenciado del resto de los usos.Los usos permitidos se describen en la Tabla de Usos.

6.10 Zona de Uso General Cinco (ZU-G5)- Esta zona se establece para delinear aquellas áreas que por su intensidad de uso primordialmente comercial mayorista, de mercado

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

(frutas, vegetales y animales), o industrial, hace extremadamente difícil la coexistencia de un uso residencial próximo. En esta zona se permite el uso de seleccionados comercios, servicios e industrias livianas en la totalidad de la estructura. Los usos residenciales en esta zona de uso son opcionales. Los usos residenciales, de existir, serán provistos de acceso desde la vía pública con núcleo de comunicación vertical independiente y diferenciado del resto de los usos.Los usos permitidos se describen en la Tabla de Usos. Los usos permitidos se describen en la Tabla de Usos.

6.11 Zona de Uso Industrial Uno (ZU-I1)- Esta zona se establece para clasificar áreas donde están establecidas, o donde pueden establecerse, industrias livianas. En estas zonas se permitirá el uso industrial siempre y cuando se demuestre que por medio del diseño, construcción y la operación se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes aledaños al sector. Los usos permitidos se describen en la Tabla de Usos.

6.12 Zona de Uso Industrial Dos (ZU-I2)- Esta zona se establece para clasificar áreas donde están establecidas, o donde pueden establecerse, industrias. En estas zonas se permitirá el uso industrial siempre y cuando se demuestre que por medio del diseño, construcción y la operación se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los residentes aledaños al sector. Los usos permitidos se describen en la Tabla de Usos.

6.13 Zona de Uso de Espacios Abiertos (ZU-EA)- Esta zona se establece para clasificar espacios principalmente abiertos dedicados, o que puedan dedicarse, a actividades de esparcimiento, reposo y cultura desarrolladas en terrenos arbolados y ajardinados, y con el mobiliario urbano adecuado. Los usos permitidos se describen en la Tabla de Usos.

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

6.14 Zona de Uso de Gobierno (ZU-P)- Esta zona se establece para clasificar terrenos ocupados por edificios usados principalmente para servicios gubernamentales. Los usos permitidos se describen en la Tabla de Usos.

6.15 Limitaciones a los Usos Industriales Permitidos en las Zonas de Uso General- Los usos industriales permitidos en las zonas de uso general cumplirán con lo siguiente:

1. Las actividades que se realicen no sean un factor de deterioro para los espacios públicos o privados del área.
2. Las emisiones sonoras de toda maquinaria y equipo, no puedan ser sentidas por los habitantes de predios vecinos o producirles riesgos o molestias.
3. No emitan destellos luminosos a los predios vecinos ni a la vía pública.
4. No produzca vibraciones que puedan ser sentidas por los habitantes de predios vecinos o producirles riesgos o molestias.
5. No tenga emisiones de olor que puedan ser detectadas por los habitantes de predios vecinos o que produzcan molestias o riesgos para la salud.
6. Cuenten con un área interior a la parcela para todo el proceso de carga y descarga.

6.16 Usos o Estructuras No Conformes a Eliminarse o Transformarse- Los siguientes usos o estructura no conformes a eliminarse o transformarse se ajustaran a la sección de *Uso* o Estructuras *No Conforme a Eliminarse o Transformarse* del capítulo de Requerimiento y Expedición de Permisos:

1. come y vete- Todo come y vete para el cual hay un permiso de uso permanente deberá transformarse mediante la rehabilitación de su estructura a un restaurante, cafetería, u otro uso permitido por el reglamento, o su uso será descontinuado.

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

2. solares abiertos utilizado de estacionamiento como uso principal - Todo solar abierto utilizado para dichos propósitos deberá conformarse con las disposiciones establecida en la sección de *Area Abierta Utilizada de Estacionamiento como Uso Principal* del capítulo de Estacionamiento y Accesos Vehiculares, o su uso será descontinuado.
3. Barras, licorerías, y cafetines en Zonas de Uso Residencial Uno y Dos (ZU-R1 y ZU-R2), y en Zona de Uso General Uno (ZU-G1)- Toda barra, licorería, o cafetín establecido en dichas zonas de uso será descontinuado.
4. Paradas de autobuses no conformes con las disposiciones del capítulo de Mobiliario Urbano.

6.17 Tabla de Usos- La tabla de usos establece los usos permitidos en las distintas zonas de uso.

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

TABLA DE USOS PERMITIDOS

Usos	Zonas Designadas										
	ZU-R1	ZU-R2	ZU-G1	ZU-G2	ZU-G3	ZU-G4	ZU-G5	ZU-I1	ZU-I2	ZU-RA	ZU-P
MANUFACTURA											
• alimentos y productos análogos									•		
• productos de tabaco											
• productos textiles					B	B	B	B	•		
• ropa y otros productos análogos				A	B	B	B	B	•		
• productos de madera								B	•		
• muebles y accesorios								B	•		
• papel y productos análogos											
• publicaciones e industrias análogas				A	•	•	•	•	•		
• productos químicos y análogos											
• productos de petróleo y carbón											
• productos de goma y productos plásticos misceláneos											
• cuero y productos de cuero									•		
• productos de piedra, barro y cristal									•		
• industrias primarias de metal											
• productos fabricados de metal								B	•		
• equipo y maquinaria industrial									•		
• maquinaria, equipo y efectos eléctricos y electrónicos									•		
• equipo de transporte									•		
• instrumentos profesionales y científicos y productos relacionados									•		
COMERCIO											
Materiales de Construcción y Efectos para el Jardín											
• madera y otros materiales de construcción					•	•			•		
• pintura, cristal y papel de pared			A	•	•	•	•				
• ferretería (sin material de construcción)			A	B	•	•	•				
• viveros de plantas y efectos para el jardín			A	•	•	•	•				
Mercancía General											
• tiendas por departamentos					•	•	•				
• tiendas de variedades			A	B	•	•	•				
Tiendas de Alimentos											
• colmados			A	B	•	•	•				
• abastecedores de carne fresca y congelada			A	B	•	•	•				
• frutas y vegetales			A	B	•	•	•				
• dulces, nueces, confitería			A	B	•	•	•				
• productos lácteos			A	B	•	•	•				
• panaderías detallistas			A	B	•	•	•				
Agencias Automovilísticas y Estaciones de Gasolina											
• autos nuevos y usados					C	C	C	•	•		
• efectos para automóviles			A	B	•	•	•	•	•		
• estaciones de gasolina											
• botes					C	C	C	•	•		
• motocicletas					C	C	C	•	•		

TABLA DE USOS PERMITIDOS

Usos	Zonas Designadas										
	ZU-R1	ZU-R2	ZU-G1	ZU-G2	ZU-G3	ZU-G4	ZU-G5	ZU-I1	ZU-I2	ZU-EA	ZU-P
Ropa y Accesorios											
• ropa y artículos para hombres y niños			A	B	•	•	•				
• ropa para mujeres			A	B	•	•	•				
• accesorios y artículos especiales para mujeres			A	B	•	•	•				
• ropa para niños y bebés			A	B	•	•	•				
• ropa para la familia			A	B	•	•	•				
• calzado			A	B	•	•	•				
• otras tiendas de ropa y accesorios			A	B	•	•	•				
Muebles, Efectos y Equipos para el Hogar											
• muebles, efectos y equipo para el hogar				B	•	•	•				
• enseres para el hogar				B	•	•	•				
• radios, televisores y computadoras				B	•	•	•				
• instrumentos musicales				B	•	•	•				
Lugares de Bebida y Comida											
• discoteca						D	D				
• bar				A/H	H	H	A	H	H		
• club nocturno					D	D	•				
• restaurante				B/G	•	•	•	•	•		
• comida ligera					•	•	•	•	•		
• come y vete											
• heladería				A	•	•	•				
• cafetín				B/G	G	G	G	G	G		
• cafetería ("fast food")				B/G	G	G	G	G	G		
Comercios Misceláneos											
• farmacia				A	•	•	•				
• licorería					•	•	•				
• mercancía usada				A	•	•	•				
• venta de mercancía miscelánea				A	•	•	•				
FINANZAS, SEGUROS Y BIENES RAICES											
• instituciones de depósito, bancos				•	•	•	•				
• instituciones no de depósito, financieras				•	•	•	•				
• corredores o agentes de valores y utilidades			A	B	•	•	•				
• aseguradoras			A	B	•	•	•				
• agentes, corredores y servicio de seguros			A	B	•	•	•				
• bienes raíces			A	B	•	•	•				
• oficinas de valores y otras inversiones			A	B	•	•	•				
SERVICIOS											
Hoteles y otros Lugares de Alojamiento											
• hoteles, moteles					•	•	•				
• hospedajes, hospederías				•	•	•	•				

TABLA DE USOS PERMITIDOS

Usos	Zonas Designadas										
	ZU-R1	ZU-R2	ZU-G1	ZU-G2	ZU-G3	ZU-G4	ZU-G5	ZU-I1	ZU-I2	ZU-RA	ZU-P
Servicios Personales											
• lavandería				B	•	•	•				
• lavandería por moneda			A	B	•	•	•				
• lavandería industrial								•	•		
• estudios fotográficos, retratos			A	B	•	•	•				
• salones de belleza			A	B	•	•	•				
• barbería			A	B	•	•	•				
• limpieza de sombreros y arreglo de zapatos			A	B	•	•	•				
• funebres y crematorios					•	•	•				
Servicios de Transportación											
• agencias de viajes y operadores de "tours"			A	B	•	•	•				
• agencias para el transporte de mercancías (excepto almacén)			A	B	•	•	•	•	•		
• estacionamiento como uso principal			I	I	I	I	I	I	I		
• estacionamiento como uso complementario	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I
Servicios Comerciales											
• servicios de publicidad			A	B	•	•	•				
• información sobre crédito y cobro de deudas			A	B	•	•	•				
• envio por correo, reproducción y taquigrafía			A	B	•	•	•				
• servicios a edificios			A	B	•	•	•				
• alquiler y arrendamiento de equipo			A	B	•	•	•	•	•		
• agencias de suministro de personal			A	B	•	•	•				
• computación y procesamiento de datos			A	B	•	•	•				
Servicios y Reparación de Automóviles											
• alquiler y arrendamiento de automóviles					•	•	•				
• talleres de reparación de automóviles				B			•	•	•		
Servicios Misceláneos de Reparación											
• talleres de reparación de equipo eléctrico			A	B	•	•	•				
• reparación de relojes y joyas			A	B	•	•	•				
• reparación y tapizado de muebles			A	B	•	•	•	•			
• talleres de soldadura								•	•		
• talleres de motores eléctricos								•	•		
Películas Cinematográficas											
• servicios de producción y distribución de películas cinematográficas y servicios relacionados				B	•	•	•				
• servicios de producción y distribución de películas cinamatográficas				B	•	•	•				
• teatros, cines y salas de concierto					•	•	•				
• alquiler de cintas de video			A	B	•	•	•				

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

TABLA DE USOS PERMITIDOS

Usos	Zonas Designadas										
	ZU-R1	ZU-R2	ZU-G1	ZU-G2	ZU-G3	ZU-G4	ZU-G5	ZU-I1	ZU-I2	ZU-RA	ZU-P
Servicios de Recreación y Diversión											
• salones de baile, estudios y academias					•	•	•				
• productores de teatro, bandas y artistas			A	B	•	•	•				•
• boleras y billares					•	•	•				
• facilidades de acondicionamiento físico				B	•	•	•				
• artefactos de recreo activados por monedas					•	•	•				
• clubs de deportes y recreación para miembros					•	•	•				
• agencia de lotería			•	•	•	•	•	•	•		
• agencia hípica			•	•	•	•	•	•	•		
• gallera											
Servicios de Salud											
• oficina y clínica de doctores				B	•	•	•				•
• oficina y clínica de dentistas				B	•	•	•				•
• oficinas de otros profesionales de la salud				B	•	•	•				•
• laboratorios médicos y dentales				B	•	•	•				•
Servicios Legales											
• oficinas de abogados			A	•	•	•	•				•
Servicios Educativos											
• escuelas secundarias y elementales				•	•	•	•				•
• bibliotecas			•	•	•	•	•				•
• escuelas vocacionales				B	•	•	•				•
• universidades (incluye grados asociados)											
• escuelas misceláneas (ejemplo: estilismo, modelaje, etc.)				B	•	•	•				•
Servicios Sociales											
• servicios individuales y familiares			•	•	•	•	•				•
• adiestramiento laboral y servicios relacionados				•	•	•	•				•
• guarderías diurnas	•	•	•	•	•	•	•			•	•
Museos, Jardines Botánicos y Zoológicos											
• museos y galerías de arte			B	•	•	•	•			•	•
Asociaciones de Miembros o Socios											
• asociaciones comerciales			A	•	•	•	•				•
• organizaciones profesionales			A	•	•	•	•				•
• organizaciones laborales			A	•	•	•	•				•
• asociaciones cívicas y sociales			A	•	•	•	•				•
• organizaciones políticas			A	•	•	•	•				
• organizaciones religiosas			A	•	•	•	•				
Servicios de Gerencia e Ingeniería											
• ingeniería y arquitectura			A	•	•	•	•				
• contabilidad y auditoría			A	•	•	•	•				
• investigación y prueba			A	•	•	•	•				
• administración y relaciones públicas			A	•	•	•	•				

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

TABLA DE USOS PERMITIDOS

Usos	Zonas Designadas										
	ZU-R1	ZU-R2	ZU-G1	ZU-G2	ZU-G3	ZU-G4	ZU-G5	ZU-I1	ZU-I2	ZU-RA	ZU-P
VIVIENDA											
• permanente de familia	•	•	•	•	•	•	•				•
• comunitaria (ejemplo: religiosa, cívica)			•	•	•	•	•				
ADMINISTRACION PUBLICA											
Ejecutivo, Legislativo y General											
• oficinas ejecutivas					•	•	•				•
• gobierno general					•	•	•				

Nota:

Las celdas en blanco indican que el uso no está permitido en la zona

• = Uso permitido

Usos Limitados:

A = limitado a un máximo de doscientos (200) metros cuadrados de área bruta de ocupación

B = limitado a un máximo de quinientos (500) metros cuadrados de área bruta de ocupación

C = Limitado a salón de exhibición cerrado y techado

D = no puede existir un negocio igual a menos de doscientos (200) metros lineales

E = se limita el horario de apertura hasta las 11 pm

F = no puede existir un negocio igual a (100) metros lineales, en la misma acera

G = el solar no puede colindar con una zona de uso residencial, se exime los usos en hoteles, cuyo acceso es desde el interior de la facilidad

H = requiere una distancia de doscientos cincuenta (250) metros lineales o de ciento cincuenta (150) metros radiales, lo que sea menor

I = estacionamiento de acuerdo a lo establecido en el capítulo de Estacionamiento y Accesos Vehiculares.

CAPÍTULO 7: NORMAS Y ZONAS DE EDIFICABILIDAD

7.1 Objetivos- Las disposiciones sobre zonas de edificabilidad controlan el volumen y localización de la estructura en un solar. Los objetivos de esta sección son establecer perfiles de calles armónicos con la jerarquía y estructura espacial de la ciudad, establecer perfiles de calles compatibles con las características prevalecientes en los diferentes barrios y vecindarios del área, establecer una mayor continuidad, coherencia y uniformidad del espacio público de la calle, y establecer controles sobre la estructura para ordenar el frente público y el lado privado de la estructura. Las distintas zonas de edificabilidad se identifican en el Plano de Edificabilidad.

7.2 Disposiciones Generales sobre Edificabilidad- Las normas de edificabilidad de una parcela resultan de aplicar los diferentes parámetros de:

1. Densidad poblacional
2. Area de ocupación mínima y máxima de la parcela
3. Alturas

Las normas de edificabilidad de una parcela se dividen en dos tipos básicos de zonas de edificabilidad: entre medianera y aislada. Estas normas de edificabilidad se complementan con las disposiciones del capítulo de Alineaciones y de Retiros Mandatorios por Ensanche de la Vía.

7.3 Parámetros de Ocupación Mínima en Zonas de Edificabilidad entre Medianera- Las Zonas de Edificabilidad entre Medianera requieren un área de ocupación mínima con una profundidad de construcción no menor de ocho (8) metros, a partir de la línea de

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

fachada, y con un ancho de construcción que cubrirá todo el ancho de la parcela- excepto por el ancho permitido de los carriles de acceso.

7.4 Normas Generales de Zonas de Edificabilidad entre Medianera- Estas zonas cumplirán con lo siguiente:

1. Toda pared entre medianera que quede descubierta requerirá terminación del acabado de su superficie (para que no se afee el entorno).
2. Todo solar que colinde con una estructura aislada en una Zona de Valor Arquitectónico y Conservación, según establecida en el capítulo de Normas y Zonas de Intervención Especial, mantendrá un patio lateral hacia dicha zona de intervención especial con un ancho mínimo de dos (2) metros o un quinto (1/5) la altura de la estructura. La fachada a ese patio lateral se tratará con las características de fachada principal establecidas en el capítulo de Muro Urbano.
3. Todo solar que colinde con una Zona de Edificabilidad Aislada, o con un edificio aislado de cuatro plantas o más, podrá mantener un patio lateral hacia dicha propiedad con un ancho mínimo de dos (2) metros o un quinto (1/5) la altura de la estructura.

7.5 Tipos de Zonas de Edificabilidad entre Medianera- Hay tres Zonas de Edificabilidad entre Medianera: ZE-M1, ZE-M2, y ZE-M3.

1. Zona de Edificabilidad entre Medianera Uno (ZE-M1)- La zona de edificabilidad entre medianera uno ocurre primordialmente a lo largo de calles de segundo, tercer, y cuarto orden.
   a. La densidad poblacional permitida es de una vivienda por cada setenta (70) metros cuadrados de solar para solares cuyo ancho de línea de vía es igual o mayor de ocho (8) metros. Para solares cuyo ancho de línea de vía es menor de

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

ocho (8) metros la densidad poblacional permitida es de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de solar.

b. La altura permitida es de una a cuatro plantas.

c. En estructuras localizadas en calles de tercer y cuarto orden no se permitirán retiros de la línea de fachada en las primeras tres plantas (de éstas existir); en la cuarta planta el retiro es opcional. En calles de cuarto orden la cuarta planta tendrá un retiro mandatorio de dos (2) metros.

d. El área de ocupación máxima permitida es de ochenta por ciento (80%) para uso no residencial y de sesenta por ciento (60%) para uso residencial.

2. Zona de Edificabilidad entre Medianera Dos (ZE-M2)- La zona de edificabilidad entre medianera dos ocurre primordialmente a lo largo de calles de primer orden, a lo largo de los paseos de circunvalación, y en el área central.

a. La densidad poblacional permitida es una vivienda por cada sesenta (60) metros cuadrados de solar.

b. La altura mínima requerida en el cuerpo principal de la estructura es de tres (3) plantas y la altura máxima permitida en el cuerpo principal de la estructura es de cuatro (4) plantas. La altura máxima permitida es de seis (6) plantas condicionadas a que las dos (2) plantas superiores mantengan un retiro mínimo de la línea de fachada de dos (2) metros. En los paseos de circunvalación el retiro de las dos (2) plantas superiores es opcional, en cuyo caso la altura máxima permitida en el cuerpo principal de la estructura es de seis (6) plantas en dichas vías.

c. En el cuerpo principal no se permitirán retranqueos de la línea de fachada.

d. El área de ocupación máxima permitida es de ochenta por ciento (80%) para usos no residenciales, de sesenta por ciento (60%) para uso residencial, y de

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

cincuenta por ciento (50%) para usos en las plantas superiores al cuerpo principal.

3 Zona de Edificabilidad entre Medianera Tres (ZE-M3)- La zona de edificabilidad entre medianera tres ocurre primordialmente a lo largo de las avenidas y permite la mayor densidad poblacional y la mayor área de ocupación.

a. La densidad poblacional permitida es de una vivienda por cada cincuenta (50) metros cuadrados de solar.

b. La altura mínima requerida en el cuerpo principal de la estructura es de cuatro (4) plantas y la altura máxima permitida en el cuerpo principal de la estructura es de seis (6) plantas. La altura máxima permitida es de ocho (8) plantas, condicionadas a que las dos (2) plantas superiores mantengan un retiro mínimo de la línea de fachada de dos (2) metros. En los paseos de circunvalación el retiro de las dos (2) plantas superiores es opcional, en cuyo caso la altura máxima permitida en el cuerpo principal de la estructura es de ocho (8) plantas en dichas vías. En casos específicos podrá considerarse una altura mayor, de acuerdo a lo establecido en el capítulo de Excepciones.

c. En el cuerpo principal no se permitirán retranqueos de la línea de fachada.

d. El área de ocupación máxima permitida es de ochenta por ciento (80%) para usos no residenciales, de cincuenta por ciento (50%) para uso residencial, y de cuarenticinco por ciento (45%) para usos en las plantas superiores al cuerpo principal.

7.6 Zonas de Edificabilidad Aislada y Parámetros de Ocupación Mínima- La estructura en esta zona ocurre de manera aislada en cada parcela, separada por espacio libre en no menos de tres (3) de los linderos de la parcela. Las zonas de edificabilidad aislada requieren un área de ocupación mínima con una profundidad de construcción no menor de

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

diez (10) metros, a partir de la línea de fachada, y con un ancho mínimo de construcción del sesenta por ciento (60%) del ancho total de la parcela.

7.7 Tipos de Zonas de Edificabilidad Aislada- Hay tres (3) zonas de edificabilidad aislada: ZE-A1, ZE-A2, y ZE-A3.

1 Zona de Edificabilidad Aislada Uno (ZE-A1)- La zona de edificabilidad aislada uno ocurre mayormente en áreas con solares promedio de sobre cuatrocientos (400) metros cuadrados, y ocurre mayormente en áreas de segundo, tercero y cuarto orden.

a. La densidad poblacional permitida es de una (1) vivienda por cada ochenta (80) metros cuadrados de solar para solares cuyo ancho de línea de vía es igual o mayor de ocho (8) metros. Para solares cuyo ancho de línea de vía es menor de ocho (8) metros la densidad poblacional permitida es de una vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de solar.

b. La altura permitida es de una (1) a cuatro (4) plantas.

c. No se permitirán retranqueos de la línea de fachada en las primeras dos (2) plantas del cuerpo principal de la estructura, excepto por:

. los retiros permitidos en las fachadas cuyo ancho exceda el sesenta por ciento (60%) de ancho de la línea de vía de acuerdo a lo establecido en el capítulo sobre Retiros Mandatorios por Ensanche de Vía y Alineaciones

. los patios semi-cerrados establecidos de acuerdo al capítulo sobre Patios Cerrados, Semi-Cerrados y Posteriores

En calles de cuarto orden la cuarta planta, de ésta existir, tendrá un retiro mandatorio de dos (2) metros.

d. El área de ocupación máxima permitida es de cincuenta por ciento (50%) en todos los pisos, irrespectivo del uso.

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

2 Zona de Edificabilidad Aislada Dos (ZE-A2)- La zona de edificabilidad aislada dos ocurre mayormente en áreas con tamaño promedio de solares de sobre cuatrocientos (400) metros cuadrados y ocurre mayormente en calles de circunvalación, o calles de primer orden.

a. La densidad poblacional permitida es de una (1) vivienda por cada setenta (70) metros cuadrados de solar.

b. La altura mínima requerida en el cuerpo principal de la estructura es de tres (3) plantas y la altura máxima permitida en el cuerpo principal de la estructura es de cuatro (4) plantas. La altura máxima permitida es de seis (6) plantas condicionadas a que las dos (2) plantas superiores mantengan un retiro mínimo de la línea de fachada de dos (2) metros. En los paseos de circunvalación el retiro de las dos (2) plantas superiores es opcional, en cuyo caso la altura máxima permitida en el cuerpo principal de la estructura es de seis (6) plantas en dichas vías..

c. No se permitirán retranqueos de la línea de fachada en el cuerpo principal de la estructura, excepto por:

. los retiros permitidos en las fachadas cuyo ancho exceda el sesenta por ciento (60%) de ancho de la línea de vía de acuerdo a lo establecido en el capítulo sobre Retiros Mandatorios por Ensanche de Vía y Alineaciones

. los patios semi-cerrados establecidos de acuerdo al capítulo sobre Patios Cerrados, Semi-Cerrados y Posteriores

d. El área de ocupación máxima permitida es de cincuenta por ciento (50%) en las primeras cuatro (4) plantas, y de cuarenta por ciento (40%) en las subsiguientes dos (2) plantas, irrespectivo del uso.

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

3 Zona de Edificabilidad Aislada Tres (ZE-A3)- La zona de edificabilidad aislada tres ocurre primordialmente a lo largo de las avenidas y paseos de circunvalación y permiten la mayor densidad poblacional y la mayor área de ocupación.

a. La densidad poblacional permitida es una vivienda por cada sesenta (60) metros cuadrados de solar.

b. La altura mínima requerida en el cuerpo principal de la estructura es de cuatro (4) plantas y la altura máxima permitida en el cuerpo principal de la estructura es de seis (6) plantas. La altura máxima permitida es de ocho (8) plantas, condicionadas a que las dos (2) plantas superiores mantengan un retiro mínimo de la línea de fachada de dos (2) metros. En los paseos de circunvalación el retiro de las dos (2) plantas superiores es opcional, en cuyo caso la altura máxima permitida en el cuerpo principal de la estructura es de ocho (8) plantas en dichas vías. En casos específicos podrá considerarse una altura mayor, de acuerdo a lo establecido en el capítulo de Excepciones.

c. No se permitirán retranqueos de la línea de fachada en el cuerpo principal de la estructura, excepto por:

. los retiros permitidos en las fachadas cuyo ancho exceda el sesenta por ciento (60%) de ancho de la línea de vía de acuerdo a lo establecido en el capítulo sobre Retiros Mandatorios por Ensanche de Vía y Alineaciones

. los patios semi-cerrados establecidos de acuerdo al capítulo sobre Patios Cerrados, Semi-Cerrados y Posteriores

d. El área de ocupación máxima permitida es de cuarenta por ciento (40%) en las primeras seis (6) plantas y de treinticinco por ciento (35%) en las subsiguientes dos (2) plantas, irrespectivo del uso.

7.8 Area Bruta de Construcción Permitida- El área bruta de construcción permitida se calcula a base del área de ocupación permisible (de acuerdo a los usos permitidos) y de

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

la altura permitida, a partir de la primera planta que sobresale cientoveinte (120) centímetros sobre la cota de referencia. Cuando existen semi-sótanos habitables o entresuelos (habitables o no) los mismos se contabilizan como parte del área bruta de construcción permitida y reduce el área de construcción permitida a partir de la primera planta por la misma cantidad de área que el semi-sótano habitable o el entresuelo. Toda área cubierta de estacionamiento en la primera planta o sobre la primera planta se contabiliza como parte del área bruta de construcción permitida.

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

CAPÍTULO 8: NORMAS Y ZONAS DE INTERVENCION ESPECIAL

8.1 Disposición General- Las zonas de intervención especial (ZIE) son aquellas áreas que por sus condiciones actuales o características particulares requieren intervención especial. Estas zonas se identifican en el Plano de Zonas de Intervención Especial y constituyen seis diferentes zonas: Zona de Valor Arquitectónico y Conservación, Zona de Mejoras y Reestructuración del Tejido Urbano, Zonas de Areas Urbanizables, Zonas de Contraste con el Entorno, Zonas Públicas de Areas Abiertas y Zonas Escolares.

8.2 Zona de Valor Arquitectónico y Conservación (ZIE-1)- Esta zona ocurre en propiedades de carácter histórico, cívico o monumental, cuyas estructuras son de valor arquitectónico y cuyos espacios contribuyen positivamente a la identidad y conjunto urbano del área. Cualquier intervención en dichas estructuras requerirá endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP) y de la Oficina Estatal de Preservación Histórica (OEPH).

Para eliminar una Zona de Valor Arquitectónico y Conservación el propietario de los terrenos someterá un Plan Especial de Intervención como consulta de ubicación para armonizar físicamente la propiedad con las características edificatorias del tejido urbano de las zonas que la rodean. La aprobación de este Plan Especial de Intervención requerirá la celebración de una vista pública previo a su adopción, en donde se expondrá el Plan Especial en conjunto con los cambios propuestos a los planos de ordenamiento y la normativa aplicables de este Reglamento. Simultáneamente con la adopción del Plan Especial se le incorporarán los cambios a este Reglamento.

8.3 Zona de Mejoras y Reestructuración del Tejido Urbano (ZIE-2)- Esta zona se define como un área donde la excesiva aglomeración de edificios; los solares demasiado pequeños; la falta de abasto adecuado de agua potable, de alcantarillado o de instalaciones para la

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

eliminación de aguas negras; terreno bajo y pantanoso; pendientes excesivas; alto nivel freático; falta de calles o pavimento; construcción de edificios sin normas adecuadas o sin solidez; falta de un plan o diseño ordenado y conveniente; u otras condiciones; producen, intensifican, o agravan el peligro de fuego, propagación de enfermedades, deterioro de propiedades contiguas y riesgo de daño corporal. En estas zonas aplican las siguientes condiciones:

1. No se erigirá, ampliará o reconstruirá edificio alguno, ni se transformará un uso residencial o un uso comercial hasta tanto la Junta de Planificación no haya reclasificado la zona a otro tipo de zona de ordenamiento donde se permita tal intervención.
2. La solicitud de reclasificación total o parcial de una Zona de Mejoras y Reconstrucción del Tejido Urbano podrá ser iniciada por cualquier agencia municipal, estatal, cualquier propietario de predios, u organización de residentes debidamente incorporada en el Departamento de Estado mediante solicitud a la Junta de Planificación.
3. La Junta de Planificación podrá aprobar mediante Resolución un Plan Especial de Intervención que establezca los requisitos de redesarrollo del área. Dicho plan podrá ser preparado por iniciativa propia o por cualquier agencia municipal, estatal, cualquier propietario de predios, u organización de residentes debidamente incorporada, siguiendo los procedimientos de la Resolución Participatoria de la Junta Núm JP-249. Este plan de intervención considerará los criterios establecidos en el capítulo de Disposiciones Generales Sobre Urbanizaciones o Reurbanizaciones de Areas Extensas y se ajustará urbanísticamente al desarrollo de las zonas de edificabilidad que lo rodean. La aprobación de este Plan Especial de Intervención requerirá la celebración de una vista pública previo a su adopción, en donde se expondrá el Plan Especial en conjunto con los cambios propuestos a los planos de

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

ordenamiento y la normativa aplicables de este Reglamento. Simultáneamente con la adopción del Plan Especial se le incorporarán los cambios a este Reglamento.

8.4 Zonas de Area Urbanizable (ZIE-3)- Esta zona ocurre en áreas abiertas que están sujetas a nuevo desarrollo. Para esta zona se preparará un Plan Especial de Intervención de acuerdo a los criterios de edificación y uso establecidos en el capítulo de Disposiciones Generales sobre Urbanizaciones o Reurbanizaciones de Areas Extensas, se ajustará el desarrollo a las zonas aplicables que lo rodean, y se someterá una consulta de ubicación a la Junta de Planificación. La aprobación de este Plan Especial de Intervención requerirá la celebración de una vista pública previo a su adopción, en donde se expondrá el Plan Especial en conjunto con los cambios propuestos a los planos de ordenamiento y la normativa aplicables de este Reglamento. Simultáneamente con la adopción del Plan Especial se le incorporarán los cambios a este Reglamento.

8.5 Zonas de Contraste con el Entorno (ZIE-4)- Esta zona ocurre mayormente en solares de uso institucional o gubernamental, cuyas estructuras contrastan marcadamente con el entorno y a las cuales se podrá intervenir para redesarrollar el área de forma que se reconstruya y complemente el tejido tradicional de la ciudad. Sus propietarios podrán someter un Plan Especial de Intervención como consulta de ubicación para armonizar físicamente la propiedad con las características edificatorias del tejido urbano de las zonas que la rodean. La aprobación de este Plan Especial de Intervención requerirá la celebración de una vista pública previo a su adopción, en donde se expondrá el Plan Especial en conjunto con los cambios propuestos a los planos de ordenamiento y la normativa aplicables de este Reglamento. Simultáneamente con la adopción del Plan Especial se le incorporarán los cambios a este Reglamento.

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

8.6 Zonas Públicas de Areas Abiertas (ZIE-5)- Estas zonas delimitan áreas públicas abiertas a lo largo del Caño Martín Peña y la Bahía de San Juan. Estas zonas forman parte del paisaje verde de la ciudad, y su desarrollo potencial debe armonizar con esta condición. El desarrollo en estas áreas requiere una consulta de ubicación en la Junta de Planificación, que debe armonizar con los siguientes criterios:

1. Las estructuras a establecerse deben desarrollarse de forma aislada (como objetos), y el área total de las estructuras no ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) de la zona, dejando el resto de área en forma abierta. El área abierta se mantendrá en área de siembra.
2. Los márgenes cercanas a los terrenos portuarios en la Bahía de San Juan, debido a su localización cercana a tejido urbano, podrá desarrollarse en forma más intensa haciendo referencia al desarrollo urbano existente. De desarrollarse parte de esta área de forma intensa, la misma no será mayor que el quince por ciento(15%) del área señalada como Zona Públicas de Areas Abiertas (ZIE-5).

Para eliminar la totalidad o una parte de una Zona Pública de Areas Abiertas el propietario de los terrenos someterá un Plan Especial de Intervención como consulta de ubicación para armonizar físicamente la propiedad con las características edificatorias del tejido urbano de las zonas que la rodean. La aprobación de este Plan Especial de Intervención requerirá la celebración de una vista pública previo a su adopción, en donde se expondrá el Plan Especial en conjunto con los cambios propuestos a los planos de ordenamiento y la normativa aplicables de este Reglamento. Simultáneamente con la adopción del Plan Especial se le incorporarán los cambios a este Reglamento.

8.7 Zona Escolar (ZIE-6)- Esta zona delimita el área física que ocupa un núcleo escolar y el que la rodea, según designada y demarcada por la Junta de Planificación, que

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

reúne unas características especiales de silencio, seguridad, neutralidad y orden en las horas de actividad escolar, que propenden a aportar al desarrollo adecuado de los estudiantes. Esta zona se regirá por lo dispuesto para Zonas Escolares en el Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

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

PARTE 3: NORMAS GENERALES

CAPÍTULO 9: NORMAS GENERALES

9.1 Disposición General- Las Normas Generales del Reglamento son las que abarcan las condiciones más amplias para todas las áreas y aspectos de la ordenación. No son específicas por zona sino que aplican sobre todas. Estas determinan los términos, condiciones y parámetros generales para la actividad edificatoria.

9.2 Temas de la Normas Generales- Las normas generales cubren los siguientes aspectos generales sobre estructura: alturas; retiros mandatorios por ensanche de vía y alineaciones; patios delanteros y laterales; patios cerrados, semi-cerrados y posteriores; muro urbano; cuerpos y elementos salientes y entrantes en fachadas no principales; cercas; sótanos y semi-sótanos; cálculo de densidad poblacional en casas de apartamientos; demoliciones; edificios y usos accesorios; rótulos y anuncios; accesos vehiculares y estacionamiento; lotificaciones; proyectos en la zona costanera y accesos a las playas o litoral lacustre.

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

CAPÍTULO 10: NORMAS DE ALTURA

10.1 Objetivo- Las normas de altura establecen el número de plantas permisibles y las alturas permisibles de cada planta de acuerdo a su correspondiente uso. El objetivo de las normas de altura es establecer controles que hagan compatibles las nuevas construcciones con el tejido urbano del área.

10.2 Cálculo de Altura de Cornisa (altura de techo)- La altura de cornisa es la distancia entre la cota de referencia y el nivel de piso del techo; en caso de techo inclinado se utiliza el punto de intersección superior entre la techumbre y la fachada delantera, en caso que el techo inclinado corra perpendicular a la fachada principal se utilizará el punto de intersección con las fachadas laterales. La altura permisible de cornisa se obtiene por la aplicación de la altura permisible de planta, y del número de plantas permitidas en las zonas de edificabilidad.

La altura se tomará desde la cota de referencia en el punto medio de la fachada principal (si esta tiene una longitud menor de veinte (20) metros) - desde el nivel del encintando para edificios que no guardan patio delantero, y desde el nivel de la línea de contacto de la fachada principal con el terreno para aquellos edificios que guardan patio delantero. Si la longitud de la fachada principal es mayor de veinte (20) metros, y si la diferencia entre los extremos de la fachada de mayor y menor cota es igual o mayor que uno y medio (1.5) metros, se tomarán las alturas, según establecidas previamente, cada diez (10) metros, escalonándose la construcción en segmentos entre diez (10) y quince (15) metros (los edificios cívicos podrán o no escalonarse de acuerdo a sus características arquitectónicas).

Cuando se trata de solares con desniveles entre la alineación exterior de la fachada principal y los linderos interiores de la parcela, la aplicación de altura se determinará cada veinte (20) metros hacia el interior del solar. Los primeros veinte (20) metros se

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

determinarán según establecido en el párrafo anterior y sucesivamente se volverá a calcular la altura cada veinte (20) metros, tomando de referencia el nivel del punto medio de una línea de contacto, paralela a la fachada principal.

10.3 Altura Permisible de Planta- La altura permisible de planta es la distancia vertical permitida entre los pisos terminados de dos plantas consecutivas. Para propiedades con techo inclinado se considerará como altura permisible el punto de intersección superior entre el techo y la fachada delantera, en caso que el techo inclinado corra perpendicular a la fachada principal se utilizará el punto de intersección con las fachadas laterales.

Los parámetros de altura de piso, en metros, se establecen según el uso principal a que se destina la planta, de acuerdo a la siguiente tabla:

	PRIMERA PLANTA	PLANTAS SUPERIORES
COMERCIAL	4.0 - 5.5	3.7 - 4.5
OFICINA	4.0 - 5.5	3.7 - 4.5
RESIDENCIAL	2.56 *- 3.7*	2.56 - 3.3
	*localizadas entre ochenta (80) y cientoveinte (120) centímetros sobre el nivel del terreno.	

La altura permisible de planta de los usos cívicos (cines, teatros, iglesias, museos, salón de asamblea, escuelas), usos industriales, o de estacionamiento se evaluarán de acuerdo a su contexto físico inmediato y a otros edificios tipológicamente similares en el área. No obstante lo anterior, las alturas permisibles de planta podrán ser superadas en plantas particulares hasta un veinticinco por ciento (25%), siempre y cuando se mantenga la altura máxima de edificación permisible para la totalidad de la estructura y las líneas horizontales reguladoras que se establecen en el capítulo de Muro Urbano.

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

10.4 Alturas Permisibles sobre la Altura de Coronación- Para todas las estructuras se permitirán construcciones sobre la altura de cornisa permisible tales como, y similares a cubiertas de techo inclinado, cajas de ascensores y escaleras, tribunas que no excedan un área bruta de piso de diez (10) metros cuadrados, pérgolas, terrazas abiertas techadas, toldos, cuartos o equipo mecánico, campanarios o torres de iglesias, antenas receptoras de televisión o radio, tanques de agua, y calentadores solares. Estas construcciones cumplirán con lo siguiente:

1. Las vertientes de la cubierta no podrán exceder una pendiente del cuarenta y cinco por ciento (45%).
2 Los topes de las cajas de ascensores y escaleras no podrán exceder la altura necesaria para cumplir con los requisitos de su funcionamiento.
3. Los topes de los miradores, cuartos y equipo mecánico, tanques elevados, y calentadores solares no podrán sobrepasar una altura de tres y medio (3.5) metros de la altura de cornisa.
4. El pretil sobre la altura de cornisa podrá tener una altura mínima de un (1) metro y una altura máxima de uno y medio (1.5) metros.
5. La suma total de las áreas permitidas, con excepción del techo inclinado, no será mayor que el veinte por ciento (20%) del área total del techo. Estas estructuras estarán retiradas de la línea de fachada un mínimo de tres y medio (3.5) metros.

En las alturas permisibles sobre la altura de coronación no se permitirán espacios habitables cerrados tales como oficinas, dormitorios, salas de estar o comedores; tampoco se permitirán espacios para almacenaje.

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

10.5 Alturas en Intersecciones de Vías Principales- En puntos de la trama urbana donde es conveniente demarcar o acentuar las intersecciones de calles de mayor jerarquía se permite el incremento en el número de plantas en la esquina de la estructura. En intersecciones de avenidas, de calles de primer orden y combinaciones de éstas, en clasificaciones de alturas de seis (6) a ocho (8) plantas y de cuatro (4) a seis (6) plantas se podrá añadir un máximo de dos (2) plantas adicionales sin necesidad de retiros desde la línea de las fachadas principales. El área bruta total de construcción de las plantas adicionales en la esquina no será mayor de trescientos (300) metros cuadrados y la misma se computará dentro del por ciento de área bruta de construcción permisible para la zona de edificabilidad donde se encuentra el edificio.

10.6 Altura en Estructuras frente a Plazas y Parques- Se podrá aumentar la altura máxima permitida en una (1) planta adicional a todas las estructuras dando frente a plazas en todas las zonas de edificabilidad, siempre y cuando esta planta mantenga un retiro mínimo de dos (2) metros desde la línea de fachada. El área bruta de construcción de la planta adicional se computará dentro del por ciento de área bruta de construcción permisible para la zona de edificabilidad donde se encuentra el edificio.

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

CAPÍTULO 11: ALINEACIONES Y RETIROS MANDATORIOS POR ENSANCHE DE LA VIA

11.1 Objetivo- El objetivo de este capítulo es establecer los parámetros para ordenar las estructuras a la largo de la calle y para establecer los retiros mandatorios que permitan futuros ensanches de las vías y aseguren un flujo vehicular adecuado - de acuerdo a la ubicación de una propiedad dentro del sistema vial definido en el capítulo de Red de Espacios Públicos de este Reglamento.

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

El proponente delineará la alineación propuesta indicando en un plano todos los solares a lo largo de un bloque donde se localiza su parcela (si es solar de esquina someterá ambos lados del bloque). La alineación se establecerá a base de la distancia recurrente desde el eje de la vía hasta el punto medio de cada línea de fachada y ésta será paralela al eje de la vía. El nuevo edificio se localizará en esta alineación.

Los requisitos de alineación varían de acuerdo a las diferentes zonas de edificabilidad:

1. En las zonas de edificabilidad entre medianera se mantendrá alineación en un cien por ciento (100%) del largo del cuerpo principal de la fachada.
2. En las zonas de edificabilidad aislada se requiere alineación en un sesenta por ciento (60%) del ancho de la línea de vía. Si la estructura excede este ancho, el fragmento de fachada en excedente podrá mantener un retiro de la línea de fachada de dos (2) metros de profundidad.

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

11.3 Retiros Mandatorios por Ensanche de la Vía- El retiro mandatorio de una estructura, en relación al tipo de vía al que da frente, se determina de acuerdo a los siguientes anchos mínimos de vía:

a. avenida	18.95	metros
b. bulevar	17.3	metros
c. calle de primer orden	14.1	metros
d. calle de segundo orden	13.0	metros
e. calle de tercer orden	10.0	metros
f. calle de cuarto orden	8.0	metros
g. paseo de circunvalación	13.8	metros
h. callejón	7.0	metros
i. pasaje	3.0*	metros

* (ó 1/5 la altura de los edificios circundantes, lo que sea mayor)

El proponente delineará en un plano su ancho existente de vía (a ambos extremos del solar), y lo comparará con el ancho mínimo de vía establecido. En caso de que la distancia desde el eje de la vía hasta el lindero frontal de la parcela sea menor a la mitad del ancho mínimo de vía establecido se requerirá un retiro mandatorio de la estructura. La línea de fachada se establecerá a partir de este retiro mandatorio, siendo esta siempre paralela al eje de la vía.

En aquellos casos donde la alineación establecida (de acuerdo a la sección 11.2) este localizada a una distancia del lindero frontal igual o menor que la línea de retiro mandatorio, se establecerá la línea de fachada de acuerdo a la línea de retiro mandatorio. En casos que la alineación establecida quede retirada a una distancia

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

mayor del lindero frontal que la línea de retiro mandatorio, la línea de fachada observará la alineación establecida.

El área de retiro mandatorio por ensanche de vía cumplirá con lo siguiente:

1. Se mantendrán los niveles de la rasante de la acera a lo largo de la línea de vía.
2. No se permitirán rampas (peatonal o vehicular) o escaleras.
3. No se permitirá construcción por encima o debajo de la rasante, excepto por pavimento o cercas.

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

CAPÍTULO 12: PATIOS DELANTEROS Y LATERALES

12.1 Objetivo- Esta sección se establece para reglamentar la existencia y las dimensiones de patios delanteros y laterales en estructuras entre medianeras y en estructuras aisladas.

12.2 Patios Delanteros y Laterales en Zonas de Edificabilidad entre Medianera- No se permitirán patios delanteros en solares localizados en avenidas, calles de primer orden, o bulevares dentro de zonas de edificabilidad entre medianera. En otro tipo de calle, sólo se permitirán patios delanteros cuando éstos existan tradicionalmente en un área, o cuando se garantice, ya sea por la consolidación de solares o por acuerdo de los propietarios, que todos los solares de un bloque del mismo lado de la calle tendrán patios delanteros de igual profundidad y que mantendrán la alineación de las estructuras a lo largo de la vía. Estos patios delanteros, de existir, tendrán una profundidad mínima de un (1) metro y una profundidad máxima de tres (3) metros; no aplicará esta disposición si los patios existentes de una zona tienen profundidades mayores, en cuyo caso el tamaño de los patios delanteros se calculará a base de la medida de los patios delanteros existentes de ese lado de la calle. El proponente indicará el patio delantero propuesto a base de indicar en un plano los cinco solares a ambos lados de la propiedad (en caso de solares de esquina, o cerca de la esquina, se procederá a indicar los patios delanteros de los solares que continúan en el otro bloque del mismo lado de la calle).

En zonas de edificabilidad entre medianera no se permitirán patios laterales en los primeros ocho (8) metros de profundidad de la estructura, medidos desde la línea de fachada. Posterior a esta profundidad, los patios laterales se conformarán a lo establecido en la sección de patios cerrados, semi-cerrados y posteriores de este Reglamento.

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

12.3 Patios Delanteros y Laterales en Zonas de Edificabilidad Aislada- El patio delantero se calculará de acuerdo a lo establecido en el capítulo de Alineaciones y Retiros Mandatorios por Ensanche de la Vía.

Se requerirán patios laterales en toda estructura ubicada en zonas de edificabilidad aislada. El patio lateral no será menor de dos (2) metros o de un quinto (1/5) la altura del edificio, lo que sea mayor. La suma de ambos patios laterales no podrá ser mayor que el cuarenta por ciento (40%) del ancho del lindero frontal.

12.4 Ajardinamiento de Patios Delanteros- Los patios delanteros se ajardinarán en un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

12.5 Construcciones en Patios Delanteros- Las siguientes construcciones podrán invadir los patios delanteros:

- Pórtico (de acuerdo a lo establecido en la Sección de Arcadas, Pórticos y Portadas del capítulo sobre Cuerpo y Elementos Salientes y Entrantes)
- Pérgola o cubierta de entrada con un ancho no mayor de ciento ochenta (180) centímetros.
- Escalera o rampa de acceso peatonal que no sobrepasen cientoveinte (120) centímetros de altura.

12.6 Estacionamiento en Patio Delantero- No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

12.7 Estacionamiento en Patios Laterales- Se permitirá estacionamiento en los patios laterales de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo de Estacionamiento y Accesos Vehiculares.

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

CAPÍTULO 13: PATIOS CERRADOS, SEMI-CERRADOS Y POSTERIORES

13.1 Objetivo- El objetivo de esta sección es establecer los tamaños mínimos de los patios cerrados, semi-cerrados o posteriores de una estructura.

13.2 Ubicación de Patios Semi-Cerrados en la Fachada Principal- En estructuras ubicadas en zonas de edificabilidad entre medianeras no se permitirán patios semi-cerrados en la fachada principal; en estructuras ubicadas en zonas de edificabilidad aislada éstos serán permitidos siempre y cuando no excedan el treinta por ciento (30%) del ancho de la fachada principal.

13.3 Cálculo de Patios- Para el cálculo del tamaño de los patios, las variables de la fórmula significan lo siguiente:

a - equivale al ancho mínimo del patio en metros

h - equivale al promedio de altura de las paredes que circundan el patio, en metros, incluyendo el parapeto

A - equivale al área mínima en metros cuadrados

13.4 Cálculo de Patio Principal - El ancho mínimo se calculará de acuerdo con la siguiente relación:

$$a = h / 3$$

En ningún caso el ancho "a" de un lado del patio será menor de tres y medio (3.5) metros. Su superficie mínima será igual o mayor a la siguiente relación y nunca será menor de quince (15) metros cuadrados:

$$A = h \times h / 8$$

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

13.5 Cálculo de Patio de Luces - El ancho mínimo se calculará a base de la siguiente relación:

$$a = h / 4$$

En ningún caso el ancho "a" será menor de tres (3) metros.

Su superficie mínima será igual o mayor a la siguiente relación y nunca será menor de doce (12) metros cuadrados:

$$A = h \times h / 15$$

13.6 Cálculo de Patio de Ventilación- El ancho mínimo se calculará a base de la siguiente relación:

$$a = h / 6$$

En ningún caso el ancho "a" será menor de dos (2) metros.

Su superficie mínima será igual o mayor a la siguiente relación y nunca será menor de nueve (9) metros cuadrados:

$$A = h \times h / 25$$

13.7 Cálculo de Patio Posterior- El ancho mínimo se calculará a base de la siguiente relación:

$$a = h / 5$$

En ningún caso el ancho "a" será menor de tres (3) metros.

13.8 Edificación Sobre la Altura Correspondiente a un Ancho de Patio- Por encima de la altura correspondiente a un ancho de patio determinado, se permitirá construir pisos adicionales, siempre que este incremento quede por debajo del plano inclinado formado por un ángulo de treinta grados (30°) con la proyección vertical de la pared.

13.9 Acceso a Patios- Se proveerá acceso a todo patio, sea cual fuera su tamaño, para propósitos de mantenimiento y limpieza.

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

13.10 Niveles de Patios- El nivel del piso de los patios cerrados, semi-cerrados y posteriores no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima de cualquiera de las dependencias o espacios a que sirva.

13.11 Cubierta de Patios- Los patios que sirven usos residenciales no podrán tener cubierta alguna excepto por cubiertas de toldos recogibles - siempre y cuando se deje libre la totalidad del espacio entre el pretil y la parte inferior del toldo y que este espacio tenga una altura mínima de dos (2) metros.

Los patios cerrados o semi-cerrados que sirven usos comerciales o de servicio podrán cubrirse con claraboyas siempre y cuando estén provistos de sistemas mecánicos de ventilación de aire.

13.12 Ajardinamiento de Patios- Los patios posteriores mandatorios (tres metros o un quinto la altura, lo que sea mayor) deberán ajardinarse en un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su superficie, incluyendo en éstos la siembra de árboles, a base de un árbol por cada cinco metros del largo del lindero posterior. De haber un patio posterior mayor al mandatorio la porción adicional deberá ajardinarse al menos en un veinte por ciento (20%) de su superficie.

13.13 Estacionamiento en Patios- Se permitirá estacionamiento en los patios de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo de Estacionamiento y Accesos Vehiculares.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

CAPÍTULO 14: MURO URBANO

14.1 Objetivo- El objetivo de la reglamentación para el muro urbano es establecer criterios compositivos y condiciones estéticas con el fin de crear continuidad en las fachadas que definen el espacio público.

14.2 Aberturas en la Fachada Principal- No se permitirán fachadas ciegas o parcialmente ciegas en fachadas principales excepto en cines y teatros. Todas las porciones de superficie de fachada principal correspondiente a cada planta tendrán una área de abertura mayor que el veinticinco por ciento (25%) de su superficie.

14.3 Instalaciones en la Fachada Principal- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humo, o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada principal ni perjudicar la estética de la misma. No se permitirán tuberías de infraestructuras (tales como electricidad, agua, sanitario, cable tv, pluviales) expuestas en la fachada principal.

Las rejillas de equipos de acondicionamiento o de extracción de aire localizados en la fachada principal no podrán tener salida a la fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

14.4 Fragmentación de la Fachada Principal en Agrupaciones- En caso de actuación unitaria sobre un solar producto de una agrupación de parcelas para un edificio que no tenga uso o significado cívico (teatro, iglesia, museo), se limitará el largo de una fachada uniforme a una vez y media el ancho promedio de las parcelas típicas, no agregadas, de la zona donde se localiza el proyecto. Se podrá realizar una fachada más larga si se fragmentan sus elementos compositivos de forma que pueda leerse como compuesta por diversos elementos verticales, cada uno que no exceda una vez y media el largo

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

promedio de los linderos frontales de las parcelas típicas, no agregadas, de la zona donde se localiza el proyecto.

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

CAPÍTULO 15: CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES, Y ENTRANTES

15.1 Disposiciones Generales- Las normas de cuerpos y elementos salientes regulan la existencia y las dimensiones de todas aquellas estructuras voladizas y rasgos arquitectónicos que se extienden más allá de la línea o plano de la fachada, sobre la primera planta. Por cuerpo saliente se entiende todo aquel que sobresale del plano de la fachada y que es ocupable (incluye balcones, balconadas y tribunas). Por elemento saliente se entiende todo aquel que sobresale del plano de la fachada y que no es ocupable (incluye cornisas, aleros, tejados, quiebrasoles, marquesinas de teatro, esculturas, pilastras, resaltos, hiladas voladas y columnas, entre otros).

Las normas de entrantes regulan la existencia y dimensiones de todos aquellos espacios o áreas que se adentran de la fachada.

15.2 Cuerpos y Elementos Salientes en la Fachada Principal en la Primera o Segunda Planta de la Estructura- Los cuerpos y elementos salientes se regirán por las siguientes condiciones:

1. Marquesinas: Sólo se permitirán en cines o teatros. Podrán extenderse hasta un ochenta por ciento (80%) del largo de la fachada. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá el ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, siempre y cuando no interfieran con el arbolado de la calle.
2. Toldos: Estarán situados en todos sus puntos, incluyendo los de su estructura a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente respecto a la fachada principal no excederá el ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres cientos (300) centímetros, siempre y cuando no interfieran con el arbolado de la calle.

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

3. Vitrina y escaparate: En los primeros cuatrocientos setenta (470) centímetros de altura sobre la rasante de la acera, las vitrinas y escaparates podrán invadir el espacio público de la acera por veinte (20) centímetros hasta un largo máximo del ochenta por ciento (80%) de la fachada. En aceras de ancho menor de doscientos sesenticinco (265) centímetros, no se permitirá saliente alguno.
4. Pilastras y columnas: Estas podrán invadir el espacio público de la acera por quince (15) centímetros.
5. Puerta de entrada o salida: En su posición abierta podrán invadir el espacio público de la acera por diez (10) centímetros.

15.3 Cuerpos y Elementos Salientes en la Fachada Principal en las Plantas Superiores de la Estructura- Los cuerpos salientes en edificios entre medianeras se separarán por lo menos una distancia de cincuenta (50) centímetros del centro de la pared medianera correspondiente; en esquinas y en edificios aislados los cuerpos saliente podrán doblar la esquina. Los elementos salientes, excepto por los tejadillos sobre balcones, podrán ocupar el largo total de la fachada principal. Los cuerpos y elementos salientes sobre la primera planta se regirán por las siguientes condiciones:

1. Balcón o balconadas divisorio: El balcón o balconada que podrá articular la parte baja de la estructura de la parte superior, será mayormente transparente y volará un mínimo de sesenta (60) centímetros y un máximo de cien (100) centímetros.
2. Balcones: Los balcones, de existir, serán mayormente transparente y volarán hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros.
3. Tribunas: Tendrán una anchura máxima de cinco (5) metros y volará hasta un máximo de ochenta (80) centímetros. Cuando se localice en esquina podrá tener una anchura máxima de cinco metros (5) a cada lado. En ningún momento la anchura de la totalidad de las tribunas excederá el cincuenta por ciento (50%) del largo de la fachada.

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

4. Otros cuerpos volados cerrados: Fuera de las tribunas no se permitirán otros cuerpos volados cerrados.
5. Cornisas, aleros, tejadillos: Volarán hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros en la sección "medio" del edificio y hasta un máximo de un (1) metro en la sección "tope".
6. Toldos: Volarán hasta un máximo de ochenta (80) centímetros.
7. Resaltos, hiladas voladas: Serán continuos a lo largo de la fachada pudiendo ser interrumpidos parcialmente por vanos, siempre y cuando no se interrumpa su continuidad por más del veinte por ciento (20%) de su largo. Volarán un mínimo de diez (10) centímetros y un máximo de treinta (30) centímetros; su altura no será menor de diez (10) centímetros ni mayor de treinta (30) centímetros.
8. Pilastras y columnas: Sobresaldrán un máximo de quince (15) centímetros.

15.4. Cuerpos y Elementos Salientes en Fachadas No Principales- En estas fachadas los cuerpos y elementos salientes podrán extenderse hasta un máximo de un (1) metro de la fachada, pero éstas se separarán por lo menos una distancia de dos (2) metros de los linderos lateral y posterior, y guardarán los requisitos de patio establecidos. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será como mínimo igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a sesenta (60) centímetros.

15.5 Entrantes en la Fachada Principal- Las normas de entrantes regulan la existencia y dimensiones de todos aquellos espacios o áreas que se adentran de la línea de fachada. Los entrantes permitidos son: entradas peatonales, accesos a estacionamientos, pasajes, pórticos, arcadas, y retiros en los vanos de las fachadas. Los entrantes se regirán por las siguientes condiciones y su profundidad se contará a partir de la línea de fachada:

1. Entrada peatonal: Su profundidad no será mayor que su anchura.
2. Accesos a estacionamiento y pasajes: No se limita la profundidad del entrante.

3. Arcadas y pórticos: Se regirán según lo establecido en la sección de Arcadas, Pórticos y Portadas que se enuncia en este capítulo.
4. Terraza- Su profundidad no será mayor que su altura ni que su anchura, la que sea menor.
5. Otros entrantes- La profundidad del entrante no será superior a un (1) metro.

15.6 Entrantes de Fachadas Principales en Intersecciones de Vías Principales- En intersecciones de avenidas, de calles de primer orden , o en combinaciones de éstas no serán mandatorios los retiros (de la línea de fachada) de las plantas superiores permitidas sobre el cuerpo principal de la fachada a una distancia máxima de doce (12) metros a cada lado de la esquina.

15.7 Entrantes en Fachadas Principales frente a Plazas y Parques- En toda estructura en cualquier zona de edificabilidad, se podrán obviar los retiros requeridos de la línea de fachada a todo lo largo del segmento de la fachada que da frente a un parque o plaza.

Entrantes en Fachadas No Principales- Los entrantes permitidos son: entradas, accesos a estacionamientos, pasajes a través de la estructura, pórticos, arcadas, galerías, corredores, y retiros en los vanos de las fachadas. Los entrantes se regirán por las siguientes condiciones y su profundidad se contará a partir de la línea de fachada:

1. accesos a estacionamiento y pasajes: No se limita la profundidad del entrante.
2. arcadas y pórticos: Se regirán según lo establecido en la sección de Arcadas, Pórticos y Portadas que se enuncia en este capítulo.
3. terraza, galería, corredor- Su profundidad no puede ser mayor que su altura ni que su anchura, la que sea menor.
4. otros entrantes- La profundidad del entrante no será superior a un (1) metro.

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

15.8 Entrantes en Fachadas No Principales- Los entrantes permitidos son: entradas, accesos a estacionamientos, pasajes a través de la estructura, pórticos, arcadas, galerías, corredores, y retiros en los vanos de las fachadas. Los entrantes se regirán por las siguientes condiciones y su profundidad se contará a partir de la línea de fachada. :

1. Accesos a estacionamiento y pasajes- No se limita la profundidad del entrante.
2. Arcadas y pórticos- Se regirán de acuerdo a lo establecido en la próxima sección.
3. Terraza, galería, corredor- Su profundidad no puede ser mayor que su altura ni su anchura.
4. Otros entrantes- La profundidad del entrante no será superior a un (1) metro.

15.9 Arcadas, Pórticos y Portadas en la Fachada Principal- Cuando se provean arcadas, pórticos y portadas, éstas se harán de acuerdo a lo siguiente:

1. Arcadas- Las arcadas se permitirán exclusivamente en la primera planta , al nivel de la acera o en desnivel no mayor de cuarenticinco (45) centímetros, y al interior de la línea de fachada, en avenidas y calles de primer orden, bulevares y en las estructuras alrededor de plazas de entrada, de centro de barrios, o de ciudad. También se permitirán en otro tipo de espacio en desarrollos unitarios siempre y cuando ocupen todo el largo de un bloque o el costado de una plaza. Las columnas estarán separadas entre sí una distancia de cuatro (4) a seis (6) metros, centro a centro; el ancho libre entre la línea interior de las columnas y el plano interior de la fachada será no menor de dos y medio (2.5) metros. Será de uno o dos pisos de altura según establecido en este reglamento. Esta condición podrá ser variada en edificios cívicos. En el plano interior de la arcada podrán ocurrir balcones, balconadas, y tribunas de hasta un máximo de cincuenta (50) centímetros. En caso de que se desee acentuar una entrada o un eje de composición de la fachada, variando el ritmo y la dimensión del intercolumnio, éste no podrá ser mayor que dos veces la dimensión del

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

intercolumnio típico. Las arcadas no tendrán cerramiento alguno y no se restringirá el acceso público.

2. Pórticos- Los pórticos, de carácter más discontinuo que las arcadas, se localizan en relación directa con la entrada principal del edificio. Los pórticos se permitirán exclusivamente en la primera planta , al interior de la línea de fachada, y en cualquier tipo de calle o espacio. El pórtico no será mayor de cuatro (4) metros de ancho y su ancho libre entre apoyos será no menor de dos (2) metros. El pórtico tendrá uno o dos pisos de altura, según establecido en este reglamento. Donde existan patios delanteros, los pórticos podrán proyectarse hasta un máximo de dos (2) metros o de una mitad la profundidad del patio delantero, lo que sea menor. Podrán invadir el espacio público de la acera hasta un máximo de treinta (30) centímetros desde la línea de fachada. Los pórticos no tendrán cerramiento y no se restringirá el acceso.

3. Portada- Las portadas ocurren directamente en el plano de la fachada enmarcando la entrada principal del edificio o en el plano interior de las arcadas. El ancho de la portada, cuando se ubica en arcadas, nunca será mayor que la dimensión del intercolumnio directamente opuesto a la portada. El ancho del vano principal de la portada no podrá ser mayor de dos (2) veces el ancho de los vanos típicos del resto de la fachada.

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

CAPÍTULO 16: CERCAS

16.1 Disposición General- Las normas de cercas regulan la existencia y las dimensiones de todo elemento de separación entre la parcela y el espacio público, y entre una parcela y otra.

16.2 Cercas en Patios Delanteros- Todo patio delantero requerirá una cerca baja en sus linderos laterales y delanteros de una altura no menor de cincuenta (50) centímetros ni mayor de un (1) metro, de acuerdo a la altura prevaleciente en el área. La cerca será sólida, en hormigón o mampostería, en un mínimo del setenticinco por ciento (75%) de su superficie. El diseño y construcción armonizará con el de las cercas tradicionales del área circundante.

En estructuras aisladas se permitirá una tapia o verja en la línea de fachada, con una altura máxima de dos y medio (2.5) metros, siempre y cuando ésta quede claramente articulada de la fachada.

16.3 Cercas en Patios Laterales y Posteriores- En todo patio posterior y lateral entre una parcela y otra se podrá proveer una tapia o verja no mayor de dos y medio (2.5) metros de alto.

Cuando las parcelas colindantes ubiquen usos no compatibles (como residencial y comercial) en sus primeros niveles, la altura de la cerca podrá ser igual a la altura permitida para el primer nivel comercial en esa zona.

16.4 Cercas en Retiros Mandatorios por Ensanche de la Vía- Cuando una estructura tenga que proveer un retiro mandatorio por ensanche de vía se construirá una cerca en la línea de vía no menor de cincuenta (50) centímetros ni mayor de un (1) metro (de acuerdo a la altura prevaleciente en el área), hasta tanto el retiro sea incorporado como parte

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

integral de la vía pública. El diseño y material será igual al establecido para cercas en patios delanteros.

16.5 Cercas en Solares Vacíos o Areas de Estacionamiento- Todo solar vacío o usado actualmente como área de estacionamiento requerirá una tapia o verja de fachada de altura no menor de dos y medio (2.5) metros a lo largo del lindero que colinde con una vía o espacio público. La verja de fachada estará formada por una base, pilastras de hormigón o mampostería, y áreas semi-sólidas de metal, hormigón o bloque ornamental. La base tendrá una altura mínima de setenticinco (75) centímetros y máxima de un (1) metro; la pilastra no será menor de treinta (30) centímetros en todos sus lados y estarán espaciadas entre sí una distancia que no excederá cuatro (4) metros, centro a centro; la superficie del área semi-sólida no será menor del cuarenta por ciento (40%) ni mayor del sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la verja de fachada. Sus accesos cumplirán con los establecido en el capítulo de Accesos Vehiculares y Estacionamiento.

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

CAPÍTULO 17: SOTANOS Y SEMI-SOTANOS

17.1 Disposiciones Generales- Toda planta enterrada totalmente bajo el nivel del encintado o nivel del terreno en contacto con la línea de fachada será considerada como sótano. Si la planta sobresale no más de ciento veinte (120) centímetros desde el nivel del encintado o nivel del terreno en contacto con la línea de fachada hasta el nivel de piso terminado de la primera planta será denominada como semi-sótano.

17.2 Semi-Sótanos Habitables- Para que un local situado en semi-sótano sea habitable, su ventana deberá tener una altura mínima de setenticinco (75) centímetros y el arranque de la misma se situará no menos de quince (15) centímetros por encima del nivel de la acera, patio o jardín. Se considera semi-sótano habitable aquel que, además de cumplir con los requisitos de ventilación y luz establecidos, se utiliza para área de trabajo, comercio o servicio (las áreas de almacenaje o estacionamiento no se consideran áreas habitables). Cuando existen semi-sótanos habitables el mismo se contabiliza como parte del área bruta de construcción permitida, y reduce el área de construcción permitida a partir de la primera planta (por la misma cantidad de área que el semi-sótano habitable).

17.3 Area de Ocupación- El área de ocupación de un sótano o semi-sótano podrá ocupar el cien por ciento (100%) del área del solar, siempre y cuando permita el ajardinamiento requerido por los patios y no invada el área de retiro mandatorio según establecida en el capítulo de Alineaciones y Retiros Mandatorios por Ensanche de la Vía.

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

CAPÍTULO 18: CALCULO DE DENSIDAD POBLACIONAL EN CASAS DE APARTAMIENTOS

18.1 Conversión del Cálculo de Viviendas en Casas de Apartamientos- En proyectos de casas de apartamientos en el área de zonificación especial de Santurce, para propósitos de calcular las densidades permitidas en un solar particular de acuerdo a lo establecido en el capítulo sobre Normas y Zonas de Edificabilidad, 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
1 o menos	.6
2	.8
3	1.0
Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se calculará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.	

Todo espacio que pueda convertirse en un dormitorio, o pueda ser utilizado como tal, contará como un dormitorio para el cálculo de la densidad.

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

CAPÍTULO 19: DEMOLICIONES

19.1 Introducción y Propósito- El propósito de esta sección es controlar la demolición de estructuras para asegurar la consistencia del muro urbano a lo largo de la ciudad.

19.2 Permiso de Demolición- Toda estructura que se demuela será sustituida por otra estructura conforme a las disposiciones de este Reglamento. Ningún propietario podrá demoler una estructura, a menos que tenga un permiso de construcción aprobado para el mismo predio. El permiso de demolición sólo se dará como parte del permiso de construcción de una obra que suplanta la existente. A partir de un año de efectuada la demolición de una estructura y de no haberse comenzado efectivamente la nueva construcción, se requerirá la construcción de una tapia o verja de fachada realizada de acuerdo a lo establecido en la Sección de Cercas en Solares Vacíos o Areas de Estacionamiento, en el capítulo de Cercas- la cual deberá estar finalizada a los quince (15) meses a partir de efectuada la demolición. .

En casos en que una estructura presente peligro de desplomarse debido a fallas estructurales, y cuando se presenten documentos que muestren convincentemente dicho peligro, la Administración podrá otorgar un permiso de demolición sin necesidad de que exista un permiso de construcción para estructura nueva en el predio con la condición que se requiera una tapia o verja de fachada (de acuerdo a los requisitos del párrafo anterior), a construirse simultáneamente con el derribo.

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

CAPÍTULO 20: EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

20.1 Disposiciones Generales- Podrán proveerse usos accesorios a cualquier uso principal permitido en el distrito donde ubique una pertenencia de acuerdo a lo establecido en esta Sección y sujeto a lo siguiente:

1. Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental y corrientemente relacionado con el uso principal al que habrá de servir.
2. Todo uso accesorio deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del uso 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 uso 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 las zonas de uso residencial o de uso general.
5. El área de ocupación del edificio accesorio y del edificio principal no excederá la permitida para el solar.

20.2 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Residencial- Se permitirán los siguientes usos y edificios accesorios a un uso residencial principal establecido de acuerdo a lo siguiente:

1. Se permitirán oficinas profesionales o estudios de un residente como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida, sujeto a las siguientes restricciones:
   a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para esos propósitos no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la estructura principal a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio

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

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 por miembros de la familia residente en la estructura principal, excepto en la práctica de una profesión cuando se podrá emplear una persona particular. En todo caso el servicio a prestarse será el que produzca el residente responsable del estudio o de la oficina profesional.

c. Se mantendrán las características residenciales de la zona 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.

2. Se permitirán ocupaciones domiciliarias, como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida, sujeto a las siguientes restricciones:

a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área 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. Sólo podrá utilizarse equipo mecánico de uso corriente en el hogar para propósitos puramente domésticos.

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

c. Los servicio 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 el almacenamiento o 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 permitida, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por este Reglamento.

3. Se permitirán barberías o salones de belleza como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida, sujeto a las siguientes restricciones:

a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área 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 estos usos sólo podrá utilizarse un (1) sillón y el operario deberá residir en la unidad de vivienda a la cual sea accesorio.

c. El servicio a prestarse será el que produzcan los miembros de la familia que residan 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

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

permitida, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por este Reglamento.

4. Se permitirán unidades de vivienda en edificios accesorios cuando existan unidades de vivienda en el edificio principal, siempre que la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme a lo establecido para la zona de ordenamiento y el número de unidades de vivienda en el edificio accesorio no sea mayor de dos (2) unidades.

5. Ningún edificio accesorio a un uso residencial principal tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve.

6. 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. El área total de ocupación del edificio principal y el edificio accesorio no excederá de la permitida en la zona de ordenamiento.

7. El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación permitida para el edificio accesorio. Esta área está sujeta a lo siguiente:
   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 estos no sea mayor de cuatro (4) metros por cuatro (4) metros y las dependencias adicionales sólo incluyan sala, comedor, cocina, servicio sanitario y un balcón por cada unidad de vivienda permisible.

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

8. 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 la zona de ordenamiento donde ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para la zona de ordenamiento considerada. Los 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.

   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. Los 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.

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

20.3 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal- Los usos accesorios a un uso comercial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirá con las siguientes disposiciones:

1. Cuando se provea espacio de almacenaje, como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para el 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 edifico 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. Los motores, subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se permitirá la ubicación de esta maquinaria o equipo en estructuras separadas, siempre que se observe una separación no menor de tres (3) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

3. 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.

4. 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 fuera menor. El área total de ocupación del edificio principal y el edificio accesorio no excederá de la permitida en la zona de ordenamiento.

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

5. El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.

6. 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 este ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Los 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.

   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. Los edificios accesorios que se construyan hasta la

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

línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

20.4 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Institucional, Público, Turístico, Industrial Liviano y Otros Usos No Cubiertos Anteriormente- Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por la Administración de Reglamentos y Permisos, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos y edificios accesorios relacionados a un uso comercial.

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

CAPÍTULO 21: ROTULOS Y ANUNCIOS

21.1 Objetivos- 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 vida de los residentes en el País. En armonía con lo anterior, las normas que se establecen en este capítulo fueron diseñadas teniendo como guía los siguientes objetivos:

1. Proteger el ambiente estético urbano y realzar la calidad de vida de los residentes y visitantes por igual.
2. Preservar las características distintivas de las diferentes zonas y vecindades, especialmente de aquéllas con carácter residencial, cívico, comercial, cultural, histórico, turístico, o de importancia pública.
3. Proteger el carácter tradicional, la estética y el ambiente agradable de las plazas públicas, calles, facilidades de recreación pasiva, playas y edificios.
4. Salvaguardar el valor de las propiedades.
5. Reducir riesgos a la vida y a la propiedad de nuestros residentes y visitantes cuando ocurra un huracán, tormenta, terremoto u otros desastres naturales.
6. Permitir el uso efectivo y razonable del rótulo o anuncio como medio de comunicación para propagar ideas de índole comercial y no comercial.
7. Evitar al máximo posible que la instalación de rótulos y anuncios pueda aumentar el riesgo de accidentes de tránsito.

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

21.2 Alcance- Las normas contenidas en este capítulo aplicarán a todo rótulo o anuncio instalado con el propósito de ser visto desde una servidumbre de paso pública. Las disposiciones de esta Sección no aplicarán a los siguientes rótulos o anuncios:

1. Banderas, emblemas o insignias representativas de cualquier nación, gobierno o subdivisión política.
2. Placas conmemorativas instaladas por entidades o agencias en lugares históricos reconocidos.
3. Rótulos que identifican las vías públicas y dirección de tránsito que establezcan el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales.
4. Rótulos y anuncios en máquinas de distribución o venta de productos (máquinas de refrescos, periódicos).
5. Rótulos y anuncios en marcador o pizarrón de anotaciones en canchas o en parques atléticos.
6. Emblemas o calcomanías en ventanas o puertas para informar al público sobre horario de operación de un negocio o servicios que se ofrecen, tales como aceptar tarjetas de crédito.
7. Avisos públicos oficiales del gobierno o avisos colocados por funcionarios gubernamentales en el desempeño de sus funciones.

21.3 Rótulos o Anuncios Prohibidos- Los siguientes tipos de rótulos o anuncios están prohibidos:

1. Los siguientes tipos de rótulos o anuncios están prohibidos en cualquier zona cubierta por este Reglamento:
   a. Rótulos o anuncios abandonados.
   b. Rótulos o anuncios giratorios o de movimientos.

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

c. Rótulos o anuncios sobre los techos en forma de globos.

d. Rótulos o anuncios en árboles o postes (telefónicos, eléctricos o de alumbrado público) en servidumbres de vías públicas.

e. Rótulos o anuncios en remolques o vehículos estacionados con el sólo propósito de anunciarse. Esta disposición no incluye a los autobuses, taxis y otros vehículos de transportación pública y a vehículos usados por negocios, empresas o compañías privadas durante el transcurso normal de sus operaciones.

f. Cruzacalles.

g. Rótulos o anuncios perpendiculares a la vía pública y aquéllos paralelos a la vía que no estén adosados a una estructura o cerca. Se exime de esta disposición a los anuncios en las paradas de autobuses que se establecen de acuerdo a las disposiciones del capítulo 29 de Mobiliario Urbano.

h. Pizarras de mensajes electrónicos.

i. Toldos iluminados.

2. Todo rótulo o anuncio que por circunstancias no previstas en este capítulo, 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:

a. Rótulos o anuncios cuya ubicación o localización obstruya la visual de los conductores de vehículos de motor.

b. Rótulos o anuncios que tengan reflectores, luces o aditamentos que despidan rayos o iluminación que puedan deslumbrar o afectar a los conductores de vehículos de motor.

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

c. Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados a la ribera del Caño Martín Peña o canales de éste y puedan ser arrastrados por las corrientes, dando lugar a que se obstruya el paso libre de la corriente de agua por puentes y alcantarillas.

d. Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados en tal forma que al proyectar sombras sobre las vías pueden constituir una amenaza a la seguridad del tránsito.

e. Rótulos o anuncios que exhiban la forma y diseño de una flecha, semáforos u otras señales de tránsito.

f. Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados en terrenos o parcelas a un nivel más alto que el de la vía y puedan desprenderse o ser arrastrados por los vientos hacia la vía.

g. Rótulos o anuncios que contengan material escrito que no puedan leerse al viajar a la velocidad permitida a los vehículos de motor.

h. Rótulos o 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.

21.4 Rótulos o Anuncios que no Requieren Permisos- Los siguientes tipos de rótulos o anuncios podrán ser instalados sin que se requiera la obtención de un permiso sujeto al cumplimiento de las normas que se establecen en este Reglamento y con las de esta Sección:

1. Rótulos indicando peligro en cualquier zona o distrito de Santurce- Estos rótulos se mantendrán erguidos y conservados hasta tanto dure el peligro.

2. Rótulos y anuncios temporeros por un período no mayor de sesenta (60) días, con el propósito de llamar la atención hacia una actividad, campaña, idea o mensaje

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

gubernamental, cívico, político, religioso, caritativo, artístico, deportivo o de índole similar en cualquier zona del área, de acuerdo con lo siguiente:

a. La obtención de autorización por parte del Departamento de Transportación 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 treinta (30) metros lineales.

d. Podrán tener iluminación no intermitente.

e Una vez finalizada la actividad o campaña el rótulo o anuncio deberá ser removido de inmediato.

f. La ARPE deberá ser notificada de la fecha de instalación del rótulo o anuncio temporero mediante el formulario que se provea para tales propósitos.

3. Rótulos de obras en construcción en cualquier zona 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 no intermitente.

c. Contenido- Ningún rótulo podrá contener anuncio o propaganda comercial de clase alguna.

d. Ubicación y Localización- Los rótulos serán ubicados o localizados sobre el terreno, en los edificios temporeros utilizados para oficina o almacenaje, o en las verjas provisionales de los proyectos de construcción. Los rótulos a ubicarse sobre el terreno podrán localizarse paralelos o perpendiculares a la vía, y su altura, medida desde el nivel del terreno hasta la parte más alta del rótulo, no será mayor de diez (10) pies. Los rótulos a ubicarse en los edificios temporeros y en las verjas provisionales serán colocados adosados paralelos o

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

perpendiculares 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.

4. Rótulos en ventanas, vitrinas o escaparates de edificios en zonas de usos generales que no excedan en tamaño del treinta por ciento (30% del área total de ventanas o vitrinas en la pared que constituye el frente del edificio.

5. Banderas representativas de empresas comerciales o entidades con fines no pecuniarios localizadas en el predio donde éstas ubican, limitadas a una bandera por solar y a un tamaño máximo de dos y medio (2.5) metros por tres (3) metros. La altura máxima del asta, medida desde el nivel del terreno hasta su parte mas alta, no excederá nueve (9) metros; el asta observará un retiro del lindero frontal de uno y medio (1.5) metros.

21.5 Ubicación y Localización de Rótulos o Anuncios- Los rótulos o anuncios cumplirán con lo siguiente:

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.

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

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, 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 adosado a la pared podrá invadir o proyectarse sobre los terrenos de la vía pública por más de quince (15) centímetros. En estos casos el rótulo o anuncio deberá instalarse paralelo a la vía pública y observar una luz libre no menor de tres (3) metros del nivel natural del terreno.

4. Ningún rótulo o anuncio será instalado en una propiedad sin el consentimiento por escrito del dueño de la propiedad, arrendatario o sus representantes autorizados.

5. No se permitirán anuncios en las paredes laterales y posteriores de los edificios, excepto en distritos industriales.

21.6 Tamaño de Rótulos o Anuncios- Los rótulos o anuncios cumplirán con lo siguiente:

1. El área a permitirse para un rótulo o anuncio será aquel por ciento que se indique más adelante en las secciones de este capítulo 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 del área no excederá de seis (6) metros. La altura será la distancia vertical desde el nivel de piso hasta el nivel más alto del techo del edificio o local en que será instalado, siempre que no exceda de seis (6) metros y excluyendo cornisas, pretiles o balaustradas. En el caso de techos inclinados, altura será 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

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

función del tamaño de la pared del edificio donde ubica el rótulo, 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.

21.7 Diseño de Rótulos o Anuncios- Todo rótulo o anuncio deberá ser diseñado de acuerdo con las mejores prácticas de ingeniería, según se especifica 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.

Toda solicitud para permiso de instalación de rótulos o anuncio deberá acompañarse con la certificación del fabricante del rótulo o anuncio de que el mismo cumple con las disposiciones de este capítulo.

21.8 Mantenimiento de Rótulos o Anuncios - Todo rótulo o anuncio y sus accesorios deberá recibir un mantenimiento adecuado. Será responsabilidad del dueño del rótulo el mantener los alrededores inmediatos de los rótulos o anuncios en buenas condiciones de salubridad y ornato.

21.9 Rótulos o Anuncios No-Conformes y No-Conformes Legales - Estos rótulos o anuncios cumplirán con lo siguiente:

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

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

para el cual se haya expedido el permiso correspondiente y dicho rótulo o anuncio no esté conforme con lo dispuesto en este Reglamento.

2. Todo rótulo o anuncio no-conforme legal que exista para la fecha de vigencia de este Reglamento y que no reúna los requisitos 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 cinco (5) años a partir la fecha de vigencia de este Reglamento para obtener el permiso de instalación conforme a esta reglamentación o eliminar el mismo. En aquellos casos donde los rótulos y anuncios no cumplen con lo establecido en este Reglamento y que a su vez no cumplían con las disposiciones establecidas en las *Enmiendas al Tópico 9 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico sobre Rótulos y Anuncios* adoptadas por la Junta de Planificación con vigencia del 7 de mayo de 1990, el término concedido para obtener el permiso de instalación conforme a esta reglamentación o eliminar el mismo es de cinco (5) años a partir del 26 de octubre de 1989.
3. Los rótulos o anuncios no-conformes legales no podrán, en ningún momento, ser variados, agrandados, mejorados, o en forma alguna alterados a menos que fuera para conformarlos a la reglamentación vigente. Lo anterior no exime de darle mantenimiento al rótulo o anuncio según dispuesto.
4. Todo rótulo o anuncio no-conforme legal que fuera destruido parcial o totalmente, bien sea por fuego, explosión, terremoto, huracán o cualquier acción de la naturaleza, o por otras causas, no podrá ser reconstruido o reparado si no 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.
6. Todo rótulo o anuncio no-conforme instalado sobre el techo y ubicado a lo largo de autopistas, expresos, avenidas, en las carreteras estatales, en distritos

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

residenciales, zonas de valor arquitectónico y conservación y en áreas turísticas así designadas y delimitadas por la Junta deberá ser eliminado en un periodo de seis (6) meses a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento. Todo otro rótulo o anuncio no-conforme instalado sobre el techo deberá ser eliminado en un período de un (1) año. Durante este período de un año se permitirá darle mantenimiento al rótulo o anuncio no-conforme para evitar que se convierta en un estorbo público.

En aquellos casos donde los rótulos y anuncios no cumplen con lo establecido en este Reglamento y que a su vez no cumplían con las disposiciones establecidas en las *Enmiendas al Tópico 9 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico sobre Rótulos y Anuncios* adoptadas por la Junta de Planificación con vigencia del 7 de mayo de 1990, el término para eliminar el rótulo o anuncio no conforme se contabiliza a partir del 26 de octubre de 1989.

7. Todo rótulo o anuncio no-conforme, excepto los descritos en el inciso anterior, deberá ser conformado o eliminado en un período de tiempo que varía dependiendo del lugar donde esté ubicado de acuerdo a lo siguiente:

   a. Un (1) año - rótulos o anuncios en zonas de valor arquitectónico y conservación.

   b. Dos (2) años - rótulo o anuncio ubicado a lo largo de autopistas y expresos; plazas públicas; y en zonas de uso residencial.

   c. Tres (3) años - rótulo o anuncio ubicado en avenidas.

   d. Cinco (5) años - rótulo o anuncio en las demás vías o lugares.

   Los periodos máximos de tiempo para cumplir con las disposiciones de este inciso regirán a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento. Durante estos periodos de tiempo se permitirá darle mantenimiento al rótulo o anuncio no-conforme para evitar que se convierta en un estorbo público. En aquellos casos donde los rótulos y anuncios no cumplen con lo establecido en este Reglamento y que a su vez no cumplían con las disposiciones establecidas en las *Enmiendas al Tópico 9 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico sobre Rótulos y Anuncios* adoptadas por la Junta de

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

Planificación con vigencia del 7 de mayo de 1990, el término para eliminar el rótulo o anuncio no conforme se contabiliza a partir del 26 de octubre de 1989.

La Junta podrá, mediante resolución, establecer períodos de tiempo más cortos para la remoción de los rótulos no-conforme en aquellos casos donde así lo estime necesario.

8. Todo rótulo o anuncio que no cumpla con los requisitos sobre seguridad establecidos en este capítulo será eliminado de inmediato.

21.10 Disposiciones Generales de Rótulos y Anuncios en Zonas de Valor Arquitectónico y Conservación- En estas zonas se cumplirá con lo siguiente:

1. No se permitirá la instalación de anuncios.
2. Los rótulos en estas zonas cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5) y con este Reglamento.

21.11 Disposiciones Generales sobre Rótulos en Zonas de Uso Residencial- Los rótulos que se permiten en esta Sección estarán sujetos al cumplimiento de las normas generales de rótulos establecidas en la primera parte de este capítulo y a las establecidas a continuación:

1. No se permitirán anuncios en este distrito.
2. Se permitirá la instalación de un (1) sólo rótulo por edificio y uno (1) sobre el terreno donde se permita; en ambas ubicaciones se instalarán paralelos a la vía pública.

21.12 Rótulos a Permitirse en Zonas de Uso Residencial- 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

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

punto treinticinco (.35) metros cuadrados, sin iluminación, adosados a la pared que constituye el frente del edificio, paralelo a la vía pública.

2. Rótulos sobre venta o alquiler de bienes raíces- En la pared delantera de un edificio podrá instalarse un rótulo, que no exceda el tamaño de un (1) metro cuadrado, 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 tres (3) metros y un área no mayor de un (1) metro cuadrado y paralelo a la vía.

3. Rótulos identificando actividades comerciales permitidas, que no excedan en tamaño de un (1) metro cuadrado o de quince por ciento (15%) del área de la pared del local que éste ha de identificar, lo que sea menor. Podrá tener iluminación no intermitente y podrá ser adosado al edificio en forma paralela a la vía.

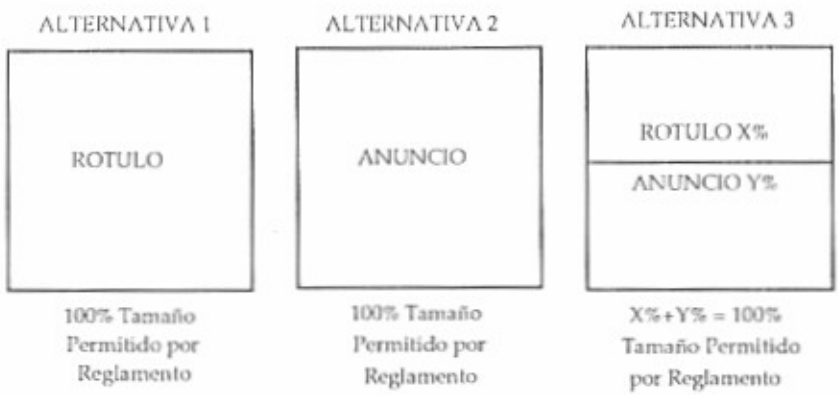
4. Rótulos de identificación para desarrollos residenciales o casas de apartamientos que no excedan en tamaño de uno y medio (1.5) metros cuadrados, sin iluminación, adosados a la pared que constituye el frente del edificio o sobre el terreno. El rótulo sobre el terreno tendrá una altura no mayor de tres (3) metros.

21.13 Disposiciones Generales sobre Rótulos o Anuncios en Zonas de Uso General- En estas zonas se permitirá la instalación de rótulos o anuncios de acuerdo a las normas generales de rótulos o anuncios establecidas en la primera parte de este capítulo y a las establecidas a continuación:

1. Se permitirá la instalación de rótulos o anuncios individuales, o la combinación de ambos en la proporción que se desee siempre que no exceda el tamaño máximo

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

permitido en la zona. Se permitirá la instalación de un (1) solo rótulo o anuncio, o combinación de ambos, por pared. Entiéndase lo anterior de la manera siguiente:



2. Se permitirá la instalación de rótulos o anuncios según establecido anteriormente por cada solar, edificio o local con un uso principal y éstos podrán instalarse paralelos o perpendiculares a la vía pública. En edificios multipisos donde existan varios usos se permitirá la instalación de un (1) rótulo o anuncio, o combinación de ambos, por cada uso existente en la primera planta. Para los usos existentes en las plantas superiores se permitirá la instalación de un (1) sólo rótulo, tipo directorio, para identificar los usos restantes. El rótulo tipo directorio podrá ubicarse adosado a la pared o sobre el terreno, según sea permitido.

21.14 Rótulos o Anuncios en Paredes en Zonas de Uso General- Se permitirán rótulos o anuncios, o combinación de ambos, de acuerdo a lo siguiente:

1. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos o anuncios para cada negocio, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos comerciales no será mayor del veinte por ciento (20%) del área según determinada por las disposiciones generales indicadas al principio del capítulo.
2. Iluminación- Los rótulos o anuncios podrán tener iluminación no intermitente.
3. Ubicación y localización-

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

a. Los rótulos o anuncios serán fijados adosados a la fachada principal de la estructura en terrenos de su propiedad. No se permitirán rótulos y anuncios en fachadas laterales o posteriores.

b. Se permitirá la ubicación de rótulos o anuncios fijados al cuerpo general de una marquesina sólo en edificios que albergan usos de cine o teatro y sólo para el uso exclusivo de éstos; los rótulos y anuncios no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo.

21.15 Rótulos o Anuncios Sobre el Terreno en Zonas de Uso General- Se permitirán rótulos o anuncios, o combinación de ambos, de acuerdo con lo siguiente:

1. Al considerar cualquier permiso para la ubicación de rótulos o anuncios sobre el terreno en aquellos distritos donde se permiten, el Administrador velará por que cada rótulo o anuncio sobre el terreno, en aquellos distritos donde se permiten, guarde sentido de proporción y armonía con la rotulación existente en los solares adyacentes. Se procurará, en todos los casos, promover su ubicación relativa al solar que siga el patrón predominante de la rotulación del sector, así como unas distancias proporcionales entre rótulos. En todos los casos se asegurará que no se obstruya el campo visual necesario para la identificación por los conductores de vehículos de motor de las señales de tránsito y de rótulos identificando facilidades que prestan servicios públicos esenciales de emergencia.

2. En solares o predios donde exista una estructura se permitirá, además del rótulo o anuncio permitido en la pared del edificio o local, un (1) rótulo de identificación sobre el terreno cuando se reúnan las siguientes condiciones:

a. El solar donde se instale el rótulo o anuncio posea un frente mínimo de catorce (14) metros de ancho y un patio delantero no menor de seis (6) metros, medidos desde la vía pública.

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

b. Tamaño - En las zonas de uso general el tamaño del rótulo a instalarse no excederá de uno y medio (1.5) metros cuadrados. Esta área es independiente de los por cientos máximos permitidos de rotulo o anuncio en la fachada principal

c. Iluminación - El rótulo podrá tener iluminación no intermitente.

d. Ubicación y localización -

- El rótulo deberá ubicarse en el patio delantero del solar y observar un retiro no menor de uno y medio (1.5) metros, medidos desde la vía pública.
- La altura del rótulo, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de tres (3) metros.
- Cuando la propiedad colinde con un distrito o uso residencial, el rótulo guardará un retiro de dicha colindancia no menor de seis (6) metros.
- En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías públicas.

21.16 Rótulo Sobre el Terreno en Zonas de Uso General para la Identificación de Estaciones de Gasolina- Además del rótulo o anuncio permitido en la pared de un edificio o local, se permitirá un (1) rótulo de identificación del negocio sobre el terreno y paralelo o perpendicular a la vía pública de acuerdo a lo siguiente:

1. Tamaño - El tamaño del rótulo a instalarse no excederá de cuatro y medio (4.5) metros cuadrados. Los rótulos direccionales, de seguridad, de precios de la gasolina y aceite diesel y el panel del menú o servicios y cualquier otro rótulo requerido por reglamentación federal o local no se incluirá en el cómputo del tamaño de rótulo a permitirse.
2. Iluminación - El rótulo podrá tener iluminación no intermitente.
3. Ubicación y localización -
   a. El rótulo no proyectará fuera de los límites de la propiedad

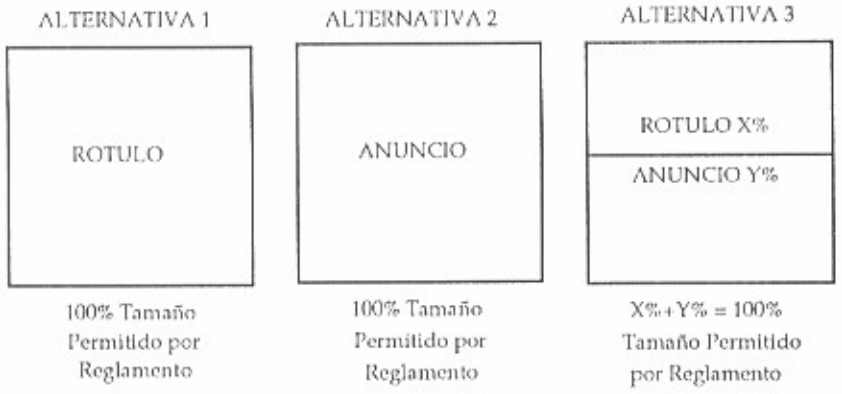
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

b. El rótulo observará un retiro de la colindancia no menor de seis (6) metros 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 siete y medio (7.5) metros.

21.17 Disposiciones Generales de Rótulos o Anuncios en Zonas de Uso Industrial- En las Zonas de Uso Industrial se permitirá la instalación de los siguientes rótulos o anuncios, o combinación de ambos, de acuerdo a las normas generales de rótulos y anuncios establecidas en la primera parte de este capítulo y a las establecidas a continuación:

1. Se permitirá la instalación de rótulos o anuncios individuales, o la combinación de ambos en la proporción que se desee siempre que no exceda el tamaño máximo permitido en la zona. Se permitirá la instalación de un (1) sólo rótulo o anuncio, o combinación de ambos, por pared. Entiéndase lo anterior de la siguiente manera:



2. Se permitirá la instalación de rótulos o anuncios según establecido anteriormente por cada solar, edificio o local con uso principal y éstos podrán instalarse paralelos o perpendiculares a la vía pública.

21.18 Rótulos y Anuncios en Paredes en Zonas de Uso Industrial- Se permitirán rótulos o anuncios, o combinación de ambos, de acuerdo con lo siguiente:

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

1. Tamaño- La suma de los tamaños de los rótulos o anuncios incluyendo aquellos que se instalen sobre el terreno, para cada negocio, industria, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos industriales, no será mayor de veinticinco por ciento (25%) del área según determinada por las disposiciones generales indicadas al principio del capítulo.
2. Iluminación - Los rótulos o anuncios podrán tener iluminación incluyendo la intermitente.
3. Ubicación y Localización- Los rótulos o anuncios serán fijados adosados a la fachada principal del edificio

21.19 Rótulos y Anuncios Sobre el Terreno en Zonas de Uso Industrial- Se permitirán rótulos o anuncios, o combinación de ambos, de acuerdo con lo siguiente:

1. Tamaño
   a. La suma de los tamaños de los rótulos o anuncios, incluyendo aquéllos que hayan instalado en las paredes, separados o unidos para cada negocio, industria, servicio recreación, profesión o usos permitidos en distritos ZU-I2 no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área según determinada por las disposiciones generales indicadas al principio del capítulo.
   b. Los rótulos de identificación en estaciones de gasolina y negocios de servicios a motoristas (tipo "drive-in") cumplirán con las disposiciones establecidas para este uso en las Zonas de Uso General.
2. Iluminación - Los rótulos o anuncios podrán tener iluminación no intermitente.
3. Ubicación y localización-
   a. En solares de esquina podrá instalarse sólo un (1) rótulo o anuncio.
   b. El rótulo o anuncio no se proyectará fuera de los límites de la propiedad.
   c. La altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de seis (6) metros.

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

d. El rótulo o anuncio observará un retiro de colindancia no menor de seis (6) metros cuando la propiedad colinde con un uso o zona de uso residencial.

e. La ubicación de rótulos de identificación de estaciones de gasolina y negocios de servicios a motoristas cumplirán con las disposiciones establecidas anteriormente para dicho uso.

21.20 Disposición General de Rótulos en Zonas de Uso de Espacio Abierto o de Uso Público- Se permitirán rótulos o anuncios, o combinación de ambos, de acuerdo con lo siguiente:

1. Los rótulos y anuncios que se permitan en esta zona de uso estarán de acuerdo a las normas generales de rótulos y anuncios establecidas en la primera parte de este capítulo y a las establecidas a continuación.

21.21 Rótulos en Paredes en Zonas de Uso de Espacio Abierto o de Uso Público- Se permitirán rótulos o anuncios, o combinación de ambos, de acuerdo con lo siguiente:

1. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos, incluyendo aquéllos que se instalen sobre el terreno para identificar los usos permitidos, no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área según determinada por las disposiciones establecidas al principio del capítulo.
2. Iluminación - Se permite la iluminación no intermitente.
3. Ubicación y localización - Los rótulos serán fijados adosados a cualesquiera de las paredes del edificio, excepto en paredes que colinden con usos o distritos residenciales.

21.22 Rótulos sobre el Terreno en Zonas de Uso de Espacio Abierto o de Uso Público- Se permitirán rótulos o anuncios, o combinación de ambos, de acuerdo con lo siguiente:

1. Tamaño

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

a. La suma de los tamaños de los rótulos, incluyendo aquéllos que se instalen fijados adosados a las paredes del edificio para identificar los usos permitidos, no será mayor del veinticinco (25%) por ciento del área según determinada por las disposiciones establecidas al principio del capítulo.

b. Los rótulos en solares o predios vacantes no serán mayor de dos (2) metros cuadrados.

2. Iluminación - Se permite iluminación no intermitente.

3. Ubicación y localización -

a. Los rótulos no serán giratorios o de movimientos y no se proyectarán en la servidumbre de paso de vías públicas.

b. El rótulo observará un retiro de colindancia no menor de seis (6) metros cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial.

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

CAPÍTULO 22: ESTACIONAMIENTO Y ACCESOS VEHICULARES

22.1 Disposición General y Objetivo- Este capítulo establece las disposiciones sobre estacionamiento y sobre accesos vehiculares al interior de la parcela. Los objetivos principales de este capítulo son:

1. Limitar la frecuencia de los accesos vehiculares para reducir el impacto negativo sobre el movimiento peatonal en las aceras.
2. Establecer restricciones a los accesos vehiculares según se manifiestan en la fachada principal - subordinando la presencia vehicular en el muro de fachada de la ciudad.
3. Establecer los requisitos de acceso de acuerdo a los distintos tamaños de parcela, intensidad de uso, y tipo de propiedad.
4. Establecer los requisitos de estacionamiento de acuerdo a los distintos usos.

22.2 Normas Generales de Accesos Vehiculares- Los accesos vehiculares se conformarán a lo siguiente:

1. Un carril de acceso es equivalente a un espacio por el cual sólo puede pasar un automóvil a la vez. Un carril doble de acceso es equivalente a un espacio donde pueden pasar dos autos simultáneamente. En ambos casos los carriles de acceso se refieren al paso de autos de la vía pública a un área dentro de la propiedad. En casos donde se permiten dos carriles de accesos podrán existir dos carriles de acceso o un carril doble de acceso según se permita por el tipo de Zona de Edificabilidad y el tipo de estacionamiento. En casos donde se permitan tres carriles de acceso a una misma vía podrán existir tres carriles de acceso independientes, o un carril doble de acceso y un carril de acceso independiente según se permita por el tipo de Zona de Edificabilidad y el tipo de estacionamiento. No se permite una abertura en el muro urbano para un carril de acceso mayor que un carril doble de acceso.

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

2. En el caso de estructuras en Zonas de Edificabilidad Aislada el carril de acceso - o los carriles de acceso permitidos- no podrán formar parte del cuerpo principal de la estructura; todo carril de acceso se localizará en un patio lateral.
3. El ancho de los carriles de acceso permitidos cumplirán con lo siguiente:
   a. Ningún solar con un lindero frontal menor o igual a ocho (8) metros de ancho podrá proveer un carril de acceso al solar. Se eximirá dicha propiedad de requisitos de estacionamiento.
   b. En parcelas con un lindero frontal mayor de ocho (8) metros y menor de diez (10) metros se permitirá un sólo carril de acceso con un ancho máximo de intersección en la línea de fachada de tres (3) metros, medido a lo largo de la línea de fachada.
   c. En parcelas con un lindero frontal mayor de diez (10) metros se permitirá un carril de acceso (o varios, según sea el caso) con un ancho máximo de intersección en la línea de fachada de trescientos setenticinco (375) centímetros, medido a lo largo de la línea de fachada.
4. Todo carril de acceso que utilice un área de acumulación de vehículos ("queuing") requerirá que dicha área ocurra detrás del muro urbano, al interior de la parcela, sin afectar la alineación de la estructura ni el tamaño de aberturas permitido.
5. En aquellos estacionamientos donde haya caseta de cobro, ésta estará localizada al interior de la parcela con un retiro mínimo de dos (2) metros de la línea de fachada.

22.3 Estacionamiento para Estructuras Existentes- El estacionamiento para intervenciones en estructuras existentes se tratará de la siguiente forma:

1. Cualquier estructura existente a la fecha de vigencia de este reglamento podrá cambiar su uso, rehabilitarse, remodelarse, ampliarse de forma muy limitada, o alterarse sin proveer espacio de estacionamiento adicional al que ya provea cuando se reunan las siguientes dos condiciones :

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

a. Si se utiliza para un tipo de uso no residencial similar o menos intenso, o para un número de unidades igual o menor para la cual fue originalmente diseñada la estructura o para la cual se tiene un permiso de uso permanente.

b. Si la estructura no aumenta su área bruta de construcción en más de un cinco por ciento (5%).

2. Si una estructura existente no conforme a los requisitos vigentes de estacionamiento amplía o cambia su uso de forma tal que aumenta el requisito de estacionamiento de la estructura total de forma mayor que lo establecido en el inciso anterior pero en menos de un veinticinco por ciento (25%), se permitirá tal ampliación o cambio de uso sujeto a que se provean los espacios de estacionamientos requeridos sólo por tal ampliación o cambio de uso.

3. Si la ampliación o cambio de uso representa un aumento mayor al veinticinco por ciento (25%) del espacio de estacionamiento requerido para la estructura en su totalidad, se permitirá tal ampliación o cambio de uso sujeto a que se provean los espacios de estacionamientos requeridos para satisfacer la estructura en su totalidad, a base de las disposiciones vigentes.

4. Para proyectos de ampliación o cambio de uso donde se requiera la provisión de estacionamiento adicional, y en zonas que no sea factible proveer el área de estacionamiento dentro de la parcela, el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar la utilización de un estacionamiento común en una Zona de Uso General para servir a más de un proyecto o uso de terreno, aún cuando los usuarios deban pagar por el servicio, siempre que el área de estacionamiento tenga capacidad residual suficiente para satisfacer los requisitos de este capítulo.

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

22.4 Estacionamiento como Uso Complementario a Otros Usos dentro de la Misma Parcela y Sus Accesos- Los espacios de estacionamiento requeridos para el establecimiento de los usos dentro de una parcela en particular cumplirán con lo siguiente:

1. Los estacionamientos serán provistos dentro de la misma parcela, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio, o en un patio posterior, cerrado, semicerrado, o lateral- siempre que no obstaculicen la ventilación e iluminación de ningún espacio habitable de la estructura. En las distintas zonas de uso en que no sea factible proveer el área de estacionamiento dentro de la parcela, el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar la utilización de un estacionamiento común en una Zona de Uso General para servir a más de un proyecto o uso de terreno, aún cuando los usuarios deban pagar por el servicio, siempre que el área de estacionamiento tenga capacidad residual suficiente para satisfacer los requisitos de este capítulo.
2. No se permitirá estacionamiento en un patio delantero, de este patio ser requerido, ni en los primeros cinco y medio (5.5) metros de profundidad medidos desde la línea de fachada (en toda la altura de un edificio), exceptuando estacionamiento en sótanos o semi-sótanos.
3. El número de carriles de acceso dependerá de lo siguiente:
   a. Las parcelas con un lindero frontal menor de dieciocho (18) metros y que proveen cabida a menos de cincuenta (50) vehículos podrán tener un (1) sólo carril de acceso a una misma vía pública. De colindar la propiedad con dos (2) o más vías y de proveerse más de veinte (20) estacionamientos, se permitirá un (1) carril de acceso a dos vías con que colinde hasta un máximo total de dos (2) carriles de acceso.
   b. Las parcelas que proveen cabida a más de cincuenta (50) estacionamientos y que tengan un lindero frontal mayor o igual a quince (15) metros, o las parcelas que tengan un lindero frontal de más de dieciocho (18) metros, irrespectivo del

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

número de estacionamientos que provea, podrán tener dos carriles de acceso dando a la misma vía. De colindar la propiedad con dos (2) o más vías se permitirán dos (2) carriles de acceso a la vía principal y un tercer carril de acceso a una vía secundaria hasta un máximo total de tres (3) carriles de acceso.

22.5 Area Abierta Utilizada de Estacionamiento como Uso Principal- No se permitirá un área abierta utilizada de estacionamiento como uso principal. No obstante lo anterior, las áreas abiertas existentes, utilizadas o no como estacionamiento, podrán ser utilizadas como estacionamiento de cumplir con los siguientes requisitos:

1. Se requerirá un acceso peatonal independiente y separado de los carriles de acceso.
2. Se construya una tapia o "verja de fachada" de acuerdo a lo establecido en el capítulo de Cercas, ubicada en la línea de fachada según determinada por alineaciones establecidas de acuerdo al capítulo de Alineaciones y Retiros Mandatorios por Ensanche de la Vía.
3. No se permitirán estacionamientos en un patio delantero, de este ser requerido.
4. Se requerirá la siembra de árboles a razón de un árbol por cada seis (6) estacionamientos.
5. El número de carriles de acceso dependerá del ancho del lindero frontal y del número de estacionamientos que se provean de acuerdo a lo siguiente:
   a. Las parcelas con un lindero frontal menor de dieciocho (18) metros y que proveen cabida a menos de cincuenta (50) vehículos podrán tener un (1) sólo carril de acceso a una misma vía pública. De colindar la propiedad con dos (2) o más vías y de proveerse más de veinte (20) estacionamientos, se permitirá un (1) carril de acceso a dos vías con que colinde hasta un máximo total de dos (2) carriles de acceso.
   b. Las parcelas que proveen cabida a más de cincuenta (50) estacionamientos y que tengan un lindero frontal mayor o igual a quince (15) metros, o las parcelas que

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

tengan un lindero frontal de más de dieciocho (18) metros, irrespectivo del número de estacionamientos que provea, podrán tener dos carriles de acceso dando a la misma vía. De colindar la propiedad con dos (2) o más vías se permitirán dos (2) carriles de acceso a la vía principal y un tercer carril de acceso a una vía secundaria hasta un máximo total de tres (3) carriles de acceso.

22.6 Estructura de Estacionamiento como Uso Principal y Sus Accesos- Se permitirá el establecimiento de estructuras de estacionamiento como uso principal de acuerdo a los siguiente:

1. Se requerirá un acceso peatonal independiente y separado de los carriles de acceso.
2. La estructura de estacionamiento cumplirá con los requisitos de edificabilidad y altura especificados para la zona de ordenamiento donde se ubique.
3. La estructura cumplirá con los requisitos de alineaciones establecidas de acuerdo al capítulo de Alineaciones y Retiros Mandatorios por Ensanche de la Vía.
4. Sólo se permitirán en Zonas de Uso General y en Zonas de Uso Industrial.
5. En Zonas de Uso General se incorporarán obligatoriamente espacios comerciales a nivel de primer piso a todo lo largo de la fachada principal, exceptuando los accesos vehiculares y peatonales. El área comercial o de servicios ocupará un área mínima de cinco y medio (5.5) metros de profundidad desde la línea de fachada.
6. El diseño exterior de la estructura de estacionamiento cumplirá con lo siguiente:
   a. Mantendrá las características y elementos establecidos en el capítulo de Muro Urbano de este Reglamento en relación a materiales, tipo y proporción de vanos en fachada, tratamiento del primeras plantas, e imagen general de la estructura.
   b. La estructura de estacionamiento será parte integral del tejido del edificio del área en que ubique y no resaltará como estructura ajena a su contexto.

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

c. La fachada principal no reflejará rampas de acceso de un nivel a otro en ningún momento.

d. La fachada principal no tendrá vanos continuos mayores de uno y medio (1.5) metros de ancho; cada vano estará separado de otro vano por una sección sólida de pared no menor de setenticinco (75) centímetros.

7. El número de carriles de acceso dependerá del ancho del lindero frontal:

a. La estructura de estacionamiento en una propiedad con un lindero frontal menor de dieciocho (18) metros podrá proveer sólo un (1) carril de acceso a la misma vía. De colindar la propiedad con dos o más vías, podrá tener un (1) carril de acceso a cada vía, hasta un máximo total de dos (2 carriles de acceso.

b. La estructura de estacionamiento en una propiedad con un lindero frontal igual o mayor de dieciocho (18) metros cumplirá con lo siguiente:

. Podrá proveer un máximo de dos (2) carriles de acceso a la misma vía.

. En caso de estructuras de estacionamiento con colindancia a dos (2) vías, podrá proveerse un total de tres (3) carriles de acceso: - dos (2) hacia la vía principal y un tercero hacia otra vía con que colinde.

. En caso de estructuras de estacionamiento con colindancia a tres (3) o más vías, podrá proveerse un total de cuatro (4) carriles de acceso -dos (2) hacia la vía principal, y otros dos (2) hacia otras dos (2) vías con que colinde-.

c. La estructura de estacionamiento en una propiedad con un lindero frontal igual o mayor de cincuenta (50) metros y que provean para más de doscientos cincuenta (250) estacionamientos podrán:

. Tener un máximo de tres (3) carriles de acceso a la misma vía. De tener tres (3) carriles de acceso, la abertura de uno de éstos carriles de acceso se separará de cualquier otra abertura de carril de acceso por una distancia mínima de siete (7) metros.

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

. En caso de estructuras de estacionamiento donde hay acceso a dos (2) vías, podrá proveerse un máximo total de cuatro (4) carriles de acceso a las distintas vías, con un máximo de tres (3) carriles de acceso hacia la vía principal.

22.7 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 esta sección- 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, dentistas, 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.

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

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. 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 cuartos de más de dos (2) camas.

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

11. Hoteles, hoteles de turismo- Por lo menos un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones o "suites" o fracción de éstas. Para otros usos comerciales como restaurantes, tiendas , salones de convenciones y otros usos accesorios al hotel se requerirá estacionamiento adicional conforme a este Reglamento.

12. Viviendas- Un (1) espacio por cada unidad de vivienda en casas de una o dos familias, casas en hilera y casas patio. Para casas de apartamientos se proveerán áreas de estacionamiento a bases del tamaño y del número de dormitorios de la unidad de vivienda, según se indica a continuación:

Número de Dormitorios por Unidad de Vivienda	Número de Estacionamientos por Unidad de Vivienda			
	1.0	1.25	1.5	2.0
0	Hasta 600 pc	600 pc ó más	--	--
1	Hasta 800 pc	800 pc ó más	--	--
2	Hasta 900 pc	Hasta 1,200 pc	Hasta 1,600 pc	1,600 pc ó más
3 ó más	--	Hasta 1,200 pc	Hasta 1,600 pc	1,600 pc ó más

Todo espacio que pueda convertirse en un dormitorio, o pueda ser utilizado como tal, contará como un dormitorio para el cálculo del número de estacionamientos requeridos.

Se requerirá estacionamiento adicional para visitantes o para suplir demanda adicional interna de estacionamiento al requerido de acuerdo a un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda o fracción de éstas. De proveerse estacionamiento para suplir la demanda adicional interna, dicho estacionamiento podrá proveerse en forma de estacionamiento doble (uno detrás de otro).

13. En casas de apartamientos para envejecientes se proveerá un sesenta por ciento (60%) del total de estacionamiento que resulte de la tabla anterior. No se requerirá el estacionamiento adicional para visitantes.

Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

14. Clubes públicos o privados y salones de baile- Por lo menos un (1) espacio por cada tres (3) metros cuadrados, o fracción de éstos, de área neta de piso dedicada a la reunión de personas.

15. Restaurantes, cafeterías, barras, fuentes de soda, discotecas- No menos de un(1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados, o parte de estos, de área neta de piso dedicada a servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o fracción de éstos. En caso de prestarse servicios a los vehículos (servi-carro), el área de estacionamiento para está facilidad no se contabilizará para satisfacer los requisitos del espacio interior.

16. 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.

17. Hospederías ("guest houses")- Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más un (1) espacio adicional por cada tres (3) habitaciones.

18 Terminales de ferrocarril, aviones, lanchas, guaguas- Se requerirá un área de estacionamiento según lo determine la Junta o la ARPE.

19 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 presentación de servicios.

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

20. Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos.

22.8 Diseño de Area de Estacionamiento sobre Patios Cerrados, Semi-Cerrados, Posteriores y Laterales- Se observarán las siguientes disposiciones de acuerdo a la relación entre el estacionamiento y los patios requeridos:

1. El estacionamiento descubierto requerirá, para el área de estacionamiento descubierta, la siembra de árboles a razón de un árbol por cada seis (6) estacionamientos.
2. El estacionamiento en la primera planta podrá ser cubierto mientras se provean las siguientes condiciones:
   a. La cubierta del estacionamiento mantendrá los patios de luces y ventilación necesarios para los usos permitidos en la primera planta.
   b. La cubierta del estacionamiento sirva de patio o terraza a los usos de las plantas superiores, y mantenga los requisito de niveles de patios y de retiros de los patios laterales o posteriores según sea el caso.
3. Los estacionamientos permitidos sobre un patio mantendrán un retiro mínimo de dos (2) metros de cualquier ventana de un espacio habitable a su mismo nivel que ventile hacia el mismo patio.

22.9 Diseño General

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido 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 (se exime de la prohibición de entrada

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

en retroceso a la vía a las casas de uno y dos familias, a las casas patio, y a las casas en hilera). Las áreas de estacionamiento 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 de estacionamiento como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:

a. Pavimentación- Todas las áreas de estacionamiento deberán nivelarse y pavimentarse con hormigón, asfalto u otro material adecuado.

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 públicas.

d. Barreras de detención- En los bordes de las áreas pavimentadas para estacionamiento se construirán barreras de detención ("wheel stops") de un mínimo de quince (15) centímetros de altura, a fin de impedir que los vehículos irrumpan en las propiedades adyacentes o en áreas con tratamiento paisajista.

e. Iluminación- Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades privadas o públicas adyacentes.

f. Portones en carril de acceso- Los portones en el carril de acceso se localizarán a partir de la línea de fachada y previo al punto de arranque de la rampa, de ésta existir. No podrán abrir hacia el exterior de la línea de fachada.

2. En todas las Zonas de Uso, excepto la Zona de Uso Industrial, se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo un área de doscientos cincuenta (250) centímetros por quinientos cincuenta (550) centímetros. En la Zona de Uso Industrial se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo un área de doscientos setenticinco (275) centímetros por setecientos (700) centímetros. En ambos casos se

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

excluye de las dimensiones mínimas el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamiento. No obstante lo anterior, se permitirá que una tercera (.33) parte de los espacios requeridos en una Zona de Uso Industrial ocupen un área menor a la anteriormente establecida a base de la dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros por quinientos cincuenta (550) centímetros.

3. Para casas de apartamientos en que se requieran, o se ofrezcan, dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda se podrán permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro, con un área mínima de dos y medio (2.5) metros por once (11) metros. Estos estacionamientos dobles sólo podrán servir los requisitos de estacionamiento de una vivienda y no podrán contabilizarse para suplir necesidades de otras unidades de vivienda de forma combinada. Los estacionamientos dobles, uno detrás de otro, podrán contabilizarse para suplir los requisitos de demanda adicional interna (establecidos en la Sección de Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos de este capítulo).
4. 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.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

CAPÍTULO 23: LOTIFICACIONES

23.1 Objetivo- Esta sección establece los tamaños mínimos y máximos de lotificaciones y de agrupaciones. El objetivo de esta sección es asegurar que los predios de terreno sean afines con las características físicas tradicionales de los vecindarios de Santurce.

23.2 Tamaño Mínimo de Parcela

1. Todo solar dando frente a calles de tercer o cuarto orden tendrá un área mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de solar. Su ancho mínimo en el lindero frontal será de doce (12) metros.
2. Todo solar dando frente a calles de segundo orden tendrá un área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados. Su ancho mínimo en el lindero frontal será de catorce (14) metros.
3. Todo solar dando frente a avenidas, bulevares, o calles de primer orden tendrá un área mínima de seiscientos (600) metros cuadrados. Su ancho mínimo en el lindero frontal será de diecisiete (17) metros.

23.3 Agrupación de Solares- Se permitirá la agrupación de solares de acuerdo a lo siguiente:

En zonas de edificabilidad aislada se permitirán agrupaciones de acuerdo a lo siguiente:

1. Todo solar dando frente a calles de tercer o cuarto orden tendrá un área máxima de mil doscientos (1,200) metros cuadrados de solar.
2. Todo solar dando frente a calles de segundo orden tendrá un área máxima de mil quinientos (1,500) metros cuadrados de solar.
3. Todo solar dando frente a avenidas, bulevares, o calles de primer orden tendrá un área máxima de dos mil (2,000) metros cuadrados.

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

En zonas de edificabilidad entre medianera se permitirán agrupaciones sin límite de tamaño, condicionado a que se construyan estructuras que cumplan con lo dispuesto en la sub-sección de Fragmentación de la Fachada Principal en Agrupaciones en el capítulo de Muro Urbano.

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

CAPÍTULO 24: PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE

24.1 Disposición General- Las disposiciones de este capítulo se complementan con otras disposiciones de este reglamento. En caso de conflicto, prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan los objetivos y propósitos de este reglamento.

24.2 Endoso del Departamento de Recursos Naturales- Todo proyecto, dentro o colindante con la zona marítimo-terrestre necesitará, para su evaluación, del endoso del Departamento de Recursos Naturales. Tal endoso será solicitado 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.

24.3 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 de, o bordeando con, los terrenos del proyecto, desde la vía pública paralela a la costa o la costa misma, a la playa, o al cuerpo lacustre. La dedicación de estas vías al tránsito público se hará mediante escritura pública a favor del Municipio de San Juan o del Departamento de Transportación y Obras Públicas, según corresponda.

Estos accesos estarán debidamente rotulados con el nombre del sector de interés especial y cualquier otra información pertinente.

24.4 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:

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

1. 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.

24.5 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 resultara 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.

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

24.6 Accesos Públicos Existentes- Los accesos públicos a playas, costas y litorales lacustres 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.

24.7 Zona de Separación- En todo proyecto para la construcción de edificios, de lotificación o de urbanización de terrenos con frente a la costa o playas de Puerto Rico, con un fondo de la finca principal mayor de cien (100) metros, se requerirá la dedicación para uso público de una faja de terrero con ancho mínimo de veinte (20) metros, 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.

24.8 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

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

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 colindantes con la costa, las playas o 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 ambas parcelas 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 este capítulo.

24.9 Líneas de Parcelas con Frente a la Costa- Cuando el proyecto envuelva la creación de una línea de solares individuales paralelos y contiguos a la zona marítimo-terrestre o litoral lacustre, los mismos estarán separados de la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimos por una calle pública que servirá de acceso principal a los mismos.

24.10 Ancho de Vías Públicas- El ancho de la vía pública a servir de acceso a la zona de separación contigua a la costa, la playa o al litoral lacustre se determinará en proporción a la magnitud del proyecto y 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

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

será menor de once (11) metros de ancho en el caso de accesos vehiculares, ni de seis (6) metros de ancho en el caso de accesos peatonales. Estas vías se dedicarán a uso público mediante escritura pública.

En el caso de proyectos en solares colindante con la costa, playa o litoral lacustre y segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, 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.

24.11 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.

24.12 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, cada uno en su ámbito jurisdiccional, podrán 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.

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

24.13 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.

24.14 Carácter Natural- Las obras de desarrollo de terrenos que se autoricen y que sean colindantes con costas y playas retendrán el carácter natural de la vegetación, los rasgos topográficos, las formas de las costas y un balance positivo para el ambiente natural sobre el desarrollo.

24.15 Bonificaciones de Accesos Públicos- Proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento colindantes con la costa, playas públicas o 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.

CAPÍTULO 25: RESERVADO

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

PARTE 4: NORMAS DEL ESPACIO PUBLICO

CAPÍTULO 26: DISPOSICIONES GENERALES DEL ESPACIO PUBLICO

26.1 Objetivo- El paisaje de las calles, plazas, y parques está constituido por todos aquellos elementos ubicados en el espacio definido por el muro urbano. Entre estos elementos se encuentran plazas y parques, pavimentación de aceras, mobiliario urbano, iluminación, paisajismo, e infraestructura. El objetivo de esta parte del Reglamento es establecer normas para las intervenciones sobre el espacio público para crear un espacio agradable, ordenado y estético.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

CAPÍTULO 27: PLAZAS Y PARQUES

27.1 Clasificación de Plazas y Parques- Existen cinco tipos de plazas y parques: plaza de centro de ciudad, plaza de entrada, parque urbano, plaza de reposo, y plaza de centro de barrio.

27.2 Criterios de Intervención- Todo nuevo desarrollo o intervención sobre una plaza o parque se guiará por las siguientes disposiciones, de acuerdo al tipo de plaza o parque sobre el cual se interviene:

1. Plaza de centro de ciudad- Estos espacios son característicos de áreas o sectores que son puntos de convergencia o nodos dentro de la red espacial de la ciudad. Están vinculados a las vías de mayor jerarquía como avenidas, bulevares o calles de primer orden y su presencia pública se identifica como parte de la identidad colectiva de la ciudad. Usualmente se ubica en su perímetro algún edificio de importancia cívica a nivel regional que le da identidad al espacio. En las Zonas de Uso General al menos sesenta por ciento (60%) de las parcelas que definen su perímetro deben ser destinadas a usos comerciales en las primera planta. Los pisos superiores deben destinarse a oficinas o residencias en las segunda planta y usos residenciales en las plantas superiores. Las plazas de centro de ciudad deben colindar con calles al menos en dos de sus lados. El área total de estas plazas debe fluctuar entre dos y media (2.5) y cuatro (4) cuerdas, y por lo menos setenticinco por ciento (75%) de su superficie debe estar pavimentada.

2. Plaza de Entrada - Este tipo de plaza se encuentra en la periferia del centro urbano y está vinculada con las vías urbanas que conectan el centro con otras áreas de la urbe. Estas funcionan como espacios de transición que funcionan como vestíbulos de

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

entrada a la ciudad y como puntos de resolución espacial del encuentro, solape, o intersección de varias vías de importancia en el trazado urbano. En las Zonas de Uso General al menos sesenta por ciento (60%) de las parcelas que definen su perímetro deben ser destinadas a usos comerciales en la primera planta. Los pisos superiores deben destinarse a usos residenciales. Las plazas de entrada deben colindar con calles al menos en dos de sus lados. El área total de estas plazas debe fluctuar entre una (1) y cuatro (4) cuerdas, y por lo menos setenticinco por ciento (75%) de su superficie debe estar pavimentada. En conjunto con el ajardinamiento distintivo de los paseos de circunvalación, los cuales deben formar un cinturón verde a lo largo de los bordes de Santurce, la vegetación de estas plazas deben ayudar a definir y articular los espacios de entrada a la ciudad; por lo que se recomienda la siembra de árboles y palmas con tronco erecto.

3. Plaza de Centro de Barrio - Este tipo de plaza provee el espacio representativo de cada barrio, debiéndose ubicar cerca del centro geográfico del mismo para proveer fácil acceso peatonal desde todos sus puntos. Estas plazas deben ocurrir como eventos a lo largo de la red vial que forman las calles de segundo orden y deben conformarse de acuerdo a la geometría establecida por los bloques particulares de cada barrio. En las Zonas de Uso General al menos sesenta por ciento (60%) de las parcelas que definen su perímetro deben ser destinadas a usos comerciales en la primera planta. Los pisos superiores deben destinarse a usos residenciales. Pueden ubicarse también edificios de presencia cívica como escuelas e iglesias que sirven a la comunidad inmediata. El área del espacio definido por las fachadas que circundan la plaza no debe ser menor de una y cuarto (1.25) cuerdas, constituyendo el área de la plaza en sí no menos del cuarenticinco por ciento (45%) del área total. Un mínimo del setenticinco por ciento (75%) de la superficie de la plaza debe ser pavimentada: el resto de la plaza debe quedar en siembra.

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

4. Plaza de Reposo - Este tipo de plaza suele ocurrir como espacio a nivel vecinal a través de la red vial de tercer y cuarto orden. Por lo general son de carácter exclusivamente residencial por lo que al menos el ochenta por ciento (80%) de las parcelas que definen su perímetro deben estar destinadas a este uso, con la posible excepción de las esquinas que colinden con calles de segundo orden o de un un orden superior en zonas de usos generales En estas esquinas se podrán ubicar usos comerciales de carácter vecinal en las primeras plantas. La plaza de reposo debe estar circunscrita por lo menos por una calle en uno de sus lados. El área comprendida por los edificios que definen esta plaza debe fluctuar entre punto cuarenta (.40) y punto sesenta (.60) cuerdas. Las áreas de siembra y jardines deben predominar sobre las áreas pavimentadas que sólo podrán constituir hasta un cuarenticinco por ciento (45%) de la superficie total de la plaza. La pavimentación mínima requerida será una acera no menor de dos (2) metros de ancho en todo el perímetro de la plaza.

5. Parque urbano - Es el jardín de la ciudad. Espacio de carácter estático, definido por los edificios de su perímetro o por bordes naturales como cuerpos de agua. Casi toda su área está dedicada a jardines y áreas abiertas para recreo y ornato. Sólo el diez por ciento (10%) de su área de superficie debe estar pavimentada Puede estar cercado en todos sus linderos y poseer una o varias entradas de importancia urbana en la ciudad. Puede contar con facilidades físicas para el uso y disfrute de la colectividad. El área total de estos parques urbanos no será menor de siete y media (7.5) cuerdas. Los parque urbanos de hasta veinticinco (25) cuerdas no deben tener estructuras que ocupen más del uno y medio por ciento (1.5%) de la superficie total.

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

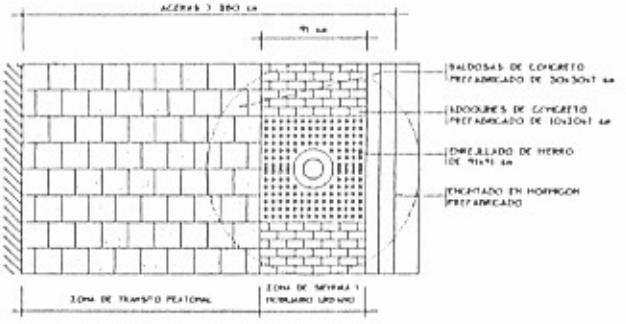
CAPÍTULO 28: ACERAS

28.1 Introducción- El área de aceras incluye encintado y el área de pavimentación. El área de pavimentación está comprendida y limitada exclusivamente a las aceras en la superficie desde el lindero frontal hasta el encintado.

28.2 Diseño del pavimento- Las aceras tendrán un patrón y tratamiento distintivo en el área de pavimentación de acuerdo al tipo de calle donde ubican.

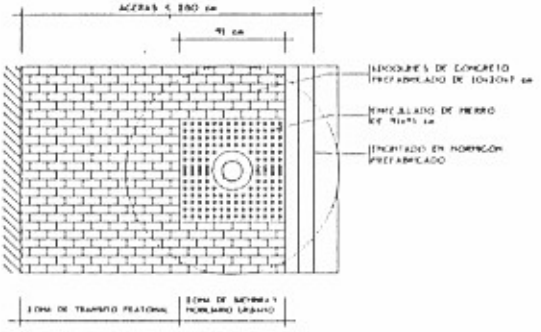
1. En las avenidas, bulevares, paseos de circunvalación, y calles de primer y segundo orden, las aceras se pavimentarán con baldosas prefabricadas en hormigón color rojizo ("marygold") sobre una cama de arena sobre terreno compactado o base de hormigón que permita su fácil remoción para la reparación de las líneas eléctricas, telefónicas y pluviales y la percolación de agua para el crecimiento de los árboles. En las áreas de las aceras utilizadas como acceso vehicular y de servicio las baldosas se instalarán sobre una capa de arena sobre una base de hormigón.
2. En las otras calles de tercer y cuarto orden la terminación será de vaciado en hormigón con juntas de violín.
3. Se pavimentarán de acuerdo al siguiente diseño:

Avenida o Bulevar con ancho igual o mayor a 2.8 metros

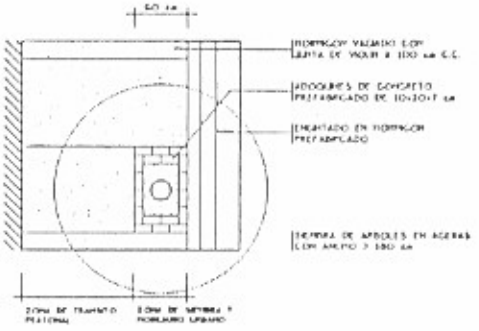


Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Avenida o Bulevar con ancho menor a 2.8 metros; Paseo de Circunvalación; Calles de Primer y Segundo Orden

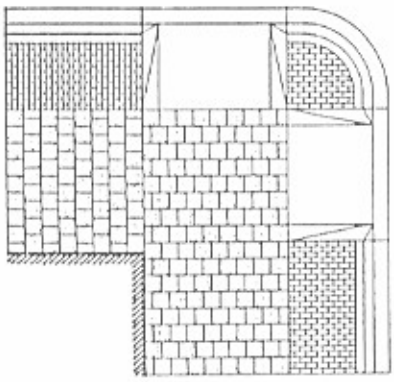


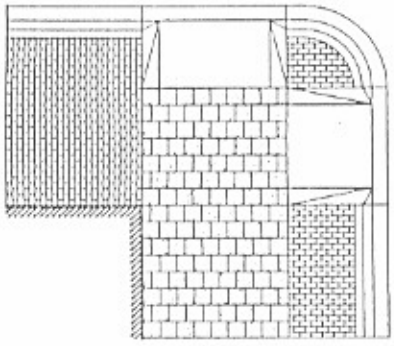
Calles de Tercer y Cuarto Orden

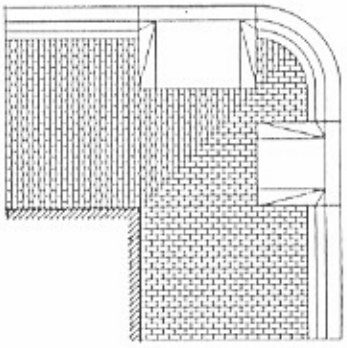


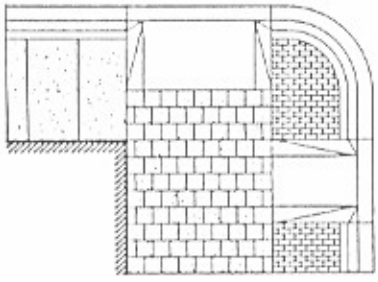
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

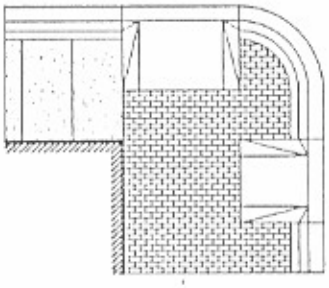
4. Las intersecciones se realizarán de acuerdo al siguiente diseño:

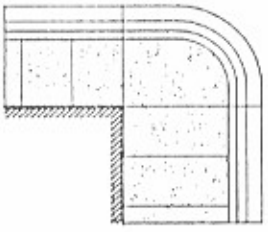






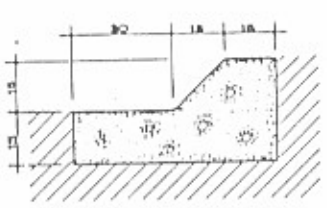


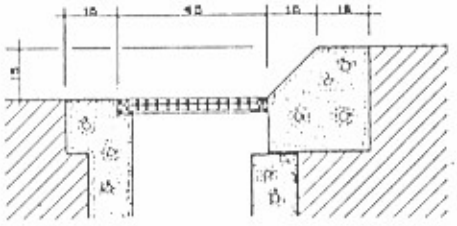




Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

28.3 Diseño del Encintado- El contén, irrespectivo de las entradas, será continuo. El contén será construido en hormigón o piedra, y será diseñado de forma tal que permita las entradas vehiculares sin necesidad de crear áreas especiales de acceso, de acuerdo a la siguiente ilustración:

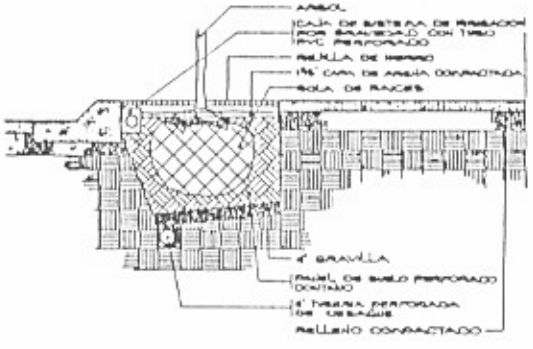


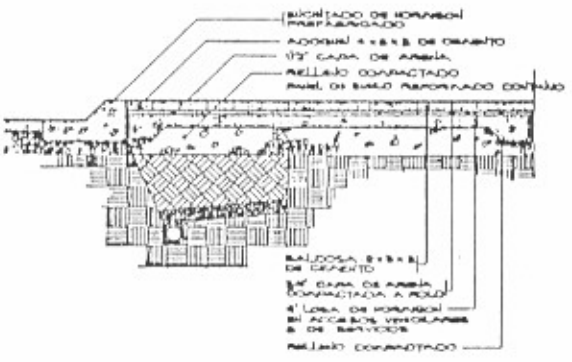


28.4 Radio de Viraje- El radio de viraje en las esquinas de las aceras no será mayor de ciento cincuenta (150) centímetros, irrespectivo de su jerarquía.

28.5 Intervenciones en las Aceras- Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada por las mejoras a la acera (pavimento, subpavimento, y encintado) descritas en este capítulo. Toda intervención sobre el área de acera requerirá el endoso mandatorio de Obras Públicas Municipal del Municipio de San Juan.

Las intervenciones requerirán la provisión de una franja continua de terreno reformado de noventiún (91) centímetros de ancho a todo lo largo de la acera, según se ilustra a continuación:





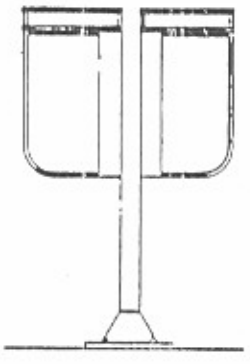
Colegio Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

CAPÍTULO 29: MOBILIARIO URBANO

29.1 Objetivo- El objetivo de este capítulo es esbozar disposiciones que promuevan un ambiente público ordenado y estético.

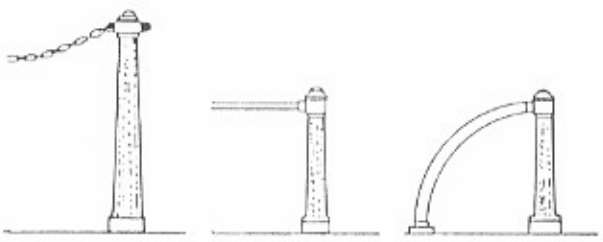
29.2 Disposición General- El mobiliario urbano lo comprenden todos aquellos elementos en el paisaje de la calle como paradas de autobuses, casetas telefónicas, buzones, semáforos, señalización, rejillas y protectores de árboles, bolardos y zafacones. El mobiliario se localizará en la zona de la acera designada en la Sección de Diseño de Pavimento del capítulo de Aceras Todo nuevo mobiliario requerirá previa autorización del Municipio de San Juan y la Administración de Reglamentos y Permisos. No se permitirá otro tipo de mobiliario urbano en las vías, fuera de lo establecido en este capítulo. El nuevo mobiliario seguirá el diseño establecido a continuación:

Instalaciones Telefónicas: Los teléfonos a instalarse serán tipo pedestal con un tamaño máximo de ciento cuarenticinco (145) centímetros de largo por cincuenticinco (55) de ancho y ciento sesenta (160) centímetros de altura. No invadirán el área de acera por más de cincuenticinco (55) centímetros. Se localizarán en las inmediaciones de las intersecciones de vías. La forma y diseño será similar a la ilustración que se acompaña.



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

Bolardos: Los bolardos se localizarán al lado interior del encintado, en los sitios donde fuera necesario. Podrán ser de dos tipos: uno de ciento cinco (105) centímetros de altura (que podrá utilizarse independiente o conectado con cadena) y otro de sesenticinco (65) centímetros de altura (que podrá utilizarse independiente o conectado con tubo). Ambos estarán separados a una distancia entre centros de uno y medio (1.5) metros.



Semáforos: Serán instalados sobre postes ornamentales de una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros, donde fuera necesario. Las señales electrónicas de cruce de peatones se ubicarán con la parte superior de la cara localizada a una altura sobre la acera de doscientos veinte (220) centímetros. No se permitirán semáforos que proyecten sobre el área de rodaje. La forma y diseño será similar a la ilustración que se acompaña. El color del poste ornamental, la caja de



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

semáforos, y la señalización de cruce de peatones será verde oscuro.

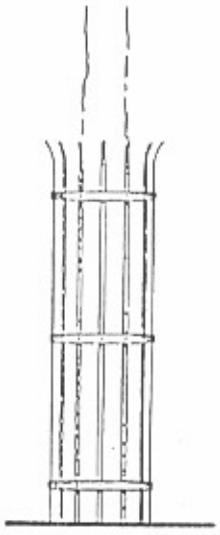
Gabinetes de Control: Los gabinetes de control tendrán un tamaño que no excederá sesenta (60) centímetros de ancho por cuarenta (40) centímetros de profundidad, por cien (100) centímetros de altura, instalados sobre una base de hormigón que no excederá de veinte (20) centímetros de altura. El gabinete estará pintado de verde oscuro, similar al color de los postes del semáforo. El gabinete se localizará en la acera en la zona del mobiliario.

Señalización: Toda la señalización vehicular necesaria se instalará en los postes de la luminaria o los semáforos, cuando esta localización sea legalmente posible. Cualquier otra señalización requerida por DTOP o por el Municipio de San Juan se localizará -de forma combinada- en pequeños postes, localizados en la zona de mobiliario de la acera. La señalización de nombres de calles se localizará en las fachadas

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

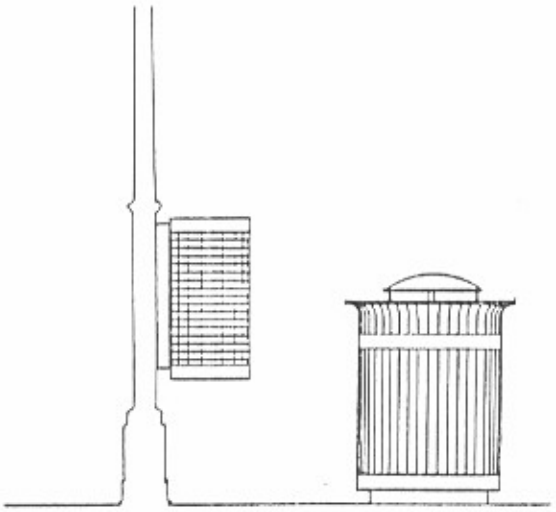
de las estructuras cuando éstas no guarden retiro de la línea de vía; cuando exista un retiro, se instalarán en postes independientes en la zona de mobiliario de la acera.

Rejillas y Protectores de Arboles- En las avenidas, bulevares, paseos de circunvalación, y calles de primer y segundo orden, se instalarán rejillas y protectores de árboles en el área de siembra. El tamaño de la rejilla cuadrada será de noventiún (91) centímetros por noventiún (91) centímetros . Los protectores de árboles tendrán un diámetro máximo de setenticinco (75) centímetros y una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros. La forma y diseño será similar a la ilustración que se acompaña.

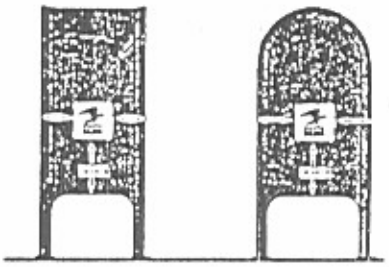


Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Zafacones: En las avenidas y bulevares se localizarán zafacones con tapa fabricados en planchuela de acero. El diámetro será de sesenta (60) centímetros con una altura de noventicinco (95) centímetros. Se localizarán en las inmediaciones de las intersecciones de vías. En estas vías , al igual que otras de menor jerarquía podrán tener zafacones construídos de acero de malla expandida adosados en los postes de las luminarias, de un tamaño de cuarenta (40) Centímetros de diámetro y de setenticinco (75) centímetros de altura. La forma y diseño será similar a la ilustración que se acompaña.

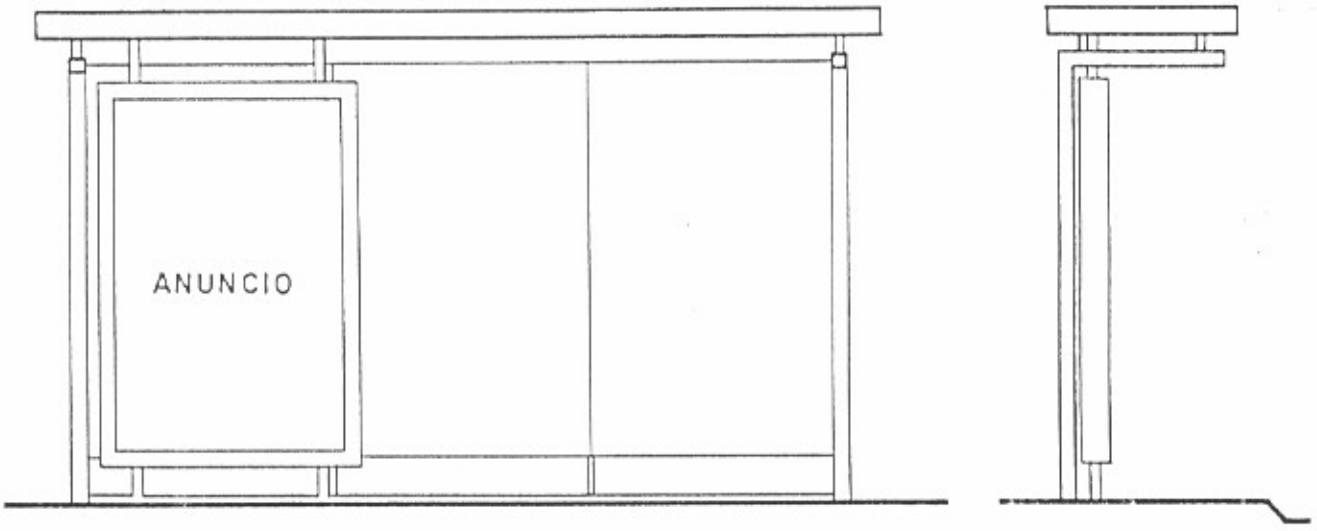


Buzones: Se utilizará el modelo estándar del Servicio Postal del Gobierno Federal de los EEUU, y se localizarán en las proximidades de las esquinas de vías, según lo requieran las rutas del correo.



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

Parada de Autobuses: Sólo se establecerán paradas techadas en aquellos lugares donde el ancho de la acera sea igual o mayor a doscientos ochenta (280) centímetros. Las medidas de las paradas no excederán noventiún (91) centímetros de ancho, cuatrocientos (400) centímetros de largo, y doscientos cuarenta (240) centímetros de alto. De tener anuncio, éste estará siempre localizado paralelo al eje de la vía, con un ancho no mayor de ciento veinte (120) centímetros y un alto no mayor de doscientos (200) centímetros.



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

CAPÍTULO 30: ILUMINACION

30.1 Objetivo- El objetivo de este capítulo es esbozar disposiciones que promuevan un ambiente público ordenado y estético.

30.2 Luminarias Existentes, Remplazo, y Nuevas Luminarias- Toda intervención sobre luminarias de alumbrado público existentes, o su reparación, se hará con el tipo de luminaria prevaleciente en el área. Ninguna entidad, pública o privada, podrá sustituir un tipo de luminaria prevaleciente en un área por otro tipo diferente sin previa autorización del Municipio de San Juan, la Autoridad de Energía Eléctrica, y la Administración de Reglamentos y Permisos. Para sustituir la luminaria por el tipo de luminaria determinado por este Reglamento se requerirá que se realice un plano esquemático de localización de luminarias (y árboles) a todo lo largo de un bloque, a ambos lados de la vía, que cumpla con lo dispuesto en este Reglamento, y que sea aprobado y custodiado por el Departamento de Obras Públicas Municipal. Toda intervención futura en dicha vía se realizará de acuerdo a este plano.

30.3 Tipo de luminaria: Las bombillas de las luminarias serán tipo sodio blanco. Se establecen tres tipos de luminarias de acuerdo al tipo de vía, cuya diferenciación se establece a base del tipo de poste o forma de agarre.:

1. Farola tipo "A"- Esta comprendida por un poste ornamental de seiscientos cuarenta (640) centímetros de altura y un brazo de ciento veinte (120) centímetros de largo. Se utilizará una lámpara colgante con pantalla. Estarán ubicadas en las avenidas, bulevares, paseos de circunvalación y calles de primer orden. Las farolas se localizarán de acuerdo al tipo de vía:
   a. En avenidas se localizarán frente a frente, en ambos lados de la vía, separadas veinticuatro metros (24) una de otra, medidos del mismo lado del bloque.

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

b. En bulevares y calles de primer orden se localizarán alternados a ambos lados de la vía, separadas sesenticuatro metros (64) una de otra, medidos del mismo lado del bloque.

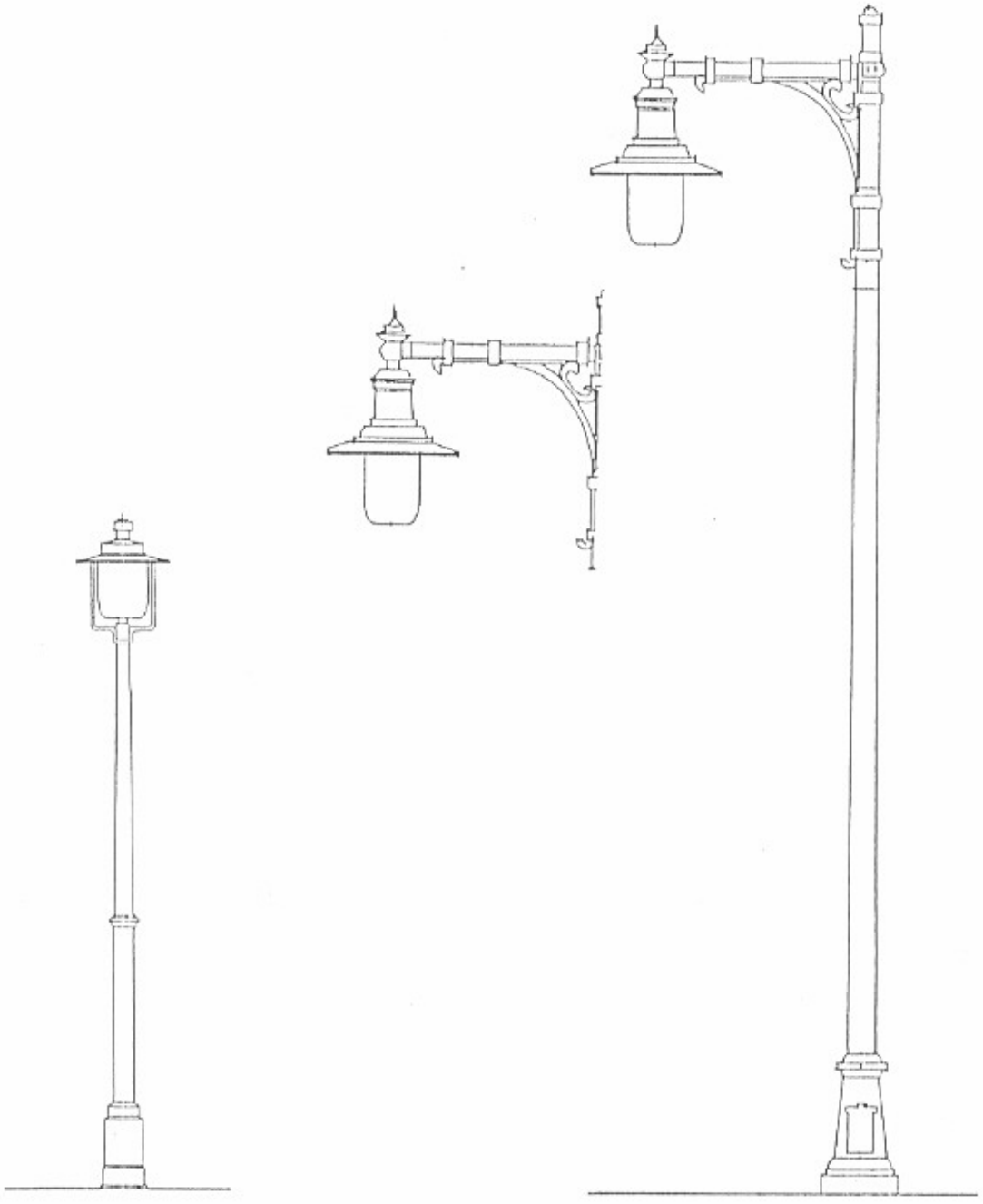
c. En paseos de circunvalación se localizarán al lado interno de la vía, separadas a veinticuatro (24) metros una de otra.

2. Farola tipo "B"- Esta comprendida por un poste ornamental de doscientos cincuenta (250) centímetros, coronado por una lámpara tipo linterna. Estas farolas estarán ubicadas en las calles de segundo, tercero y cuarto orden, y en todas las plazas y parques. Se localizarán alternadas a ambos lados de la vía, separadas treintidos metros (32) una de otra, medidos del mismo lado del bloque. No obstante lo anterior, en las calles de cuarto orden, se podrán instalar en un solo lado de la vía, en la acera de mayor ancho, espaciadas a veinticuatro (24) metros una de otra.

3. Farola tipo "C"- Está comprendida por una ménsula de ciento veinte (120) centímetros de largo y una lámpara colgante. Estas se ubicarán mayormente en callejones y pasajes, y en calles de cuarto orden con un ancho de vía menor de ocho (8) metros. Se instalarán alternadas a ambos lados de la vía, a una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros, separadas treintidos metros (32) una de otra, medidos del mismo lado del bloque. Este tipo de farola también podrá instalarse en la fachada principal de las estructuras cuando sea deseable mejorar la iluminación en el área de la acera, en cualquier tipo de vía (en estos casos la farola en ménsula se localizará a una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura sobre la rasante de la acera, quedando a discreción del propietario su ubicación y distancia con otras farolas o luminarias, siempre que se garantice un nivel adecuado de iluminación).

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

30.4 Forma y diseño de farolas- La forma y diseño de los tres tipos de luminarias serán similares a la ilustración que se acompaña.



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

30.5 Localización de postes en aceras- El centro de ambos tipos de postes de las farolas estará localizado a sesenta (60) centímetros del pelo de agua.

30.6 Luminarias en Intersecciones- Los postes de las farolas en las intersecciones comenzarán, en ambas aceras, a cuatro (4) metros desde la esquina de los linderos frontales.

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

CAPÍTULO 31: AJARDINAMIENTO

31.1 Objetivo- El objetivo de este capítulo es esbozar disposiciones sobre ajardinamiento que promuevan un ambiente público ordenado y estético. Los parámetros de selección de árboles son los siguientes:

1. Que logre una forma vertical evitando conflictos con la visibilidad del tráfico y de la señalización
2. Que forme una copa alta y amplia que provea área de sombra.
3. Que haga una impresión memorable, ya sea por la corteza distintiva de su tronco, por su follaje particular o por la existencia de flores.
4. Que requiera mantenimiento mínimo.
5. Que sea resistente a sequías y tolerante a situaciones urbanas.
6. Que sea resistente a enfermedades y plagas.
7. Que su estructura de raíces sea apropiada para espacios confinados, afectando al mínimo la infraestructura soterrada y la pavimentación de la acera.

Los árboles se clasifican por tipos, de acuerdo a características similares y por su aplicabilidad a cada situación particular en grandes, medianos y pequeños.

31.2 Disposición General- El ajardinamiento se localizará en la zona de la acera designada en la sección de Diseño de Pavimento del capítulo de Aceras Todo nuevo ajardinamiento requerirá previa autorización del Municipio de San Juan y la Administración de Reglamentos y Permisos. No se permitirá otro tipo de ajardinamiento en las vías fuera de lo establecido en este capítulo.

31.3 Siembra en Avenidas, Bulevares, Paseos de Circunvalación, Plazas de Centro de Ciudad, y Plazas de Entrada- Se sembrarán con los siguientes tipos de árboles de gran tamaño:

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

Nombre Científico	Nombre Común
Eucalyptus deglupta	Eucalipto
Grevillea robusta	Roble de seda
Peltophorum inerme	Flamboyán amarillo
Pithecellobium arboreum	Cojoba
Phoenix reclinata	Palma senegal
Terminalia catappa	Almendro
Acrocomiamedia	Palma de corozo

31.4 Siembra en Calles de Primer Orden, Calles de Segundo Orden, Plazas de Reposo, y Plazas de Centro de Barrio- Se sembrarán con los siguientes tipos de árboles de tamaño mediano:

Nombre Científico	Nombre Común
Cordia sebestena	Vomitel
Bauhinia monandra "kurz"	Mariposa
Tabebuia argentea	Roble amarillo
Tababuia heterophylla	Roble blanco o nativo
Jacaranda acutifolia	Flamboyán azul
Montezuma speciosissima	Maga
Sterculia apetala	Anacaguita
Delonix regia	Flamboyán
Lagerstroemia speciosa	Reina de las flores
Sabal causiarum	Palma sombrero de PR
Aiphanes acophophila	Palma de collores
Pritchardia pacifica	Palma abanico de las Islas Fiji

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

31.5 Siembra en Calles de Tercer y Cuarto Orden, y Plazas de Reposo- Se sembrarán con los siguientes tipos de árboles pequeños:

Nombre Científico	Nombre Común
Tecoma stans	Sauce amarillo
Callistemon citrinus	Calistemo
Melaleuca leucadendron	Melaleuca
Clusia rosea	Cupey
Syzygium malaccense	Manzana malaya
Tababuia heterophylla	Roble blanco o nativo
Areca catechu	Palma Areca
Caryota mitis	Palma cola de pescao
Ptychosperma elegans	Palma solitaria
Ptychosperma macarthuri	Palma macartur

31.6 Siembra en Intersecciones: El ajardinamiento en las intersecciones comenzará a ocho (8) metros desde la esquina de los linderos frontales.

31.7 Separación Entre Arboles- Los distintos árboles (y palmas) estarán sembrados a una distancia de ocho (8) metros entre sí (centro de troncos).

31.8 Siembra Mandatoria: Toda nueva estructura o remodelación substancial cuya línea de vía este localizada a una distancia no menor de ciento ochenta (180) centímetros del pelo de agua y para la cual no se haya determinado un retiro mandatorio (de acuerdo a lo establecido en el capítulo de Alineaciones y Retiros Mandatorios por Ensanche de la Vía) estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada ocho (8) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse

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

tendrá una altura mínima de (3.5) metros 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.

Se eximirá del requisito de siembra a aquellas aceras cuya infraestructura soterrada imposibilita la misma.

Para sembrar árboles se requerirá que se realice un plano esquemático de localización de árboles (y luminarias) a todo lo largo de un bloque, a ambos lados de la vía, que cumpla con lo dispuesto en este Reglamento, y que sea aprobado y custodiado por el Departamento de Obras Públicas Municipal. Toda intervención futura en dicha vía se realizará de acuerdo a este plano.

31.9 Siembra Específica- Se sembrarán los siguientes árboles específicos en las siguientes avenidas, calles de primer orden y paseos de circunvalación:

1. Avenidas Ponce de León y Fernández Juncos	
- entre puente de Ave. Baldorityde Castro en Miramar y Ave. Roberto H. Todd -	Eucalipto
- entre Ave. Roberto H. Todd y Calle Fidalgo Díaz -	Flamboyán Amarillo
- entre Calle Fidalgo Díaz y Puente Martín Peña-	Roble de Seda
2. Calle Olimpo y Ave. Miramar -	Roble blanco o nativo
3. Calle Hoare	Mariposa
4. Ave. Roberto H. Todd	Vomitel
5. Ave. De Diego	Flamboyán Azul
6. Calle San Jorge	Maga
7. Calle Del Parque	Maga
8. Marginal Baldorioty de Castro	Almendro
9. Marginal de Ave. Muñoz Rivera	Roble de Seda

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

31.10 Protección del arbolado- Todo árbol en la vía pública a ser eliminado requerirá un endoso del Municipio de San Juan y su eliminación requerirá su repuesto de forma inmediata conforme a este Reglamento. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, y empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Cuando una obra pueda afectar algún árbol en la vía pública se exigirá y garantizará que durante el transcurso de ésta se proteja el tronco del árbol con un adecuado recubrimiento rígido -hasta una altura de ciento ochenta (180) centímetros- que impida su maltrato.

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

CAPÍTULO 32: INFRAESTRUCTURA

32.1 Objetivo- La infraestructura incluye todas las utilidades de electricidad, teléfono, cable televisivo, gas, sistemas sanitarios, pluvial y de agua potable, sean públicas o privadas, que sirven a las instalaciones dentro de las estructuras. El objetivo de este capítulo es esbozar disposiciones que promuevan un ambiente público ordenado y estético.

32.2 Soterrado de Infraestructura- Se soterrará toda nueva infraestructura a instalarse en las avenidas, bulevares, paseos de circunvalación y calles de primer orden. En las vías de menor jerarquía se permitirá la localización aérea de la electricidad, teléfono, y cable televisivo.

32.3 Localización de Infraestructura- Todo soterrado de infraestructura dejará una franja libre de un (1) metro a todo lo largo de las aceras a ambos lados de la calle, inmediatamente al interior del encintado, para permitir la siembra de árboles. En aquellas vías a las que se requiera un retiro mandatorio de estructuras debido a un posible ensanche futuro, según lo establecido en el capítulo de Alineaciones y Retiros Mandatorios por Ensanche de la Vía, se exigirá se mantengan dos franjas libres por cada acera, de un (1) metro cada una, una a todo lo largo de la acera existente al interior del encintado, y otra relacionada con la localización del encintado una vez se ensanche la vía.

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

PARTE 5: CRITERIOS PARA AREAS EXTENSAS A URBANIZARSE O REURBANIZARSE

CAPÍTULO 33: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES O REURBANIZACIONES DE AREAS EXTENSAS

33.1 Disposición General- Las siguientes disposiciones se aplicarán al desarrollo o redesarrollo de parcelas de sobre dos y media (2.5) cuerdas en el área cubierta por este Reglamento. Estos desarrollos se someterán a la Junta de Planificación como consulta de ubicación y seguirán los siguientes criterios de desarrollo. Estas disposiciones también se utilizarán en la elaboración de Planes Especiales de Intervención en las Zonas de Intervención Especial, según establecido en el Capítulo de Normas y Zonas de Intervención Especial.

33.2 Usos de Terrenos y Relación con Calles-

1. Todo solar construible requerirá un uso - total o parcial - residencial, excepto aquellos destinados a edificios cívicos.
2. Las calles seguirán las normas mínimas de tamaño establecidas en el capítulo de Red de Espacios Públicos.
3. En las calles tipo avenida, bulevar, paseo de circunvalación o calle de primer orden se podrán ubicar usos comerciales en la primera planta, usos comerciales o de servicio en la segunda planta, y usos residenciales en las plantas superiores. El área comercial o de oficinas de cada predio no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de construcción permitida.

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

4. En las calles de segundo orden se podrán ubicar usos comerciales o de oficina en la primera planta y usos residenciales en las plantas superiores El área comercial o de oficinas no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de construcción.
5. En las calles de tercer y cuarto orden sólo se podrán ubicar usos residenciales.

33.3 Calles y Bloques-

1. Todas las parcelas tendrán acceso a través de calles o callejones.
2. Todas las calles terminarán en otras calles dentro del vecindario y conectarán con calles existentes o propuestas fuera del vecindario.
3. Todas las calles estarán libres de control de acceso.
4. El perímetro promedio de un bloque no excederá seiscientos (600) metros lineales.

33.4 Edificabilidad en Solares Individuales y Alineaciones-

1. Las estructuras en las parcelas serán entre medianeras, y estarán alineadas paralelas a la línea de vía. De ser mas aplicable al contexto que le rodea, podrán construirse estructuras aisladas.
2. Las construcciones entre medianera podrán o no tener un patio delantero, pero de existir, el mismo existirá de forma uniforme a ambos lados de una calle y todos los edificios estarán alineados.
3. Todos las estructuras tendrán una entrada principal peatonal abriendo a una vía, directamente a la misma o a través de un patio delantero. Estas entradas tendrán acceso directo a la vía (sin pasar a través de áreas de estacionamiento o cocheras).
4. Todos los lotes con carril de acceso a una vía tendrán un ancho mínimo de ocho (8) metros; los lotes sin carril de acceso a una vía (accesando por callejones o por otra parte del solar) podrán tener un ancho mínimo de cinco (5) metros.

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

33.5 Alturas-

1. Las vías tipo avenida, bulevar, paseo de circunvalación o calle de primer orden podrán tener estructuras de seis a ocho plantas. Las primeras seis plantas estarán alineadas con la línea de fachada, las últimas dos estarán retiradas de ésta un mínimo de dos (2) metros. Las primeras cuatro (4) plantas son mandatorias.
2. Las calles de segundo orden podrán tener edificios de cuatro (4) a seis (6) plantas. Las primeras cuatro (4) plantas estarán alineadas con la línea de fachada, las últimas dos estarán retiradas de ésta un mínimo de dos (2) metros. Las primeras tres (3) plantas son mandatorias.
3. Las calles de tercer y cuarto orden podrán tener edificios de una a cuatro plantas. Si una de estas calles bordea una plaza o parque se requerirá una altura mínima de estructura de dos (2) plantas en las parcelas que la circundan.

33.6 Estacionamiento-

1. El estacionamiento cumplirán con los parámetros establecidos en el capítulo de Estacionamiento y Accesos Vehiculares.

33.7 Espacio Público-

1. Los árboles, pavimentos, farolas y el mobiliario de la calle seguirán los parámetros establecidos en este Reglamento.

33.8 Infraestructura-

1. Las utilidades eléctricas y telefónicas de todas las calles se localizarán de forma soterrada.

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

33.9 Lotificaciones Mínimas y Máximas-

1. Todo solar dando frente a calles de tercer o cuarto orden tendrá un área mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados de solar.
2. Todo solar dando frente a calles de segundo orden tendrá un área mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados de solar.
3. Todo solar dando frente a avenidas, bulevares, o calles de primer orden tendrá un área mínima de seiscientos (600) metros cuadrados.
4. Se permitirá segregar o agrupar un solar para desarrollo o redesarrollo, de acuerdo a lo indicado en el capítulo de Lotificaciones.

33.10 Consideraciones Especiales para Desarrollos Mayores de Cinco (5) Cuerdas- Además de las disposiciones anteriores, las parcelas a redesarrollarse con más de cinco (5) cuerdas cumplirán con lo siguiente:

1. Un mínimo de quince por ciento (15%) del predio se dedicará a uso de plaza o parque. Para el diseño de estos espacios se seguirán los parámetros establecidos en el capítulo de Plazas y Parques.
2. Un máximo del diez por ciento (10%) del predio podrá utilizarse para usos de industria liviana.
3. Un mínimo del veinte por ciento (20%) del predio se dedicará para calles y aceras.
4. Un mínimo de un cinco por ciento (5%) y un máximo de un veinticinco por ciento (25%) del predio se dedicará para comercio en la primera planta.

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

PARTE 6: EXCEPCIONES Y VARIACIONES

CAPÍTULO 34: EXCEPCIONES

34.1 Disposiciones Generales- La Administración de Reglamentos y Permisos o la Junta de Planificación, según corresponda, considerará, vía Excepción, solicitudes de permisos o consultas de ubicación para los usos y construcciones que más adelante se indican en determinadas zonas de uso. Cuando se estime necesario, o según se establece en esta sección, se celebrarán vistas con notificación a las partes.

34.2 Propósito- El propósito de estas Excepciones es identificar para conocimiento general, aquellos usos y construcciones compatibles con el carácter esencial de la zona, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.

34.3 Iniciativa- Toda Excepción será solicitada por el dueño de la propiedad o su representante autorizado. En dicha solicitud deberán indicarse las razones por las cuales se debe conceder la Excepción.

34.4 Criterios- La determinación que se tome sobre un uso o construcción 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 en cada caso 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 residentes de la propiedad objeto de la solicitud, así como de los residentes de las propiedades limítrofes.

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

2. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la estructura 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 a la comunidad.
6. Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para el caso particular.

34.5 Usos y Construcciones a Considerarse Vía Excepciones por ARPE- Los siguientes usos y construcciones podrán considerarse por ARPE en las Zonas de Uso y en las Zonas de Edificabilidad correspondientes :

1. Tiendas de carne y pescado; frutas y vegetales; dulces, nueces y confitería; productos lácteos así como "delicatessen"; "health food"; puestos y tiendas de tabaco; revistas y periódicos; heladería; lavandería por moneda; estudios fotográficos; salones de belleza; barbería; salón de estilismo; reparación de zapatos; y sastrería en Zona de Ordenamiento de Uso Residencial Dos (ZU-R2), sujeto a lo siguiente:
   a. Los predios estén localizados en calles de primer y segundo orden.
   b. El área bruta de construcción del comercio o servicio no sea mayor de cien (100) metros cuadrados, y que esté acompañado de un área de uso residencial igual o mayor que el área bruta de piso dedicada al uso de comercio o servicio.
   c. Los negocios a permitirse en este distrito deberán contar con el patrocinio de los residentes del sector.
   d. La operación del negocio no afectará o alterará la fisonomía residencial de la estructura donde se encuentre ubicado.

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

e. La operación del negocio no afectará el ambiente del vecindario, por lo que se debe evitar la generación de ruidos, contaminación del aire, emanación de olores o cualquier otra externalidad que afecte el ambiente.

f. El permiso será para un uso determinado y cesará una vez se descontinúe el uso.

g. Se celebrará vista pública previo a la autorización.

2 Centros de cuidado diurno en cualquier zona de uso residencial.

3 Centros de cuidado para envejecientes en cualquier Zona de Uso Residencial.

4. Alojamiento comunitario de envejecientes en cualquier Zona de Uso Residencial. Para los cómputos de densidad permitida cada habitación o estudio se contará como cuarenta por ciento (40%) de una unidad de vivienda básica.

5. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier zona de uso residencial en solares con tamaño adecuado para proveer estacionamiento y cuyo solar tenga una cabida máxima de una (1) cuerda. Se celebrará vista pública previo a la autorización.

6. Colmado en zona uso residencial dos (ZU-R2) y sólo en solares de esquina en calles de segundo o primer orden. Los colmados no ocuparán un área no mayor a cien (100) metros cuadrados y dicho uso podrá ser exclusivamente comercial, sin requerir áreas residenciales en la parcela. Se podrá autorizar la venta de bebidas alcohólicas cerradas, para el consumo fuera del local. Se celebrará vista pública previo la autorización.

7. Hospedería u hospedaje en zonas de uso residencial (ZU-R1 y ZU-R2) y en zona de uso general uno (ZU-G1) de acuerdo con lo siguiente:

a. El dueño o administrador de la hospedería u hospedaje reside 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.

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

d. El tamaño mínimo de área del solar a requerirse se determina de acuerdo con lo siguiente:

- El tamaño mínimo de área de solar requerido será cuatrocientos (400) metros cuadrados. Con el solar mínimo se permitirán siete (7) dormitorios para huéspedes
- El área de solar extra requerida por dormitorio adicional será de sesenta (60) metros cuadrados.
- El número máximo de dormitorios a permitirse por pertenencia será de quince (15).

e. Se celebrar vista pública previo a la autorización de una hospedería o un hospedaje.

f. Las hospederías podrán servir, de autorizarse, comida y bebidas alcohólicas solamente a huéspedes e invitados, sujeto a las condiciones y limitaciones siguientes:

- Solamente se servirá comida y bebidas alcohólicas entre las 7:00 A.M. y las 9:00 P.M.
- No se fijarán rótulos exteriores indicando la disponibilidad de comida y bebidas alcohólicas.
- El comedor tendrá un máximo de acomodo, en sillas y mesas, igual al número de camas disponibles.
- La posible autorización de venta de bebidas alcohólicas no se entenderá como un permiso para operar barra ni para habilitar un sitio específico para su consumo.

8. Hospitales, Hospital de Medicina General, Casa de Salud como Uso Principal- Se permitirán en zonas de uso general dos y tres (ZU-G2 Y ZU-G3), sujeto a lo siguiente:

a. Se celebrará vista pública previo a su autorización.

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

b. Se establecerán usos comerciales o de servicios personales a lo largo de la línea de vía de las avenidas.

9. Hotel en zonas de uso residencial sujeto a lo siguiente:
   a. Se requerirá un área de solar por habitación no menor de veinte (20) metros cuadrados.
   b. Para los cómputos de densidad poblacional permitida cada habitación de hotel se contará como cuarenta por ciento (40%) de una unidad de vivienda básica.
   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. Sólo se permitirán en calles de primer orden.
   e. Se celebrará vista pública previo su autorización.
10. Institución docente de nivel pre-primario, primario, intermedia y superior en cualquier zona de uso 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 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 terrenos 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 uno punto ochenticinco (1.85) metros 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

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

una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

e. Se celebrará vista pública previo su autorización.

11. Institución docente de nivel universitario y grados asociados en todas las zonas de uso general dos , tres y cuatro (ZU-G2 , ZU-G3 Y ZU-G4). Se celebrará vista pública previo su autorización.

12. Institución filantrópica con fines no pecuniarios o caritativos en cualquier zona de uso residencial. Se celebrará vista pública previo a la autorización.

13. Instituciones religiosas, tales como: iglesias y templos, en cualquier zona de uso residencial o general de acuerdo a lo siguiente:

a. Se celebrará vista pública previo su autorización.

b. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia de ministro o párroco, o para edificios docentes siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y 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 del solar requerida para fines religiosos.

c. Los solares donde 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.

d. Se requerirá el aislamiento sónico para eliminar el ruido a la vía o a las propiedades vecinas.

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

e. No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura; de tener altoparlantes en el interior, éstos no se podrán escucharse desde la vía o desde las propiedades aledañas.

f. Se establece como horario límite para la celebración de servicios religiosos las 10:00 P.M.

14. Oficinas Profesionales, excepto médicos y dentistas- Se permitirán en Zonas de Uso Residencial Dos (ZU-R2) de acuerdo a lo siguiente:

a. La estructura tenga acceso vehicular directo desde una avenida o calle de primer orden

b. Se celebrará vista pública previo a su autorización.

15. Vivienda comunitaria (estudiantes, religiosos y cívicos)- En cualquier zona de uso residencial o general para los cómputos de densidad permitida cada habitación o estudio se contará como cuarenta por ciento (40%) de una unidad de vivienda básica. Se celebrará vista pública previo a su autorización.

16. Alturas mayores a las establecidas en las Zonas de Edificabilidad ZE-A3 y ZE-M3, hasta un máximo de doce (12) plantas, cuando se cumplan todas las siguientes condiciones:

. Sólo se permitirá en solares que den frente a avenidas, y cuya línea de vía a la avenida tenga un ancho igual o mayor a treinticinco (35) metros.

La fachada principal de la edificación no podrá tener un ancho mayor que el veinticinco por ciento (25%) del ancho de la línea de vía a la avenida.

Se requerirá que la altura del cuerpo principal de la estructura logre su altura máxima permitida de seis (6) plantas en la línea de fachada.

. La altura mayor no representa un derecho a aumento en el área bruta de construcción, ni en la densidad permitida.

. La altura mayor permitida guardará un retiro de todas las colindancias del solar donde ubica de 1/4 su altura.

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

34.6 Usos a Considerarse Vía Excepciones por la Junta- Los siguientes usos podrán considerarse en las zonas de uso correspondientes por la Junta:

1. Aeropuertos, helipuertos, torres de transmisión, estaciones de radio y televisión, y cines al aire libre, en áreas abiertas.
2. Uso Exclusivo de Oficina de Gobierno- Se podrán permitir en Zonas de Uso General Dos y Tres (ZU-G2 Y ZU-G3), sujeto a lo siguiente:
   a. Se someterá el proyecto como consulta de ubicación.
   b. Se celebrará vista pública previo a su autorización.
   c. Se establecerán usos comerciales o de servicios personales a lo largo de la línea de vía de las avenidas.

34.7 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 éstas: carnavales, verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción u oficinas para la venta de un proyecto de vivienda.

34.8 Condiciones- Las Excepciones concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

34.9 Vigencia de las Decisiones- 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 hubiera 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

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

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.

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

CAPÍTULO 35: VARIACIONES

35.1 Disposiciones generales- La Junta o la Administración, cada cual en su ámbito jurisdiccional, podrá autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta sección.

35.2 Propósito- El propósito de las Variaciones es evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este reglamento resulte en una confiscación del disfrute de la propiedad.

35.3 Iniciativa- Toda variación será solicitada por el dueño de la propiedad o su representante autorizado, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

35.4 Vistas- La Junta o la Administración podrá celebrar vistas para la consideración de solicitudes de variaciones en uso solicitadas y podrá considerar varias solicitudes de variaciones en una sola vista.

35.5 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 ésta para los usos permitidos.

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

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 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 y 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 urbano en que ubica.
   c. El ambiente de la calle.
   d. La seguridad y la tranquilidad de los vecinos.

35.6 Otras Variaciones- La Junta o la Administración, cada cual 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, lo siguiente:

1. La magnitud de la variación es 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 afecta adversamente, entre otros, los siguiente factores:
   a. La disponibilidad de infraestructura.
   b. El contexto en que ubica.
   c. El ambiente de la calle.
   d. La seguridad y la tranquilidad de los vecinos.
3. Se logra un desarrollo urbano más compacto.
4. La densidad o intensidad solicitada no incida sobre los propósitos y características de la zona donde esta localizada la propiedad.

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

5. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública.
6. La variación solicitada no está en desacuerdo con los objetivos de este Reglamento.

35.7 Condiciones- Al autorizar variaciones la Junta o la Administración, cada cual en su ámbito jurisdiccional, especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta sección para autorizar variaciones.

Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquiera otro reglamento aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá ser base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

35.8 Vigencia de las Decisiones- Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, demolición, traslado, uso, o rótulo quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiera obtenido el correspondiente permiso.

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

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 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.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 14 de junio de 1991.

PATRIA G. CUSTODIO
PRESIDENTE

LINA M. DUEÑO
MIEMBRO ASOCIADO

ANGEL D. RODRIGUEZ
MIEMBRO ASOCIADO

CERTIFICO ADOPTADO

Grizzette Dávila Torres
Secretaria

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