Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

6211

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

VIGENCIA
5 de noviembre de 2000

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

3 de octubre de 2000

RESOLUCION JP-RP-4-28-2000

ADOPTANDO ENMIENDAS AL
REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DE PUERTO RICO
(Reglamento de Planificación Número 4)

La Junta de Planificación de Puerto Rico conforme a las facultades concedidas por la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada y a tenor con las disposiciones de la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme", Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada conocida como "Ley de Municipios Autónomos" promulgó y adoptó, el 29 de septiembre de 2000, el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4).

El proyecto de enmienda del Reglamento se discutió en vista pública celebrada el 27 de agosto de 1998, en San Juan, Ponce y Mayagüez.

Posterior a la debida consideración a los planteamientos recogidos en las vistas públicas, así como los memoriales que se recibieron al efecto, esta Junta de Planificación de Puerto Rico en conformidad con las disposiciones de las leyes antes citadas, **ADOPTA** las enmiendas al Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4) que se especifican en el Reglamento enmendado y que se hacen formar parte integral de la presente Resolución.

Esta Junta consideró necesario derogar y **DEROGO** los documentos que se enumeran a continuación toda vez que las enmiendas adoptadas incorporan disposiciones incluidas en los mismos:

1. Resolución Número RP-4-15-92 del 14 de julio de 1992 - "Adoptando Enmiendas al Reglamento de Zonificación de Puerto Rico" (Reglamento de Planificación Número 4) 16 de septiembre de 1992.

2. Tópico 11, Normas Sobre Rótulos y Anuncios, del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4), 1 marzo de 1994.

3. Resolución Número JPI-4-15-99 del 30 de junio de 1999 - "Interpretando Disposiciones de la Sección 84.00 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico" (Reglamento de Planificación Número 4)

4. El Tópico 15, del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Número 4), 9 de septiembre de 1997, había sido derogado previamente el 22 de diciembre de 1999.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 3 de octubre de 2000.

José R. Caballero Mercado
Presidente

William Figueroa Rodríguez
Miembro Asociado

María del C. Gordillo Pérez
Miembro Asociado

Astrid López de Victoria
Miembro Alterno

CERTIFICO ADOPTADA, hoy 3 de octubre de 2000.

Max L. Vidal Vázquez
Secretario

INTRODUCCIÓN

La Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación" asigna a la Junta de Planificación la responsabilidad de guiar el desarrollo integral de Puerto Rico de modo que fomente en la mejor forma la salud, la seguridad, el orden, la convivencia, la prosperidad, la defensa, la cultura, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes del país. Para llevar a cabo esa encomienda la propia ley le confiere facultades a la Junta para adoptar un Reglamento de Zonificación para guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos en Puerto Rico tanto en áreas urbanas como rurales.

Mediante la zonificación se establecen las normas esenciales sobre cómo y donde deben ubicarse las múltiples actividades sociales y económicas de Puerto Rico. A través de este proceso se clasifican los terrenos en zonas o distritos y se establecen para cada uno disposiciones específicas sobre el uso de los terrenos y sobre las obras y estructuras a permitirse. Los Mapas de Zonificación forman parte integral y rigen conjuntamente con el Reglamento de Zonificación. Los mapas demarcan y definen los diferentes distritos que se describen en el Reglamento.

El Reglamento de Zonificación de Puerto Rico fue originalmente aprobado en el 1955 y ha sido revisado en varias ocasiones para atemperarlo a cambios en las leyes, políticas públicas y a las realidades económicas, sociales y físicas del País y su aplicación abarca tanto sectores urbanos como rurales.

Esta enmienda al Reglamento busca atemperar el alcance del mismo con las Leyes Número 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como Municipios Autónomos; Número 91 del 20 de agosto de 1997, conocida como Zonas Escolares; Número 22 del 26 de junio de 1997 relacionada a los distritos de zonificación; Número 355 del 22 de diciembre de 1999 relacionada a Rótulos y Anuncios, todas según enmendadas. Además, la transformación de áreas residenciales y comerciales por el uso de variaciones y excepciones.

La revisión efectuada incorpora las enmiendas al Reglamento adoptadas con posterioridad al 16 de septiembre de 1992 y resoluciones vigentes de naturaleza reglamentaria, reduciendo así las dificultades operaciones que plantea la existencia de un gran número de documentos para guiar la toma de decisiones sobre usos del terreno.

Con las enmiendas aquí contenidas buscamos fortalecer los mecanismos de planificación que garantizan la calidad de vida que merece cada puertorriqueño.

TABLA DE CONTENIDO

TOPICO 1

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

6211

PÁGINA

SECCIÓN	**1.00**	**ALCANCE DEL REGLAMENTO**	**1**
	1.01	Título	1
	1.02	Autoridad	1
	1.03	Fines	1-2
	1.04	Aplicación	2
	1.05	Vigencia	2
	1.06	Términos Definidos y Empleados	2
	1.07	Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación	2
	1.08	Lotificaciones Simples	2
	1.09	Interpretación de Reglamentos	2
	1.10	Violaciones	2
	1.11	Cláusula de Salvedad	3
	1.12	Exclusiones de Acciones en Terrenos Propiedad del Gobierno en Reservaciones Federales	3
	1.13	Cláusula Derogatoria	3
SECCIÓN	**2.00**	**DEFINICIONES**	**3**
	2.01	Disposición General	3-27

TOPICO 2

PERMISOS

SECCIÓN	**3.00**	**REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS**	**28**
	3.01	Disposición General	28
	3.02	Requerimiento de Permisos	28
	3.03	Exenciones	28
	3.04	Expedición de Permisos	28
	3.05	Exhibición del Permiso	28-29
	3.06	Requerimiento de Fianza	29
	3.07	Disposición Especial	29
	3.08	Permisos Relacionados con Vías Públicas	29-32
	3.09	Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuertos	32-33
	3.10	Permisos de Construcción en Distritos P	33-34
	3.11	Permisos de Uso en Distritos P	34
	3.12	Permisos de Construcción en Distritos M	34-35
	3.13	Permisos de Uso en Distritos M	35
	3.14	Permisos Relacionados con Locales de Propaganda Política	35-36
	3.15	Permisos Relacionados con Remodelaciones, Reconstrucciones, Alteraciones o Cualquier otra Modificación de las Plazas de Recreo y Edificios Circundantes	36-39
	3.16	Permisos de No Conformidad Legal	39-40
	3.17	Descontinuación de Usos No Conformes Legales	40
	3.18	Permisos Relacionados con Construcciones Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales	40-45
	3.19	Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos	45

TOPICO 3

MAPAS DE ZONIFICACIÓN

			PÁGINA
SECCIÓN	4.00	**MAPAS DE ZONIFICACION**	46
	4.01	Disposiciones Generales	46
	4.02	Límites de Distritos	46-47
	4.03	Casos de Solares con Dos Clasificaciones	47
	4.04	Procedimientos para la Zonificación	47
	4.05	Tamaño de las Propiedades	47-48
	4.06	Requisitos para cambios de Zonificación	48-50
	4.07	Propiedades Ajenas y los Distritos "P"	50
	4.08	Vistas Públicas	50
	4.09	Cambios de Zonificación Mediante Consulta de Ubicación	50-51
	4.10	Autorizaciones de Cambio de Zonificación mediante Consulta de Ubicación	51-52
	4.11	Resolución Designando los Distritos de Zonificación	52
	4.12	Vigencia de los Mapas de Zonificación	52
	4.13	Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de Zonificación	52
	4.14	Alcance Legal de los Mapas de Zonificación	52

TOPICO 4

ZONAS ESCOLARES

SECCIÓN	5.00	**PROPOSITO Y DISPOSICIONES GENERALES**	53
	5.01	Propósito	53
	5.02	Disposiciones Generales.	53
	5.03	Penalidad por Violaciones o Incumplimiento	53
SECCIÓN	6.00	**DESIGNACION DE ZONAS ESCOLARES**	53
	6.01	Disposición General	53-54
	6.02	Identificación de la Necesidad de la Designación	54
	6.03	Requisitos para la Solicitud de Designación	54-55
	6.04	Demarcación de la Zona Escolar a Designarse	55
	6.05	Extensión de las Zonas Escolares	55
	6.06	Creación de Comités Escolares	55
	6.07	Vistas Públicas	55-56
	6.08	Designación y Adopción de Planos	56
SECCIÓN	7.00	**USOS EN ZONAS ESCOLARES**	57
	7.01	Usos Permitidos y Compatibles en las Zonas Escolares	57
	7.02	Usos No Compatibles como las Zonas Escolares	58
	7.03	Usos previamente establecidos en las Zonas Escolares	58-59
	7.04	Usos No-Conforme Legales	59-60
	7.05	Cambio de Uso de Escuelas en Zonas Escolare	60-61
	7.06	Endoso del Secretario de Educación	61
SECCIÓN	8.00	**UBICACION Y DISEÑO DE ESCUELAS**	61
	8.01	Ubicación de Escuelas	61
	8.02	Diseño de Escuelas	61

TOPICO 5

			PÁGINA
SECCIÓN	9.00	**TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION**	62
	9.01	Disposición General	62-64

TOPICO 6

DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

SECCIÓN	10.00	**DISTRITO R-0 - RESIDENCIAL CERO**	65
	10.01	Propósitos del Distrito R-0	65
	10.02	Usos en Distritos R-0	65
	10.03	Altura en Distritos R-0	65
	10.04	Tamaño del Solar en Distritos R-0	66
	10.05	Densidad Poblacional en Distritos R-0	66
	10.06	Area de Ocupación en Distritos R-0	66
	10.07	Area Bruta de Piso en Distritos R-0	66
	10.08	Patio Delantero en Distritos R-0	66
	10.09	Patios Laterales en Distritos R-0	66
	10.10	Patio Posterior en Distritos R-0	66
	10.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-0	66
	10.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-0	67
	10.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos R-0	67
	10.14	Marquesinas en Distritos R-0	67
	10.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-0	67
	10.16	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-0	67
	10.17	Estructuras Voladizas en Distritos R-0	67
	10.18	Casos Especiales en Distritos R-0	67-68
SECCIÓN	11.00	**DISTRITO R-1 - RESIDENCIAL UNO**	68
	11.01	Propósitos del Distrito R-1	68
	11.02	Usos en Distritos R-1	68-69
	11.03	Altura en Distritos R-1	69
	11.04	Tamaño del Solar en Distritos R-1	69
	11.05	Densidad Poblacional en Distritos R-1	69
	11.06	Area de Ocupación en Distritos R-1	69
	11.07	Area Bruta de Piso en Distritos R-1	69
	11.08	Patio Delantero en Distritos R-1	69
	11.09	Patios Laterales en Distritos R-1	69
	11.10	Patio Posterior en Distritos R-1	70
	11.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-1	70
	11.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-1	70
	11.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos R-1	70
	11.14	Marquesinas en Distritos R-1	70
	11.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-1	70
	11.16	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-1	70
	11.17	Estructuras Voladizas en Distritos R-1	70
SECCIÓN	12.00	**DISTRITO R-2 - RESIDENCIAL DOS**	70
	12.01	Propósitos del Distrito R-2	70
	12.02	Usos en Distritos R-2	71
	12.03	Altura en Distritos R-2	71
	12.04	Tamaño del Solar en Distritos R-2	71
	12.05	Densidad Poblacional en Distritos R-2	71-72
	12.06	Area de Ocupación en Distritos R-2	72
	12.07	Area Bruta de Piso en Distritos R-2	72
	12.08	Patio Delantero en Distritos R-2	72
	12.09	Patios Laterales en Distritos R-2	72
	12.10	Patio Posterior en Distritos R-2	72
	12.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-2	72

	12.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-2	72
	12.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos R-2	72
	12.14	Marquesinas en Distritos R-2	72
	12.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-2	73
	12.16	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-2	73
	12.17	Estructuras Voladizas en Distritos R-2	73
SECCIÓN	**13.00**	**DISTRITO R-3 - RESIDENCIAL TRES**	**73**
	13.01	Propósito del Distrito R-3	73
	13.02	Usos en Distritos R-3	73
	13.03	Altura en Distritos R-3	74
	13.04	Tamaño del Solar en Distritos R-3	74
	13.05	Densidad Poblacional en Distritos R-3	74
	13.06	Area de Ocupación en Distritos R-3	74
	13.07	Area Bruta de Piso en Distritos R-3	74
	13.08	Patio Delantero en Distritos R-3	74
	13.09	Patios Laterales en Distritos R-3	74
	13.10	Patio Posterior en Distritos R-3	75
	13.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-3	75
	13.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-3	75
	13.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos R-3	75
	13.14	Marquesinas en Distritos R-3	75
	13.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-3	75
	13.16	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-3	75
	13.17	Estructuras Voladizas en Distritos R-3	75-76
SECCIÓN	**14.00**	**DISTRITO R-4 - RESIDENCIAL CUATRO**	**76**
	14.01	Propósito del Distrito R-4	76
	14.02	Usos en Distritos R-4	76
	14.03	Altura en Distritos R-4	76
	14.04	76Tamaño del Solar en Distritos R-4	76
	14.05	Densidad Poblacional en Distritos R-4	77
	14.06	Area de Ocupación en Distritos R-4	77
	14.07	Area Bruta de Piso en Distritos R-4	77
	14.08	Patio Delantero en Distritos R-4	77
	14.09	Patios Laterales en Distritos R-4	77
	14.10	Patio Posterior en Distritos R-4	77
	14.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-4	78
	14.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-4	78
	14.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos R-4	78
	14.14	Marquesinas en Distritos R-4	78
	14.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-4	78
	14.16	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-4	78
	14.17	Estructuras Voladizas en Distritos R-4	78
SECCIÓN	**15.00**	**DISTRITO R-5 - RESIDENCIAL CINCO**	**78**
	15.01	Propósito del Distrito R-5	78-79
	15.02	Usos en Distritos R-5	79
	15.03	Altura en Distritos R-5	79
	15.04	Tamaño del Solar en Distritos R-5	79
	15.05	Densidad Poblacional en Distritos R-5	79-82
	15.06	Area de Ocupación en Distritos R-5	83
	15.07	Area Bruta de Piso en Distritos R-5	83
	15.08	Patio Delantero en Distritos R-5	83
	15.09	Patios Laterales en Distritos R-5	83
	15.10	Patio Posterior en Distritos R-5	84
	15.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos R-5	84
	15.12	Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos R-5	84

PÁGINA

	15.13	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-5	84
	15.14	Áreas de Estacionamiento en Distritos R-5	84
	15.15	Marquesinas en Distritos R-5	85
	15.16	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-5	85
	15.17	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-5	85
	15.18	Estructuras Voladizas en Distritos R-5	85
SECCIÓN	**16.00**	**DISTRITO R-6 - RESIDENCIAL SEIS**	**85**
	16.01	Propósito del Distrito R-6	85
	16.02	Usos en Distritos R-6	85-86
	16.03	Altura en Distritos R-6	86
	16.04	Densidad Poblacional en Distritos R-6	86
	16.05	Area de Ocupación en Distritos R-6	86
	16.06	Area Bruta de Piso en Distritos R-6	86
	16.07	Patios en Distritos R-6	86
	16.08	Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-6	87
	16.09	Marquesinas en Distritos R-6	87
	16.10	Torres, Verjas y Portales en Distritos R-6	87
	16.11	Estructuras Voladizas en Distritos R-6	87
SECCIÓN	**17.00**	**DISTRITO RC-1 - RESIDENCIAL-COMERCIAL UNO**	**87**
	17.01	Propósito y Alcance del Distrito RC-1	87
	17.02	Usos en Distritos RC-1	87-89
	17.03	Altura, Area de Ocupación y Area Bruta de Piso en Distritos RC-1	89
	17.04	Patios Delantero, Laterales y Posterior en Distritos RC-1	89
	17.05	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RC-1	89
	17.06	Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distritos RC-1	89
	17.07	Edificios y Usos Accesorios en Distritos RC-1	89
	17.08	Tipo de Diseño de Edificios y Estructuras en Distritos RC-1	89
	17.09	Áreas de Estacionamiento y Áreas Verdes en Distritos RC-1	90
	17.10	Limitaciones Operacionales en Distritos RC-1	90
SECCIÓN	**18.00**	**DISTRITO CO-1 - COMERCIAL DE OFICINA UNO**	**90**
	18.01	Propósito del Distrito CO-1	90
	18.02	Usos en Distritos CO-1	90-91
	18.03	Altura en Distritos CO-1	91
	18.04	Tamaño del Solar en Distritos CO-1	91
	18.05	Densidad Poblacional en Distritos CO-1	91
	18.06	Area de Ocupación en Distritos CO-1	92
	18.07	Area Bruta de Piso en Distritos CO-1	92
	18.08	Patio Delantero en Distritos CO-1	92
	18.09	Patios Laterales en Distritos CO-1	92
	18.10	Patio Posterior en Distritos CO-1	92
	18.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CO-1	92
	18.12	Áreas de Estacionamiento en Distritos CO-1	92
	18.13	Torres y Verjas en Distritos CO-1	92
	18.14	Estructuras Voladizas en Distritos CO-1	92-93
SECCIÓN	**19.00**	**DISTRITO CO-2 - COMERCIAL DE OFICINA DOS**	**93**
	19.01	Propósito del Distrito CO-2	93
	19.02	Usos en Distritos CO-2	93
	19.03	Altura en Distritos CO-2	93
	19.04	Tamaño del Solar en Distritos CO-2	94
	19.05	Area de Ocupación en Distritos CO-2	94
	19.06	Area Bruta de Piso en Distritos CO-2	94
	19.07	Patio Delantero en Distritos CO-2	94
	19.08	Patios Laterales en Distritos CO-2	94
	19.09	Patio Posterior en Distritos CO-2	95
	19.10	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CO-2	95

PÁGINA

	19.11	Edificios y Usos Accesorios en Distritos CO-2	95
	19.12	Áreas de Estacionamiento en Distritos CO-2	95
	19.13	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CO-2	95
	19.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CO-2	95
	19.15	Estructuras Voladizas en Distritos CO-2	96
	19.16	Tratamiento Paisajista en Distritos CO-2	96
SECCIÓN	**20.00**	**DISTRITO C-L - COMERCIAL LIVIANO**	**96**
	20.01	Propósitos del Distrito C-L	96
	20.02	Usos en Distritos C-L	96-97
	20.03	Altura en Distritos C-L	97
	20.04	Tamaño del Solar en Distritos C-L	98
	20.05	Densidad Poblacional en Distritos C-L	98
	20.06	Area de Ocupación en Distritos C-L	98
	20.07	Area Bruta de Piso en Distritos C-L	98
	20.08	Patio Delantero en Distritos C-L	98
	20.09	Patios Laterales en Distritos C-L	98-99
	20.10	Patio Posterior en Distritos C-L	99
	20.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-L	99
	20.12	Áreas de Estacionamiento en Distritos C-L	99
	20.13	Torres y Verjas en Distritos C-L	99
	20.14	Estructuras Voladizas en Distritos C-L	99
SECCIÓN	**21.00**	**DISTRITO C-1 COMERCIAL LOCAL**	**99**
	21.01	Propósito del Distrito C-1	99
	21.02	Usos Hasta el Nivel de la Primera Planta en Distritos C-1	99-103
	21.03	Usos al Nivel de la Segunda Planta en Distritos C-1	103-104
	21.04	Altura en Distritos C-1	104
	21.05	Tamaño del Solar en Distritos C-1	104
	21.06	Densidad Poblacional en Distritos C-1	104-105
	21.07	Area de Ocupación en Distritos C-1	105
	21.08	Area Bruta de Piso en Distritos C-1	105
	21.09	Patio Delantero en Distritos C-1	105-106
	21.10	Patios Laterales en Distritos C-1	106
	21.11	Patio Posterior en Distritos C-1	106
	21.12	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-1	106
	21.13	Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-1	106
	21.14	Áreas de Estacionamiento en Distritos C-1	106
	21.15.1	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-1	106
	21.15.2	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-1	107
	21.17	Torres y Verjas en Distritos C-1	107
	21.18	Estructuras Voladizas en Distritos C-1	107
SECCIÓN	**22.00**	**DISTRITO C-2 - COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO**	**107**
	22.01	Propósito del Distrito C-2	107
	22.02	Usos en Distritos C-2	107-112
	22.03	Altura en Distritos C-2	112
	22.04	Tamaño del Solar en Distritos C-2	112
	22.05	Densidad Poblacional en Distritos C-2	112-113
	22.06	Area de Ocupación en Distritos C-2	113
	22.07	Area Bruta de Piso en Distritos C-2	113
	22.08	Patio Delantero en Distritos C-2	113-114
	22.09	Patios Laterales en Distritos C-2	114
	22.10	Patio Posterior en Distritos C-2	114
	22.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-2	114
	22.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-2	114
	22.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos C-2	114

PÁGINA

	22.14	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-2	115
	22.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-2	115
	22.16	Torres y Verjas en Distritos C-2	115
	22.17	Estructuras Voladizas en Distritos C-2	115
SECCIÓN	**23.00**	**DISTRITO C-3 - COMERCIAL CENTRAL**	**115**
	23.01	Propósito del Distrito C-3	115
	23.02	Usos en Distritos C-3	116-120
	23.03	Altura en Distritos C-3	120
	23.04	Tamaño del Solar en Distritos C-3	120
	23.05	Densidad Poblacional en Distritos C-3	120-121
	23.06	Area de Ocupación en Distritos C-3	121
	23.07	Area Bruta de Piso en Distritos C-3	121
	23.08	Patio Delantero en Distritos C-3	121-122
	23.09	Patios Laterales en Distritos C-3	122
	23.10	Patio Posterior en Distritos C-3	122
	23.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-3	123
	23.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-3	123
	23.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos C-3	123
	23.14	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-3	123
	23.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-3	123
	23.16	Torres y Verjas en Distritos C-3	123
	23.17	Estructuras Voladizas en Distritos C-3	123-124
SECCIÓN	**24.00**	**DISTRITO C-4 -CENTROS DE MERCADEO**	**124**
	24.01	Propósito del Distrito C-4	124
	24.02	Usos en Distritos C-4	124
	24.03	Altura en Distritos C-4	124
	24.04	Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distritos C-4	124-125
	24.05	Area de Ocupación en Distritos C-4	125
	24.06	Area Bruta de Piso en Distritos C-4	125
	24.07	Patios en Distritos C-4	125
	24.08	Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-4	125
	24.09	Area de Estacionamiento en Distritos C-4	125
	24.10	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-4	126
	24.11	Torres y Verjas en Distritos C-4	126
	24.12	Estructuras Voladizas en Distritos C-4	126
SECCIÓN	**25.00**	**DISTRITO C-5 - CENTROS DE RECREACIÓN COMERCIAL EXTENSA**	**126**
	25.01	Propósito del Distrito C-5	126
	25.02	Usos en Distritos C-5	126
	25.03	Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-5	126
	25.04	Áreas de Estacionamiento en Distrito C-5	127
SECCIÓN	**26.00**	**DISTRITO C-6 - COMERCIAL DE SERVICIOS VECINALES**	**127**
	26.01	Propósito del Distrito C-6	127
	26.02	Usos en Distritos C-6	127-128
	26.03	Altura en Distritos C-6	128-129
	26.04	Densidad Poblacional en Distritos C-6	129
	26.05	Area de Ocupación en Distritos C-6	129
	26.06	Area Bruta de Piso en Distritos C-6	129-130
	26.07	Patios en Distritos C-6	130
	26.08	Usos Accesorios en Distritos C-6	130
	26.09	Áreas de Estacionamiento en Distritos C-6	130
	26.10	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-6	130

PÁGINA

	26.11	Torres y Verjas en Distritos C-6	130
	26.12	Estructuras Voladizas en Distritos C-6	130
SECCIÓN	**27.00**	**DISTRITO I-1 - INDUSTRIAL LIVIANO**	**130**
	27.01	Propósito del Distrito I-1	130
	27.02	Usos en Distritos I-1	130-133
	27.03	Usos Comerciales en Distritos I-1	134
	27.04	Altura en Distritos I-1	134
	27.05	Tamaño del Solar en Distritos I-1	135
	27.06	Area de Ocupación en Distritos I-1	135
	27.07	Area Bruta de Piso en Distritos I-1	135
	27.08	Patio Delantero en Distritos I-1	135
	27.09	Patios Laterales en Distritos I-1	135
	27.10	Patio Posterior en Distritos I-1	135-136
	27.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-1	136
	27.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-1	136
	27.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos I-1	136
	27.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-1	136
	27.15	Torres y Verjas en Distritos I-1	136
	27.16	Estructuras Voladizas en Distritos I-1	136-137
SECCIÓN	**28.00**	**DISTRITO IL-1 - INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO**	**137**
	28.01	Propósito del Distrito IL-1	137
	28.02	Usos en Distritos IL-1	137-140
	28.03	Usos Comerciales en Distritos IL-1	140-141
	28.04	Altura en Distritos IL-1	141
	28.05	Tamaño del Solar en Distritos IL-1	141
	28.06	Area de Ocupación en Distritos IL-1	141
	28.07	Area Bruta de Piso en Distritos IL-1	141
	28.08	Patio Delantero en Distritos IL-1	141
	28.09	Patios Laterales en Distritos IL-1	141
	28.10	Patio Posterior en Distritos IL-1	141-142
	28.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos IL-1	142
	28.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-1	142
	28.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos IL-1	142
	28.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-1	142
	28.15	Torres y Verjas en Distritos IL-1	142
	28.16	Estructuras Voladizas en Distritos IL-1	142
SECCIÓN	**29.00**	**DISTRITO I-2 - INDUSTRIAL PESADO**	**142**
	29.01	Propósitos del Distrito I-2	142
	29.02	Usos en Distritos I-2	143-144
	29.03	Usos Adicionales en Distritos I-2	144-146
	29.04	Altura en Distritos I-2	146
	29.05	Tamaño del Solar en Distritos I-2	146
	29.06	Area de Ocupación en Distritos I-2	146
	29.07	Area Bruta de Piso en Distritos I-2	146
	29.08	Patio Delantero en Distritos I-2	146
	29.09	Patios Laterales en Distritos I-2	147
	29.10	Patio Posterior en Distritos I-2	147
	29.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-2	147
	29.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-2	147
	29.13	Area de Estacionamiento en Distritos I-2	147
	29.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-2	147
	29.15	Torres y Verjas en Distritos I-2	147
	29.16	Estructuras Voladizas en Distritos I-2	147

			PÁGINA
SECCIÓN	30.00	**DISTRITO IL-2 - INDUSTRIAL PESADO LIMITADO**	**147**
	30.01	Propósito del Distrito IL-2	147
	30.02	Usos en Distritos IL-2	148
	30.03	Usos adicionales en Distritos IL-2	149-150
	30.04	Altura en Distritos IL-2 - En los Distritos IL-2	150
	30.05	Tamaño del Solar en Distritos IL-2	150
	30.06	Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios en Distritos IL-2	150
	30.07	Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-2	150
	30.08	Áreas de Estacionamiento en Distritos IL-2	150
	30.09	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-2	150
	30.10	Torres y Verjas en Distritos IL-2	150
	30.11	Estructuras Voladizas en Distritos IL-2	150-151
SECCIÓN	31.00	**DISTRITO M - A MEJORARSE**	**151**
	31.01	Propósito del Distrito M	151
	31.02	Establecimiento de Distritos M	151
	31.03	Nueva Construcción, Ampliación y Reconstrucción en Distritos M	151
	31.04	Cambios de Uso en Distritos M	151
	31.05	Reclasificación de Distritos M	151
SECCIÓN	32.00	**DISTRITO P - TERRENO PUBLICO**	**151**
	32.01	Propósito del Distrito P	151
	32.02	Usos en Distritos P	151-152
SECCIÓN	33.00	**DISTRITO RT-0 - RESIDENCIAL TURISTICO CERO**	**152**
	33.01	Propósitos del Distrito RT-0	152
	33.02	Usos en Distritos RT-0	152
	33.03	Altura en Distritos RT-0	152
	33.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-0	152
	33.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-0	152
	33.06	Area de Ocupación en Distritos RT-0	153
	33.07	Area Bruta de Piso Distritos RT-0	153
	33.08	Patio Delantero en Distritos RT-0	153
	33.09	Patios Laterales en Distritos RT-0	153
	33.10	Patio Posterior en Distritos RT-0	153
	33.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-0	153
	33.12	Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-0	153
	33.13	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-0	153
	33.14	Marquesinas en Distritos RT-0	153
	33.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-0	154
	33.16	Estructuras Voladizas en Distritos RT-0	154
SECCIÓN	34.00	**DISTRITO RT-00 - RESIDENCIAL TURISTICO DOBLE CERO**	**154**
	34.01	Propósito del Distrito RT-00	154
	34.02	Usos en Distritos RT-00	154-155
	34.03	Altura en Distritos RT-00	155
	34.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-00	155
	34.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-00	155
	34.06	Area de Ocupación en Distritos RT-00	155
	34.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-00	155
	34.08	Patio Delantero en Distritos RT-00	155
	34.09	Patios Laterales en Distritos RT-00	155-156
	34.10	Patio Posterior en Distritos RT-00	156
	34.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-00	156
	34.12	Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-00	156
	34.13	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-00	156
	34.14	Marquesinas en Distritos RT-00	156
	34.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-00	156
	34.16	Estructuras Voladizas en Distritos RT-00	157

			PÁGINA
SECCIÓN	35.00	**DISTRITO RT-1 - RESIDENCIAL TURISTICO UNO**	**157**
	35.01	Propósitos del Distrito RT-1	157
	35.02	Usos en Distritos RT-1	157
	35.03	Altura en Distritos RT-1	157-158
	35.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-1	158
	35.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-1	158
	35.06	Area de Ocupación en Distritos RT-1	158
	35.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-1	158
	35.08	Patio Delantero en Distritos RT-1	158
	35.09	Patios Laterales en Distritos RT-1	158
	35.10	Patio Posterior en Distritos RT-1	158
	35.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-1	158
	35.12	Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-1	158
	35.13	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-1	159
	35.14	Marquesinas en Distritos RT-1	159
	35.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-1	159
	35.16	Estructuras Voladizas en Distritos RT-1	159
	35.17	Siembra en Distritos RT-1	159-160
SECCIÓN	36.00	**DISTRITO RT-2 - RESIDENCIAL TURISTICO DOS**	160
	36.01	Propósitos del Distrito RT-2	160
	36.02	Usos en Distritos RT-2	160
	36.03	Altura en Distritos RT-2	160
	36.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-2	160
	36.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-2	161
	36.06	Area de Ocupación en Distritos RT-2	161
	36.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-2	161
	36.08	Patio Delantero en Distritos RT-2	161
	36.09	Patios Laterales en Distritos RT-2	161
	36.10	Patio Posterior en Distritos RT-2	161
	36.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-2	161
	36.12	Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-2	161
	36.13	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-2	161
	36.14	Marquesinas en Distritos RT-2	162
	36.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-2	162
	36.16	Estructuras Voladizas en Distritos RT-2	162
	36.17	Siembra en Distritos RT-2	162
SECCIÓN	37.00	**DISTRITO RT-3 - RESIDENCIAL TURISTICO TRES**	162
	37.01	Propósitos del Distrito RT-3	162
	37.02	Usos en Distritos RT-3	163
	37.03	Altura en Distritos RT-3	163
	37.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-3	163
	37.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-3	163-164
	37.06	Area de Ocupación en Distritos RT-3	164.
	37.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-3	164
	37.08	Patio Delantero en Distritos RT-3	164
	37.09	Patios Laterales en Distritos RT-3	164
	37.10	Patio Posterior en Distritos RT-3	165
	37.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-3	165
	37.12	Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-3	165
	37.13	Marquesinas en Distritos RT-3	165
	37.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-3	165
	37.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-3	165
	37.16	Estructuras Voladizas en Distritos RT-3	166
	37.17	Siembra en Distritos RT-3	166

			PÁGINA
SECCIÓN	41.00	**DISTRITO CT-2 - DISTRITO COMERCIAL TURISTICO DOS**	180
	41.01	Propósitos del Distrito CT-2	180
	41.02	Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-2	180-182
	41.03	Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-2	182
	41.04	Altura en Distritos CT-2	183
	41.05	Tamaño del Solar en Distritos CT-2	183
	41.06	Densidad Poblacional en Distritos CT-2	183
	41.07	Area de Ocupación en Distritos CT-2	184
	41.08	Area Bruta de Piso En Distritos CT-2	184
	41.09	Patio Delantero en Distritos CT-2	184
	41.10	Patios Laterales en Distritos CT-2	184
	41.11	Patio Posterior en Distritos CT-2	184
	41.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-2	184
	41.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-2	184-185
	41.14	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-2	185
	41.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-2	185
	41.16	Torres y Verjas en Distritos CT-2	185
	41.17	Estructuras Voladizas en Distritos CT-2	185-186
	41.18	Siembra en Distritos CT-2	186
SECCIÓN	42.00	**DISTRITO CT-3 - COMERCIAL TURISTICO TRES**	186
	42.01	Propósitos del Distrito CT-3	186
	42.02	Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-3	186-188
	43.03	Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-3	188-189
	42.04	Altura en Distritos CT-3	189
	42.05	Tamaño de Solar en Distritos CT-3	189
	42.06	Densidad Poblacional en Distritos CT-3	189-190
	42.07	Area de Ocupación en Distritos CT-3	190
	42.08	Area Bruta de Piso en Distritos CT-3	190
	42.09	Patio Delantero en Distritos CT-3	190
	42.10	Patios Laterales en Distritos CT-3	190
	42.11	Patio Posterior en Distritos CT-3	190-191
	42.12	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-3	191
	42.13	Separación entre Edificios Principales o Áreas en el mismo Solar en Distritos CT-3	191
	42.14	Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-3	191
	42.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-3	191
	42.16	Marquesinas en Distritos CT-3	192
	42.17	Torres y Verjas en Distritos CT-3	192
	42.18	Estructuras Voladizas en Distritos CT-3	192
	42.19	Siembra en Distritos CT-3	192
SECCIÓN	43.00	**DISTRITO CT-4 - COMERCIAL TURISTICO CUATRO**	192
	43.01	Propósitos del Distrito CT-4	192
	43.02	Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-4	193-195
	43.03	Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-4	195
	43.04	Altura en Distritos CT-4	195
	43.05	Tamaño de Solar en Distritos CT-4	195
	43.06	Densidad Poblacional en Distritos CT-4	195-196
	43.07	Area de Ocupación en Distritos CT-4	196
	43.08	Area Bruta de Piso en Distritos CT-4	196
	43.09	Patio Delantero en Distritos CT-4	196-197
	43.10	Patios Laterales en Distritos CT-4	197
	43.11	Patio Posterior en Distritos CT-4	197
	43.12	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-4	197
	43.13	Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos CT-4	197

			PÁGINA
SECCIÓN	**38.00**	**DISTRITO RT-4 - RESIDENCIAL TURISTICO CUATRO**	166
	38.01	Propósitos del Distrito RT-4	166
	38.02	Usos en Distritos RT-4	166-167
	38.03	Altura en Distritos RT-4	167
	38.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-4	167
	38.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-4	167-168
	38.06	Area de Ocupación en Distritos RT-4	168
	38.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-4	168
	38.08	Patio Delantero en Distritos RT-4	168
	38.09	Patios Laterales en Distritos RT-4	168
	38.10	Patio Posterior en Distritos RT-4	168
	38.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-4	168
	38.12	Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-4	168-169
	38.13	Marquesinas en Distritos RT-4	169
	38.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-4	169
	38.15	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-4	169
	38.16	Estructuras Voladizas en Distritos RT-4	169
	38.17	Siembra en Distritos RT-4	169-170
SECCIÓN	**39.00**	**DISTRITO RT-5 - RESIDENCIAL TURISTICO CINCO**	170
	39.01	Propósitos del Distrito RT-5	170
	39.02	Usos en Distritos RT-5	170
	39.03	Altura en Distritos RT-5	170
	39.04	Tamaño del Solar en Distritos RT-5	170
	39.05	Densidad Poblacional en Distritos RT-5	170-171
	39.06	Area de Ocupación en Distritos RT-5	171
	39.07	Area Bruta de Piso en Distritos RT-5	171
	39.08	Patio Delantero en Distritos RT-5	171
	39.09	Patios Laterales en Distritos RT-5	171
	39.10	Patio Posterior en Distritos RT-5	172
	39.11	Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-5	172
	39.12	Separación Entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos RT-5	172
	39.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-5	172
	39.14	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-5	172-173
	39.15	Marquesinas en Distritos RT-5	173
	39.16	Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-5	173
	39.17	Estructuras Voladizas en Distritos RT-5	173
	39.18	Siembra en Distritos RT-5	173-174
SECCIÓN	**40.00**	**DISTRITO CT-1 - COMERCIAL TURISTICO UNO**	174
	40.01	Propósitos del Distrito CT-1	174
	40.02	Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-1	174-176
	40.03	Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-1	176
	40.04	Altura en Distritos CT-1	176
	40.05	Tamaño del Solar en Distritos CT-1	176
	40.06	Densidad Poblacional en Distritos CT-1	177
	40.07	Area de Ocupación en Distritos CT-1	177
	40.08	Area Bruta de Piso en Distritos CT-1	177
	40.09	Patio Delantero en Distritos CT-1	178
	40.10	Patios Laterales en Distritos CT-1	178
	40.11	Patio Posterior en Distritos CT-1	178
	40.12	Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-1	178
	40.13	Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-1	178
	40.14	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-1	178
	40.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-1	179
	40.16	Torres y Verjas en Distritos CT-1	179
	40.17	Estructuras Voladizas en Distritos CT-1	179
	40.18	Siembra en Distritos CT-1	179

PÁGINA

	49.08	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos B-1	211
	49.09	Marquesinas en Distritos B-1	211
SECCIÓN	**50.00**	**DISTRITO B-2 - BOSQUES DE MANGLE**	**211**
	50.01	Propósito del Distrito B-2	211
	50.02	Tipos de Mangle	211
	50.03	Usos en Distritos B-2	211-212
	50.04	Lotificaciones en Distritos B-2	212
	50.05	Accesibilidad en Distritos B-2	213
SECCIÓN	**51.00**	**DISTRITO B-3 - BOSQUES SECOS**	**213**
	51.01	Propósito del Distrito B-3	213
	51.02	Usos en Distritos B-3	213
	51.03	Lotificaciones en Distritos B-3	213
	51.04	Construcciones en Distritos B-3	213
	51.05	Separaciones de las Colindancias en Distritos B-3	214
	51.06	Áreas de Estacionamiento en Distritos B-3	214
	51.07	Marquesinas en Distritos B-3	214
	51.08	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos B-3	214
SECCIÓN	**52.00**	**DISTRITO CR-1 - CONSERVACION DE RECURSOS UNO**	**214**
	52.01	Propósito del Distrito CR-1	214
	52.02	Usos en Distritos CR-1	214
	52.03	Lotificaciones en Distritos CR-1	214
	52.04	Construcciones en Distritos CR-1	215
	52.05	Separaciones de las Colindancias en Distritos CR-1	215
	52.06	Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-1	215
SECCIÓN	**53.00**	**DISTRITO CR-2 - CONSERVACION DE RECURSOS DOS**	**215**
	53.01	Propósito del Distrito CR-2	215
	53.02	Usos en Distritos CR-2	216
	53.03	Lotificaciones en Distritos CR-2	216
	53.04	Construcciones en Distritos CR-2	216
	53.05	Separaciones de las Colindancias en Distritos CR-2	216
	53.06	Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-2	217
SECCIÓN	**54.00**	**DISTRITO CR-3 - CONSERVACION DE CUENCAS**	**217**
	54.01	Propósito del Distrito CR-3	217
	54.02	Usos en Distritos CR-3	217
	54.03	Lotificaciones en Distritos CR-3	217
	54.04	Construcciones en Distritos CR-3	218
	54.05	Area de Ocupación en Distritos CR-3	218
	54.06	Area Bruta de Piso en Distritos CR-3	218
	54.07	Patio Delantero en Distritos CR-3	218
	54.08	Patios Laterales en Distritos CR-3	218
	54.09	Patio Posterior en Distritos CR-3	218
	54.10	Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-3	218
	54.11	Marquesinas en Distritos CR-3	218
SECCIÓN	**55.00**	**DISTRITO CR-4-CONSERVACION DE CUEVAS, CAVERNAS Y SUMIDEROS**	**219**
	55.01	Propósito del Distrito CR-4	219
	55.02	Usos en Distritos CR-4	219
	55.03	Lotificaciones en Distritos CR-4	219
	55.04	Construcciones en Distritos CR-4	219
	55.05	Proyectos en Terrenos Donde Existan Cuevas o Cavernas en Distritos CR-4	219
	55.06	Protección Interna de las Cuevas y Cavernas en Distritos CR-4	220
	55.07	Uso y Desarrollo Interno de las Cuevas en Distritos CR-4	220
	55.08	Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-4	220

			PÁGINA
	43.14	Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-4	197-198
	43.15	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-4	198
	43.16	Marquesinas en Distritos CT-4	198
	43.17	Torres y Verjas en Distritos CT-4	198
	43.18	Estructuras Voladizas en Distritos CT-4	199
	43.19	Siembra en Distritos CT-4	199
SECCIÓN	**44.00**	**DISTRITO AD - AREAS DESARROLLADAS**	**199**
	44.01	Propósito del Distrito AD	199
	44.02	Usos Permitidos en Distritos AD	199
	44.03	Lotificaciones en Distritos AD	200
	44.04	Construcciones en Distritos AD	200-201
	44.05	Disposiciones Sobre Densidad en Distritos AD	201
	44.06	Area de Estacionamiento en Distritos AD	201
	44.07	Marquesinas en Distritos AD	201
SECCIÓN	**45.00**	**DISTRITO A-1- AGRICOLA MECANIZABLE**	**202**
	45.01	Propósito del Distrito A-1	202
	45.02	Usos en Distritos A-1	202
	45.03	Lotificaciones en Distritos A-1	202
	45.04	Construcciones en Distritos A-1	202
	45.05	Separaciones de las Colindancias en Distritos A-1	203
	45.06	Áreas de Estacionamiento en Distritos A-1	203
	45.07	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-1	203
SECCIÓN	**46.00**	**DISTRITO A-2 - AGRICOLA GENERAL**	**203**
	46.01	Propósito del Distrito A-2	203
	46.02	Usos en Distritos A-2	203-204
	46.03	Lotificaciones en Distritos A-2	204
	46.04	Construcciones en Distritos A-2	204
	46.05	Separaciones de las Colindancias en Distritos A-2	204
	46.06	Áreas de Estacionamiento en Distritos A-2	204
	46.07	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-2	205
SECCIÓN	**47.00**	**DISTRITO A-3 AGROPECUARIO**	**205**
	47.01	Propósito del Distrito A-3	205
	47.02	Usos en Distritos A-3	205-206
	47.03	Lotificaciones en Distritos A-3	206
	47.04	Construcciones en Distritos A-3	206
	47.05	Separaciones de las Colindancias en Distritos A-3	206-207
	47.06	Áreas de Estacionamiento en Distritos A-3	207
	47.07	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-3	207
SECCIÓN	**48.00**	**DISTRITO A-4 - RURAL GENERAL**	**207**
	48.01	Propósito del Distrito A-4	207
	48.02	Usos en Distritos A-4	207
	48.03	Lotificaciones en Distritos A-4	207-208
	48.04	Densidad Poblacional en Distritos A-4	208
	48.05	Construcciones en Distritos A-4	208-209
	48.06	Separaciones de las Colindancias en Distritos A-4	209
	48.07	Áreas de Estacionamiento en Distritos A-4	209
	48.08	Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-4	209
SECCIÓN	**49.00**	**DISTRITO B-1 - BOSQUES DE INTERIORES**	**209**
	49.01	Propósitos del Distrito B-1	209
	49.02	Usos en Distritos B-1	209-210
	49.03	Lotificaciones en Distritos B-1	210
	49.04	Construcciones en Distritos B-1	210
	49.05	Densidad Poblacional en Distritos B-1	210
	49.06	Separaciones de las Colindancias en Distritos B-1	211
	49.07	Áreas de Estacionamiento en Distritos B-1	211

PÁGINA

63.04 Construcciones en Distritos RE..... 229-230
63.05 Demoliciones en Distritos RE..... 230
63.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos RE..... 230

TOPICO 7

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

SECCIÓN **64.00** **CASAS EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIALES EXCEPTO EN DISTRITOS R-0, R-5 Y RT-5**..... 231
64.01 Disposición General para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 231
64.02 Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 231
64.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 231
64.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 231-232
64.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 232
64.06 Area de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 232
64.07 Area Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 232
64.08 Patio Delantero de Edificios para Casas Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 232-233
64.09 Patios Laterales y Posterior en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 233
64.10 Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el Mismo Solar en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 233-234
64.11 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 234
64.12 Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 234
64.13 Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 234
64.14 Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 234
64.15 Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 235
64.16 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 235

SECCIÓN **65.00** **CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES, EXCEPTO EN DISTRITOS R-0, R-5 Y RT-5**..... **235**
65.01 Disposición General para Casas Patio en Distritos Residenciales excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 235
65.02 Altura de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciale, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 235
65.03 Tamaño del Solar para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5..... 235

PÁGINA

SECCIÓN 56.00 **DISTRITO CR-A-CONSERVACION DE RECURSOS ARQUEOLÓGICOS** ... **220**
56.01 Propósito del Distrito CR-A ... 220
56.02 Usos en Distritos CR-A ... 220
56.03 Excavaciones o Construcciones en Distritos CR-A ... 220
56.04 Lotificaciones en Distritos CR-A ... 220

SECCIÓN 57.00 **DISTRITO CR-H - CONSERVACION Y RESTAURACIÓN DE RECURSOS HISTORICOS** ... **221**
57.01 Propósito del Distrito CR-H ... 221
57.02 Usos en Distritos CR-H ... 221
57.03 Lotificaciones en Distritos CR-H ... 221
57.04 Construcciones en Distritos CR-H ... 221
57.05 Excavaciones o Demoliciones en Distritos CR-H ... 221
57.06 Marquesinas en Distritos CR-H ... 221

SECCIÓN 58.00 **DISTRITO DM - DESARROLLOS MINEROS** ... **222**
58.01 Propósito del Distrito DM ... 222
58.02 Usos en Distritos DM ... 222
58.03 Construcciones en Distritos DM ... 222
58.04 Lotificaciones en Distritos DM ... 222
58.05 Áreas de Estacionamiento en Distritos DM ... 222
58.06 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos DM ... 222

SECCIÓN 59.00 **DISTRITO DS - DESARROLLO SELECTIVO** ... **223**
59.01 Propósito del Distrito DS ... 223
59.02 Usos en Distritos DS ... 223
59.03 Lotificaciones en Distritos DS ... 223
59.04 Construcciones en Distritos DS ... 223
59.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos DS ... 224
59.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos DS ... 224

SECCIÓN 60.00 **DISTRITO DTS - DESARROLLO TURISTICO SELECTIVO** ... **224**
60.01 Propósito del Distrito DTS ... 224
60.02 Usos en Distritos DTS ... 224
60.03 Lotificaciones en Distritos DTS ... 225
60.04 Construcciones en Distritos DTS ... 225
60.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos DTS ... 225
60.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos DTS ... 225

SECCIÓN 61.00 **DISTRITO PP - PLAYAS PUBLICAS** ... **225**
61.01 Propósito del Distrito PP ... 225
61.02 Usos en Distritos PP ... 226
61.03 Concesiones, Franquicias, Permisos y Arrendamientos en Distritos PP ... 226
61.04 Lotificaciones en Distritos PP ... 226
61.05 Áreas de Estacionamiento en Distritos PP ... 226
61.06 Accesibilidad en Distritos PP ... 226-227

SECCIÓN 62.00 **DISTRITO PR - PRESERVACION DE RECURSOS** ... **227**
62.01 Propósito del Distrito PR ... 227
62.02 Usos en Distritos PR ... 227
62.03 Lotificaciones en Distritos PR ... 227
62.04 Construcciones en Distritos PR ... 227
62.05 Accesibilidad en Distritos PR ... 227

SECCIÓN 63.00 **DISTRITO RE - RUTA ESCENICA** ... 228
63.01 Propósito del Distrito RE ... 228
63.02 Usos en Distritos RE ... 228
63.03 Lotificaciones en Distritos RE ... 229

TOPICO 8

DISPOSICIONES ESPECIALES

			PÁGINA
SECCIÓN	71.00	**TORRES, VERJAS Y PORTALES**	**246**
	71.01	Torres	246
	71.02	Verjas	246-247
	71.03	Portales	247
SECCIÓN	72.00	**PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES**	**247**
	72.01	Patios Interiores	247
	72.02	Patios Semi-interiores	248
SECCIÓN	73.00	**EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS**	**248**
	73.01	Disposiciones Generales	248
	73.02	Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Un Uso Residencial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica	248-252
	73.03	Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica	252-254
	73.04	Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Un Centro de Mercadeo Establecido Conforme a un Distrito C-4	254-255
	73.05	Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Industrial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica	256-257
	73.06	Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y Otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que Ubica	257

TOPICO 9

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN	74.00	**DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**	**258**
	74.01	Disposiciones Generales	258-260
	74.02	Diseño	260-262
	74.03	Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos	262-266
	74.04	Espacios para Carga y Descarga	266
	74.05	Exenciones Contributivas para Edificios de Estacionamiento	266

TOPICO 10

ESTACIONES DE GASOLINA

SECCIÓN	75.00	**DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA**	**267**
	75.01	Ejecución	267
	75.02	Iniciativa	267
	75.03	Estudio de Viabilidad	267
	75.04	Vistas Públicas	267-268
	75.05	Criterios a ser utilizados por la ARPE en la consideración de Estación de Gasolina o ampliaciones a las ya existentes en áreas zonificadas	268
	75.06	Separación Entre Estaciones de Gasolina	268-269
	75.06	Separación con Respecto a Otros Usos	270
	75.07	Medida de las Separaciones Requeridas	270
	75.08	Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina	270
	75.09	Area a Utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Zonificación	271

PÁGINA

	75.10	Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina	271
	75.11	Seguridad Contra Incendios en Estaciones de Gasolina	271
	75.12	Acceso para Estaciones de Gasolina	271
	75.13	Protección Contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina	271
	75.14	Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina	272
	75.15	Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina	272
	75.16	Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos	272
SECCIÓN	**76.00**	**ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 Y CT-3**	**272**
	76.01	Disposición General	272
	76.02	Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3	272
	76.03	Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3	273
	76.04	Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3	273
	76.05	Area de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3	273
	76.06	Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3	273
	76.07	Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3	273
	76.08	Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-conformidad Legal en la Pertenencia	273-274
SECCIÓN	**77.00**	**ESTACIONES DE GASOLINAS EN DISTRITOS I-1, IL-1 E I-2**	**274**
	77.01	Disposición General	274
	77.02	Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1, e I-2	274-275
	77.03	Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2	275
	77.04	Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2	275
	77.05	Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2	275
	77.06	Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2	275
	77.07	Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos I-1,IL-1 e I-2 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia	275-276
SECCIÓN	**78.00**	**ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS A-3, A-4 Y AD ESTABLECIDOS PARA ESTE REGLAMENTO**	**276**
	78.01	Disposición General	276
	78.02	Criterios de Ubicación para Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD	276-277
	78.03	Separación entre Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD	277
	78.04	Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD	277
	78.05	Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD	277
	78.06	Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD	277
	78.07	Area de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD	278
	78.08	Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD	278

PÁGINA

65.04 Densidad Poblacional para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 236
65.05 Area de Ocupación para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 236
65.06 Area Bruta de Piso de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 236
65.07 Patio Delantero de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 236
65.08 Patios Laterales y Posterior en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 236-237
65.09 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 237
65.10 Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 237
65.11 Marquesinas en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 237
65.12 Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 237
65.13 Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 237
65.14 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 238

SECCIÓN **66.00 CASAS DE APARTAMIENTOS EN DISTRITOS RT-0, RT-00, RT-1, R-3 Y R-4 ..... 238**
66.01 Disposición General 238
66.02 Altura para Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 238
66.03 Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y 4 238-239
66.04 Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 239
66.05 Area Bruta de Piso en Proyectos de Casas de en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 239-240
66.06 Patio Delantero para Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 240
66.07 Patios Laterales y Posteriores en Edificios para Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 240
66.08 Separación Entre Casas de Apartamientos en el Mismo Solar en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 240
66.09 Separación Entre Casas de Apartamientos y Áreas en el Mismo Solar en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 240
66.10 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 241
66.11 Áreas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 241
66.12 Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 241
66.13 Espacio para Cargar y Descargar en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 241
66.14 Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 241
66.15 Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 241

PÁGINA

SECCIÓN	**67.00**	**DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES**	**242**
	67.01	Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo	242
	67.02	Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo	242
	67.03	Cerramiento de la Parte Delantera de una Marquesina	242
	67.04	Cerramiento de la Parte Lateral de una Marquesina	242
	67.05	Cerramiento de la Parte Posterior de una Marquesina	242
	67.06	Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina	242
	67.07	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica	243
SECCIÓN	**68.00**	**MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL**	**243**
	68.01	Disposición General	243
	68.02	Altura para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial	243
	68.03	Ancho Máximo para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial	243
	68.04	Longitud para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial	243
	68.05	Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial	243
	68.06	Facilidades de "Closet" en la Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial	244
	68.07	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica	244
SECCIÓN	**69.00**	**MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL**	**244**
	69.01	Disposición General	244
	69.02	Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial	244
	69.03	Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial	244
	69.04	Longitud para Marquesinas Dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial	244
	69.05	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica	244
SECCIÓN	**70.00**	**MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL**	**245**
	70.01	Disposición General	245
	70.02	Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial	245
	70.03	Ancho Máximo para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial	245
	70.04	Longitud para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial	245

PÁGINA

78.09 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD 278
78.10 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos A-3, A-4 y AD Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia 278-279

TOPICO 11

PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS

SECCIÓN **79.00** **PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS** **280**
79.01 Disposición General 280
79.02 Propósito 280
79.03 Criterios 280
79.04 Tramitación 280

SECCIÓN **80.00** **PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA ARPE O MUNICIPIOS AUTÓNOMOS** **280**
80.01 Disposición General 280
80.02 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos en Cualquier Distrito 280
80.03 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos en Cualquier Distrito Comercial, Excepto en Distritos C-4 y C-5 281
80.04 Proyectos de Desarrollos Industriales Extensos en Cualquier Distrito Industrial 281-282

SECCIÓN **81.00** **PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA JUNTA** **282**
81.01 Disposición General 282
81.02 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos 282
81.03 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos o Mixtos Que Incluyan Comercios y Viviendas 282-283
81.04 Proyectos de Desarrollos de Recreación Comercial Extensos 283-
81.05 Proyectos de Desarrollos Industriales Livianos y Pesados 284
81.06 Proyectos de Desarrollos Industriales Pesados Limitados (IL-2) 284-285
81.07 Otros Desarrollos Extensos 285

TOPICO 12

VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCIÓN **82.00** **VARIACIONES EN USO** 286
82.01 Disposición General 286
82.02 Propósito 286
82.03 Iniciativa 286
82.04 Vistas Públicas 286-287
82.05 Variaciones 287-288
82.06 Condiciones al Otorgar Variaciones 288

SECCIÓN **83.00** **OTRAS VARIACIONES** **288**
83.01 Disposición General 288
83.02 Propósito 288
83.03 Iniciativa 288
83.04 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones 288

PÁGINA

SECCIÓN	**84.00**	**EXCEPCIONES**	**289**
	84.01	Disposición General	289
	84.02	Propósito	289
	84.03	Criterios	289
	84.04	Iniciativa	289
	84.05	Usos a Considerarse por ARPE	290-300
	84.06	Usos a Considerarse por la Junta	301-307
	84.07	Permisos de Uso Temporeros	307
	84.08	Condiciones al Hacer Excepciones	307
	84.09	Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones	307

TOPICO 13

PROYECTOS Y RETIRO EN LA ZONA COSTANERA

SECCIÓN	**85.00**	**PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE**	**308**
	85.01	Disposición General	308
	85.02	Endoso del Departamento de Recursos Naturales	308
	85.03	Acceso Público	308
	85.04	Separación Entre Accesos Públicos	308-309
	85.05	Exenciones de Proveer Accesos Públicos	309
	85.06	Accesos Públicos Existentes	309
	85.07	Zona de Separación	309-310
	85.08	Diseño Esquemático de Vías de Acceso Público	310
	85.09	Línea de Solares con Frente a la Costa	310
	85.10	Ancho de Vías Públicas	311
	85.11	Facilidades Vecinales	311
	85.12	Facilidades Públicas de Estacionamiento	311
	85.13	Intensidad del Desarrollo	311
	85.14	Carácter Natural	312
	85.15	Vistas al Mar	312
	85.16	Bonificaciones por Accesos Públicos	312
SECCIÓN	**86.00**	**RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LIMITE MARÍTIMO TERRESTRE**	**312**
	86.01	Disposición General	312
	86.02	Delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre	312-314
	86.03	Variacionesas horas de diez de la mañana a cuatro de la tarde	314

Núm. 6211
Fecha: 5 Oct 2000 11:07
Aprobado: Secretario de Estado
Por: Secretario Auxiliar de Estado

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE PUERTO RICO (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚMERO 4)

TOPICO 1

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCIÓN 1.00 ALCANCE DEL REGLAMENTO

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

1.02 Autoridad - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, y la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendadas.

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

1.04 Aplicación - Este Reglamento aplicará a través de todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y a toda persona natural y jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro de las áreas cubiertas por los mapas de zonificación adoptados al amparo de este Reglamento. La adopción de un Plan de Ordenación Territorial o cualquier Reglamento de Zonificación con una normativa diferente sobre los temas cubiertos en este Reglamento implicará la derogación de los mapas de zonificación adoptados al amparo de este Reglamento y por ende de la aplicación de este Reglamento.

Cuando los Municipios Autónomos se acojan a las disposiciones de este Reglamento, podrán implantar aquellas secciones que hacen referencia a la Junta de Planificación y a la Administración de Reglamentos y Permisos, siempre y cuando éstos estén facultados y con

jurisdicción para aplicar las mismas, mediante un convenio legal entre las partes. El Municipio Autónomo, en coordinación con la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, establecerá un mecanismo transitorio para atender todo proyecto que se presente para consideración durante el proceso de transferencia de jerarquías.

1.05 Vigencia - Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte la Junta de Planificación, entrarán en vigor a los treinta (30) días de su radicación y certificación por el Departamento de Estado, según dispuesto por la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

1.06 Términos Definidos y Empleados - Los vocablos y frases definidos en este Reglamento tendrán el significado establecido en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto. Cuando así lo 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.

1.07 Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación - Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro Reglamento de Planificación en vigor que sea de aplicación al caso en particular. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas y los planes sobre usos de terrenos adoptados por la Junta de Planificación. En casos en que existan disposiciones encontradas entre éste y cualquier otro reglamento, prevalecen las disposiciones de éste, excepto cuando la Junta mediante Resolución disponga otra cosa.

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

1.09 Interpretación de Reglamentos - La Junta de Planificación podrá, mediante resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada. En caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

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

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

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

1.13 Cláusula Derogatoria – Se deroga el Tópico 15 sobre Proyectos de Construcción e Instalación de Facilidades de Telecomunicaciones y las Disposiciones Sobre Rótulos y Anuncios incluidas en el Tópico 11. Las Disposiciones para estos tópicos están regidos por Leyes independientes.

SECCION 2.00 DEFINICIONES

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

Acceso - Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad y la cual sirve de entrada y salida peatonal, vehicular o ambos, al solar o propiedad.

Acceso Hábil – Distancia caminable en todas las direcciones de vías públicas desde un punto hasta alcanzar otro punto.

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

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

Acuicultura - Cultivo de plantas y animales acuáticos bajo condiciones controladas ya bien sea en agua dulce, salada o salobre utilizando métodos técnicos y científicos.

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

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

Administrador de Reglamentos y Permisos - Funcionario que dirige la Administración de Reglamentos y Permisos o los funcionarios que lo sustituyen o en quienes él haya delegado sus poderes y atribuciones según dispuesto por la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, enmendada.

Aeropuerto - Un área de tierra, cuerpo de agua o de ambos designada o señalada para el aterrizaje o despegue de naves aéreas, además, incluye los terminales para el movimiento de pasajeros.

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

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 la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales tales como: techos, vigas, columnas o paredes de carga o de aquellos elementos que aunque no son estructuras, afectarían el comportamiento dinámico de la estructura en caso de sismos.

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

Alto volumen de clientela - Según se aplique a cualquier oficina, se entenderá una clientela mayor de seis (6) clientes al día por profesional.

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

Ámbito de Expansión Urbana - Area comprendida en el Mapa de Expansión Urbana de los Planes de Usos de Terrenos de la Junta de Planificación o los Planes de Ordenación Territorial aprobados por la Junta de Planificación conforme a la Ley Núm. 81 del 1991, Ley de Municipios Autónomos que establece el lugar de crecimiento urbano de un pueblo o ciudad.

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 la Vía - La distancia promedio entre las líneas de una vía frente a un solar o las líneas que delimitan el derecho de paso de una vía.

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

Anteproyecto - Forma preliminar de un plano de construcción de obras, así como de estructuras, preparado por un profesional autorizado en Ley para continuar con las próximas etapas, que se somete a la ARPE o a un Municipio Autónomo, para determinar si cumple con las leyes y reglamentos aplicables.

Anuncio – significará todo letrero, pizarra electrónica, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lamina, o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo

propósito sea llamara la atención hacia un producto, artículo, negocio, servicio de recreación, o que pueda llamar la atención hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes gubernamentales, políticos, religiosos, caritativos, artísticos, deportivos o de otra índole que se ofrece, vende, o lleve a cabo en un solar o predio distinto del lugar donde éste ubica, colocado con el propósito de que sea visto desde una vía pública.

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

Area Bruta de Piso - La suma del espacio de piso ocupado o usado en cualquier edificio, principal o accesorio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, huecos de elevadores, sótano y anchura de paredes; excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras exteriores al nivel del primer piso que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno. El nivel del terreno será el lugar específico donde se levanta la escalera para subir al nivel del primer piso.

Area de Estacionamiento - Espacio dedicado exclusivamente para el estacionamiento temporero de vehículos de motor. Esta área incluye los espacios para estacionar los vehículos, las áreas de viraje y las áreas de siembra comprendidas por o en los límites de los espacios de estacionamiento.

Area de Ocupación - El área incluida en la proyección horizontal del edificio principal y accesorio incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno.

Area de Reserva Natural - Son aquellas áreas así designadas por la Junta de Planificación o por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA), o por cualquier agencia federal, mediante Resolución, que por sus características físicas, ecológicas, geográficas por el valor social de los recursos naturales existentes en ellas, ameritan su conservación, preservación o restauración a su condición natural a tono con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, vigente, Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico, la Ley Núm. 150 del 4 de agosto de 1988 y la Ley de Bosques.

Area Ecológicamente Sensitiva - Area donde existe una o más de las siguientes condiciones:

1. Esté designada por la Junta de Planificación mediante resolución como área de reserva natural o así identificada en los Planes de Usos de Terrenos o Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Terrenos o áreas oficialmente designadas o proclamadas como reserva forestal por cualquier agencia estatal o federal con facultad jurídica para ello como por ejemplo los bosques, las reservas naturales, los refugios de vida silvestre, entre otros.

3. Area identificada como ecológicamente sensitiva por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales con prioridad de conservación o con potencial de restauración, o que ubica dentro de alguno de los siguientes sistemas ecológicos: lagunas, arrecifes de coral, bosques, cuencas hidrográficas, manglares o la zona cársica.

Area Neta de Piso - La suma del espacio ocupado o usado excluyendo pasillos de menos de seis (6) pies de ancho, galerías, balcones, escaleras, baños, áreas de almacenaje, huecos de elevadores y anchura de paredes.

Area Urbanizada - Area o asentamiento producto de un proceso formal de urbanizar conforme a los Reglamentos de Planificación que, además de contar con una población, posee ciertos elementos de infraestructura que proveen los servicios y amenidades que complementan el vivir en el sector.

Áreas Zonificadas - Terrenos comprendidos dentro de los límites de zonificación establecidos en los Mapas de Zonificación adoptados por la Junta de Planificación en virtud de sus facultades legales o en un Plan de Ordenación Territorial, aprobado por un municipio a tenor con la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, Ley de Municipios Autónomos.

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

Balcón Abierto Voladizo - Balcón sobre o al nivel del segundo piso, que se extiende sobre una vía o patio y que no tiene paredes, columnas, rejas, persianas u otros aditamentos entre el piso y el plafón, a excepción de balaustradas o barandas de no más de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de altura sobre el piso, o cuerpo saliente totalmente abierto en tres (3) de sus lados.

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

Barra (Pub) - Establecimiento usado, en algún período de operación diario, para el expendio de bebidas alcohólicas para su consumo dentro del local como actividad única o principal. Cualquier lugar de venta de comida y bebida, tal como un restaurante, cafetín o cafetería, que continúe sus operaciones hasta altas horas de la noche (11:00 P.M. o más) y donde el consumo de bebidas se convierta en actividad principal, se considerará como una barra.

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

Bosque de Mangle - Comunidad natural constituida por asociaciones de árboles o arbustos que poseen adaptaciones que les permiten colonizar terrenos anegados sujetos a intrusiones de agua salada. El término incluye varias especies que poseen adaptaciones similares y tienen como componentes principales especies arbóreas de la clase angiosperma que toleran las salinidades del agua de mar. Son parte del ecosistema los canales, salitrales, lagunas, bahías, lodazales, cayos e islotes asociados a estas áreas.

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

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

Calificación – Identificación de los usos generales, siendo éstos los predominantes de un sector.

Cantera – Extracción y procesamiento de material minero a cielo abierto.

Casa de Apartamientos - Edificio para vivienda de tres (3) o más familias, en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera.

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

Casa de Salud - Institución, edificio, residencia, casa de familia u otro sitio, o parte de ellos que sea operada por un período de veinticuatro (24) horas con o sin fines de lucro, con el propósito de proveer acomodo y cuidado para dos (2) individuos o más que no tengan grado de parentesco alguno con el dueño o administrador y quienes necesiten cuidado de enfermería o servicios relacionados.

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

Casa en Hilera - Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes lateralmente, unidas por paredes medianeras formando un sólo edificio.

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

Centro Comercial – Aquel desarrollo comercial con un área neta de venta de cien mil (100,000) pies cuadrados o más.

Centro de Mercadeo - Un desarrollo planificado para establecer facilidades comerciales, incluyendo dos (2) o más usos principales en un (1) edificio para la venta al detal, a gran escala, de artículos para consumo y uso corriente en el hogar y el establecimiento de aquellos usos que se permiten por este Reglamento en un Distrito C-4, incluyendo, por lo menos, una tienda por departamentos. Como parte del proyecto se construyen aquellas obras de urbanización necesarias para el funcionamiento del centro.

Centro Cuidado de Niños - Establecimiento que se dedique al cuidado de más de seis (6) niños con o sin fines pecuniarios.

Centro de Envejecientes - Establecimiento que se dedique al cuidado y prestación de servicios a adultos, durante parte de las veinticuatro (24) horas del día, con o sin fines pecuniarios.

Clase de Capacidad Productiva de los Suelos - Clasificación establecida y utilizada por el Servicio de Conservación de Suelos Federal para agrupar los suelos a base de la adaptabilidad de los cultivos, características físico-químicas del terreno, las exigencias de conservación y viabilidad para producir cosechas, las cuales se establecen en ocho (8) clases generales.

Clasificación – Ordenación del suelo municipal en tres categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

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.

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, así como artículos de uso corriente en el hogar.

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

Comunidad Rural - Comunidad establecida fuera del ámbito de expansión urbana.

Condotel – Significa el conjunto de unidades de un edificio, villas o grupo de edificios convertidos al régimen de propiedad horizontal y que cumplan con los requisitos de hotel, de acuerdo con los requisitos establecidos por la Compañía de Turismo, en los cuales no menos de quince (15) habitaciones, apartamientos o villas se dediquen al alojamiento de personas transeúntes en todo momento por medio de un programa integrado de arrendamiento.

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

Construcción - Acción y efecto de construir. Incluye la alteración, ampliación, reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración o traslado de estructuras, 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 en áreas zonificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren por la Junta de Planificación. 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. La consulta se identificará como pública o privada, dependiendo de quién la origine e incluye los proyectos de desarrollos extensos a considerarse bajo las disposiciones reglamentarias, y aquellos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Número 24).

Contorno de Fachada - Perímetro exterior de la figura que se crea por la extensión horizontal de todos los elementos de un edificio en plano vertical frente a él.

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

Cuenca - Area geográfica cuyas aguas afluyen a un mismo cuerpo de agua receptor.

Cueva o caverna - Cavidad natural, nicho, cámara o una serie de cámaras y galerías bajo la superficie de la tierra, dentro de una montaña o formada mediante la proyección horizontal de rocas en un acantilado.

Demolición – Acción y efecto de derribar, total o parcialmente, una estructura u obra de infraestructura.

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

Desarrollo Extenso - Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas, conforme a los resultados

del último Censo Poblacional, o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación.

Discoteca - Establecimiento cerrado que provee un espacio para bailar con música de disco o grabadoras, 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.

Ecosistema- Es la unidad funcional básica que constituyen organismos vivos (comunidad biótica) y su ambiente no viviente (abiótico), cada uno de los cuales influye sobre la propiedad del otro, mediante el intercambio cíclico de materia y energía entre sus componentes, siendo ambos necesarios para la conservación de la vida tal como la tenemos en la tierra.

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 (1) o varios niveles parcialmente cerrado dedicado principalmente al estacionamiento de vehículos de motor livianos.

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

Escuela - Edificio principal y toda edificación, anexo, patio, jardín y área de estacionamiento que se utilice para la educación pública o privada al nivel pre-escolar, primario y secundario, ya sea de carácter académico, vocacional, técnico o de bellas artes ubicado tanto en las áreas urbanas como rurales de Puerto Rico.

Estacionamiento Temporero - Establecimiento que se dedica principalmente al estacionamiento temporal de automóviles, al aire libre.

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

Excepción – Autorización para utilizar una propiedad para un uso que la reglamentación admite y tolera en una zona o distrito siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas en el reglamento aplicable para la autorización del uso de que se trate.

Extracción de Materiales de Corteza Terrestre – Proceso regulado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 132 de 29 de junio de 1968, según enmendada.

Fachada – Todas las caras exteriores de una estructura o figura que se crea por la proyección horizontal de todos los elementos de un edificio en un plano vertical frente a él.

Facilidades de Telecomunicaciones - Torres para la instalación de antenas, edificaciones para albergar el transmisor, antenas, platos parabólicos, platos de microondas y otros equipos relacionados con la transmisión, retransmisión y/o recepción de señales de radiofrecuencias para uso de redes comerciales de radio, televisión, teléfonos celulares y otras.

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

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

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

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

Fondo del Solar - La distancia media desde la línea de la vía hasta la línea posterior del solar, medida en la dirección general que siguen las líneas laterales de éste. En solares de esquina se considerará como fondo la distancia media desde una vía hasta cualquier lado opuesto en la dirección que ésta sea mayor.

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

Funcionario y Organismo Gubernamental - 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.

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

Hospedaje Especializado – Facilidad donde se provee alojamiento a personas en estadías de varios meses y cuyo propósito es recibir algún tratamiento médico, psicológico, 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 quirúrgico para enfermedades o lesiones generales y especiales tales como de tuberculosis, de enfermedades mentales y otros tipos de hospitales y facilidades relacionadas con los mismos, tales como: áreas de cuidado intensivo, intermedio y auto-cuidado de pacientes, servicios de rayos X y radioterapia, laboratorios clínicos y de patología anatómica y otros, consultorios 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 (12) 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 – Cualquier sitio de albergue operado con fines de lucro, que ofrezca protección a personas y bienes, e incluirá cualquier edificio o grupo de edificios bajo una administración común donde el público en general es admitido, donde todo el que se comporta correctamente, y queda y esté dispuesto a pagar por su hospedaje, es recibido si hay sitio para él, y donde se le suministre alojamiento y comidas, y tal hospedaje, servicio y otras atenciones que el establecimiento puede ofrecer, según la tarifa establecida por el hotel. El término incluirá

cualquier establecimiento que tenga quince (15) o más dormitorios, incluyendo hoteles, hoteles de apartamentos, posadas, cabañas para huéspedes, pensiones, casas de huéspedes, paradores, villas turísticas, condoteles, condominios para alquiler a corto plazo, moteles y cualquier otro establecimiento, por cualquier nombre conocido o anunciado, que ofrezca alojamiento y comidas al público.

El hecho de que se ofrezcan comidas en un restaurante o café operado en el predio del hotel por una persona que no sea el hostelero, no impedirá que dicho establecimiento sea clasificado como un hotel.

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

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

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

c. Facilidades adecuadas para el uso de caballos de montar y excursiones.

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

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

Industria Liviana - Industria de manufactura donde los efectos de la operación no trascienden significativamente el ámbito del solar o aquella que con la instalación de equipo de control ambiental, requerido por la Junta de Calidad Ambiental u otras agencias reguladoras, mitigan o eliminan cualquier efecto significativo adverso que pudiera trascender el solar donde ubica.

Industria Pesada - Industria en que las máquinas - herramientas llevan a cabo la 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 particuladas que podrían si se dispersan a la atmósfera afectar la vida animal y vegetal.

Infraestructura - Conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad y facilidades de salud, educación y recreación.

Institución para el Cuidado de Envejecientes - Cualquier asilo, instituto, residencia, albergue, anexo, centro, hogar, casa, misión o refugio, que se dedique al cuidado de siete (7) o más ancianos durante las veinticuatro (24) horas al día, con o sin fines pecuniarios.

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

Islotes de Mangle - Son terrenos cubiertos permanentemente por las mareas y que están poblados por manglares, predominantemente el mangle rojo, con densas raíces aéreas.

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

Línea de la Vía, Línea Delantera del Solar o Lindero Frontal -La línea divisoria entre la vía y el solar o predio adyacente. Se conoce también como línea de propiedad.

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

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

Litoral Lacustre - Orilla de un lago o laguna.

Litoral Marítimo - Orilla del mar u océano.

Local de Propaganda Política - Cualquier edificio, casa, estructura, aparato o reproductor de voz, unidad rodante o patio donde se congregaren personas con el fin de, difundir propaganda política conforme a la Ley Núm. 4, del 20 de diciembre de 1977, según enmendada.

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

Lotificación Simple - Es aquella lotificación, en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización, o que éstas resulten ser muy sencillas y que la misma no exceda de diez (10) solares, tomándose en consideración para el cómputo de los diez (10) solares la subdivisión de los predios originalmente formados, así como las subdivisiones del remanente del predio original, según fuera formado en o antes del 29 de junio de 1964.

Mangle -Algunas especies arbóreas de la clase angiosperma que tolera las salinidades del agua del mar. En Puerto Rico se encuentran cuatro especies, a saber: Rhizophora mangle (mangle rojo), Avicenia germinans (mangle negro), Laguncularia racemosa (mangle blanco) y Conocarpus erectus (mangle botón).

Manglares de Borde - Son los terrenos a lo largo de las orillas de las costas litorales de baja energía, (ríos) los canales marinos y los estuarinos y lagunas costeras en los cuales crece el mangle rojo. Este pobla su extremo exterior en contacto con el mar o cuerpo de agua estuarino y el mangle negro en su extremo interior a veces en contacto con otros humedales, como los salitrales y lodazales asocia-dos, los cuales se encuentra en la costa este y sur de Puerto Rico.

Manglares Enanos o Achaparrados - Son bosques de poca altura, crecen en las tierras salinas donde no sobreviven otras plantas o donde hay limitaciones en la disponibilidad de nutrientes. Predomina el mangle rojo y negro. Se encuentran principalmente asociado a otros humedales como los salitrales en las costas este y sur de Puerto Rico.

Manglares Ribereños - Son los terrenos en algunas porciones de las riberas de los ríos que están sujetos a inundaciones salinas y en las cuales crece y predomina el mangle rojo. Se encuentran en su mayoría en la costa norte de Puerto Rico.

Mangles de Cuenca - Son los terrenos interiores de topografía en leve depresión, influidos por la intrusión de agua salada en donde el movimiento de las aguas es lento sujeto a inundación laminar y en áreas inundables

solamente por las mareas más altas en donde predomina el mangle negro y blanco. En algunos casos están adyacentes a otros terrenos húmedos como lodazales y salitrales. Se encuentran en todas las costas de Puerto Rico, aunque alcanzan su mejor desarrollo en la costa norte de Puerto Rico.

Mapa o 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.

Maricultura - Cultivo de plantas y animales acuáticos bajo condiciones controladas en agua salada o salobre.

Mogotes - Lomas o montañas calizas de configuración cónica con pendientes variables desde suaves hasta abruptas, a veces perforadas por cuevas y que sobresalen en llanuras aluviales.

Motel - Establecimiento dedicado a hospedería que se caracteriza por poseer una marquesina individual por habitación, tarifa fraccionada de acuerdo al número de horas seleccionadas por el huésped, servicio a la habitación veinticuatro horas y por su localización, fuera de las zonas urbanas de las ciudades, fácilmente accesible a los automovilistas en ruta.

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

No-Conforme o Conformidad - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones reglamentarias.

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

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.

Oficiales Autorizados - Personal del gobierno en sus gestiones oficiales.

Organismo Gubernamental – Cualquier departamento, negociado, oficina, instrumental, corporación pública, municipio, organismo intermunicipal, consorcio municipal o subdivisión política del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Parador - Hotel familiar que bien puede ser ubicado en un edificio expresamente construido para este propósito, o en un edificio existente de carácter histórico, acondicionado a los fines y que cumple con las disposiciones establecidas al efecto por la Compañía de Turismo de Puerto Rico bajo el Programa de Paradores Puertorriqueños, Inc.

Pared Medianera - Es una pared en o adyacente a la línea lateral del solar que se levanta desde los cimientos hasta el techo más alto. 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. Podrá separarse de la línea lateral del solar aquella distancia que se requiera para lograr un diseño estructural resistente a sismos cuando la nueva construcción sólo ocurra en uno de los dos solares que colindan en la línea lateral del solar. Cuando se trate de casas en hilera en que ambas son de nueva construcción, coincidirán en más de un ochenta por ciento (80%) la utilización como pared de carga para ambas estructuras y por más de un cincuenta por ciento (50%) de la línea lateral del solar.

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 gran número de personas.

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

Patio Lateral - Espacio abierto, desocupado o ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea lateral del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende desde el patio delantero, o en caso de no requerirse patio delantero, desde la línea de la vía hasta el patio posterior. El ancho de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea lateral y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de una esquina, este patio será escogido por el dueño o proyectista.

Patio Posterior - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea posterior del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima al edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea posterior y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de una esquina, este patio será escogido por el dueño o proyectista. En un solar de dos esquinas, se establecerá el patio posterior.

Peatón – Persona que camina o anda a pie.

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

Permiso de Uso - Autorización escrita expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos o Municipios Autónomos, 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.

Persona – Toda persona natural o jurídica de carácter público o privado o cualquier agrupación de ellas que no sea una agencia.

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

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

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

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

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

Plaza de Recreo – Lugar recreativo existente en el espacio urbano público principal del pueblo, definido dentro de la trama urbana de éste por edificaciones entre las cuales se encuentran usualmente instituciones principales del pueblo como la Alcaldía y/o la Iglesia, entre otras.

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

Portal - Detalle arquitectónico entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina.

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

Pretil - Pared, antepecho o baranda sobre o en el techo de un edificio o estructura que se pone para evitar caídas.

Procesamiento de Agregado – Proceso mediante el cual utilizando material extraído de la corteza terrestre se genera un agregado, utilizando equipo o maquinaria portátil o permanente, lo cual requiere consulta de ubicación.

Propiedades Federales – Incluye aquellos terrenos y edificios pertenecientes al Gobierno de los Estados Unidos.

Propiedad o Pertenencia - Solar o estructura o combinación de éstos.

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

Proyecto Comercial – Aquellos proyectos dedicados a proveer ventas y servicios.

Proyecto Vacacional de Casas Remolques - Desarrollo de un predio con facilidades mínimas, orientado al turismo local, para proveer dos (2) o más espacios de estacionamiento a unidades compactas de vivienda, con todas o parte de las facilidades ordinarias de una vivienda, montada permanentemente sobre un chasis que puede ser arrastrado por otro vehículo o que puede moverse por sí mismo. Este desarrollo podrá formar parte de otro tipo de desarrollo turístico.

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

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 substanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

Recursos Naturales - Son aquellos bienes de naturaleza tales como el agua (superficiales y subterráneos), el aire, la luz solar, el mar, las playas, la tierra (el suelo) los bosques, la vida silvestre, los minerales y los recursos naturales combustibles, entre otros, los cuales poseen una importancia singular para la especie humana por ser fuente de materia prima, alimento, energía y para la satisfacción de otras de sus necesidades físicas y espirituales.

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.

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

Resolución - Informe o documento que contiene entre otras cosas, un acuerdo, decisión o acción de aplicación particular, adoptado por la JP, la ARPE o el Municipio Autónomo, que adjudique derechos u obligaciones específicas.

Restauración - Conjunto de operaciones llevadas a cabo para recuperar la forma original de un edificio, estructura o lugar de valor histórico o arquitectónico 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.

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

Rótulo - significará todo letrero, pizarra electrónica, 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 o profesión que se ofrece, vende o lleva a cabo en el solar o predio donde éste ubica colocado con el propósito de que sea visto desde una vía pública, y se excluye de su cobertura aquellas comunicaciones gráficas comúnmente utilizadas en el punto de ventas, como lo son las "sintras", carteles, "racks" y otros similares.

Ruta Escénica - Area con recursos de gran belleza o desde la cual el paisaje es visible a gran distancia desde algún lugar apropiado, donde la mera contemplación de éstos produce en las personas gozo y bienestar.

Ruta Panorámica - Ruta trazada por el Departamento de Transportación y Obras Públicas conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 71 del 23 de junio de 1965 y adoptada por la Junta de Planificación mediante la Resolución P-180 del 18 de mayo de 1971. La Ruta parte de la Ciudad de Mayagüez, continúa de Oeste a Este tan cerca de la cumbre de la Cordillera Central, la Sierra de Cayey y la Cuchilla de Panduras como fue posible y utilizando en algunos lugares las carreteras existentes y en otros construyendo los tramos necesarios para el total desarrollo de la misma, terminaría en el camino Juan Martín de Yabucoa.

Servi-carro - Comunicación entre un negocio o servicio y un vehículo de motor (mediante ventanilla, máquina, micrófonos o mecanismo similar) que permite realizar compra o transacciones directamente desde el vehículo de motor. El servi-carro usualmente se utiliza en lugares de comida y bebida o en instituciones financieras. De efectuarse transacciones en servi-carro, las mismas ocurrirán en el interior del solar y la ventanilla se localizará a una distancia mínima de veinte (20) metros de la línea de vía.

Servidumbre de Conservación - Gravamen a una propiedad inmueble con el propósito de garantizar la protección de un área de valor natural.

Solar - Predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad como finca independiente o cuya lotificación haya sido aprobado conforme con las leyes y reglamentos aplicables por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos.

Sumidero – Conducto o canal natural en el terreno por donde se sumen las aguas.

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

Solar Interior - Cualquier solar que no sea de esquina.

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

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

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

Tienda de Conveniencia – Establecimiento para el expendio de artículos de primera necesidad.

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

Unidad de Vivienda - Edificio o aquella parte del mismo que se utiliza para el alojamiento de una familia. En casas de apartamientos se utilizará 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) dormitorios.

Urbanización - Toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no esté comprendida en el término lotificación simple, e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de once (11) o más viviendas; el desarrollo de instalaciones de usos comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan dos mil (2,000) metros cuadrados de construcción; o el desarrollo de instalaciones en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

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.

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

Variación - Autorización para utilizar una propiedad para un uso prohibido por las restricciones impuestas a una zona o calificación distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad.

Vía - Vereda, senda, callejón, paseo, camino, calle, carretera, viaducto, puente, avenida, boulevard, autopista y cualquier otro acceso público o parte del mismo.

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

Villa Turística - Toda clase de facilidades de alojamiento dedicadas al servicio del programa de turismo cuando no cualifiquen como hotel, hotel de turismo o casa de huéspedes y siempre que resulten conformes con la reglamentación adoptada al efecto por la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

Vistas Administrativas – Proceso discrecional ordenado por la Junta, ARPE, o el Municipio Autónomo para escuchar las partes interesadas, reconocidas de antemano, sobre un asunto en particular.

Vistas Públicas – Proceso ordenado para considerar consultas de ubicación u otra acción de la Junta, la ARPE o el Municipio Autónomo en todos los casos en que se disponga por ley o reglamentación o para aquellos casos en que la Agencia lo estime pertinente.

Zona - Area designada por la Junta de Planificación y aprobada por el Gobernador de Puerto Rico, con un determinado propósito, y que puede abarcar otras zonas, así como uno o más distritos de zonificación.

Zona Cársica – Extensiones de terreno ubicadas en el norte como franja continua, en el sur como franja descontinúa, las islas de Mona, Monito, parte de Caja de Muertos y afloramientos aislados en otras partes de la isla. Esta zona se caracteriza por una geología compuesta de rocas sedimentarias calcáreas, principalmente calizas. Posee una gran susceptibilidad a la disolución mediante el flujo de aguas superficiales y subterráneas para formar una fisiografía especial, negativa (depresiones), positivas (superficial) y subterránea.

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 Ambientales y aprobada por la Junta de Planificación y por el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil (1,000) metros lineales tierra adentro desde la línea de costa y, además, distancias adicionales, hasta donde sea necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro.

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

Zona Escolar - El área física que ocupa un núcleo escolar y el que la rodea, según designada y demarcada por la Junta de Planificación, que reúne unas características especiales de silencio, seguridad, neutralidad y orden en las horas de actividad escolar, que propenden aportar el desarrollo adecuado de los estudiantes. La zona escolar

abarcará una distancia de cien (100) metros lineales a calcularse desde los accesos hábiles a los predios de la escuela en todas las direcciones de la vía pública, incluyendo las calles transversales o laterales, y doscientos (200) metros radiales desde los límites del predio de la escuela para usos que puedan afectar adversamente el desarrollo de la actividad escolar o la salud, bienestar y seguridad de los usuarios del plantel escolar.

Zona Histórica - Un conjunto de más de un sitio histórico digno de ser conservado, designado como tal por la Junta de Planificación de Puerto Rico con el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña, según lo dispuesto por la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada.

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

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

Zona Urbana - Es sinónimo de área urbana y comprende los terrenos dentro del perímetro o ámbito de expansión urbana, según delimitado por la Junta en los mapas de expansión urbana de cada municipio o aquel definido como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en el Plan de Ordenación Territorial correspondiente.

Zonificación – Instrumento para designar usos de terrenos conocido como calificación bajo la Ley de Municipios Autónomos, Ley Número 81 del 1991, según enmendada.

TOPICO 2

PERMISOS

SECCION 3.00 REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS

3.01 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.

3.02 Requerimiento de Permisos - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento se requerirá la expedición por la ARPE un permiso de construcción para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura, así como un permiso de demolición o de un permiso de uso para ocupar o usar cualquier propiedad, estructura o terrenos. Cuando se trate de la construcción de estructuras provisionales tales como: graderías, pabellones y carpas se requerirá un permiso temporero para construcción y uso por un tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso. Si el uso para el cual se expide un permiso se descontinuara por un (1) año o más, el mismo dejará de ser valido independientemente de que sea un uso permitido o conforme legal.

3.03 Exenciones - No será necesario cumplir con el requerimiento de permisos de construcción en los casos de estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada a la fecha de vigencia de este Reglamento y realizada dentro de los términos de vigencia prescritos en el permiso de construcción expedido; o en reparaciones de estructuras, excepto en las áreas designadas como sitios o zonas históricas establecidas en virtud de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, enmendada.

3.04 Expedición de Permisos - Se expedirán únicamente permisos de construcción o de uso, cuando la estructura o uso de pertenencia para lo que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Sólo se autorizará permiso para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar. El permiso será exhibido en un lugar visible y accesible del proyecto.

3.05 Exhibición del Permiso - Todo establecimiento comercial o industrial deberá exhibir en lugar visible para el público un aviso o rótulo legible a simple vista que incluya la siguiente información con respecto al permiso autorizado y vigente.

1. Número del permiso

2. Uso autorizado incluyendo pero sin limitarse los accesorios como venta de bebidas alcohólicas.

3. Fecha de expedición

4. Restricciones u otras condiciones del mismo. La ausencia del mencionado aviso o su ubicación defectuosa se considera falta administrativa y acarreará la multa correspondiente.

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

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

3.08 Permisos Relacionados con Vías Públicas - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento no se expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando se determine que los solares envueltos contarán con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.

Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y

Obras Públicas, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos requiriéndose la dedicación de los terrenos hasta un veinte por ciento (20%) del predio original y las obras de urbanización que sean necesarias. No se autorizará construcción de edificio alguno dentro del propuesto derecho de vía (Artículo 21, Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, enmendada), a menos que el dueño de la pertenencia o propiedad se comprometa por su cuenta y riesgo, a remover las estructuras y obras de urbanización que construya y que sea necesario 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 ubiquen hasta tanto le surja al gobierno la necesidad de adquirir la propiedad mediante cualquier medio lícito. Los usos existentes aunque conformes con la zonificación se consideran como usos no conformes legales con relación al Plan de Usos de Terrenos.

Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta 20.60 metros de ancho que se proponga discurran por terrenos con proyectos de urbanización, 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, debiendo el dueño de la pertenencia o propiedad construir, dedicar a uso público y transferir al municipio, libre de costo, la obra realizada mediante la escritura pública correspondiente. Cuando se trate de vías principales que discurren por terrenos para los cuales se proponen proyectos de lotificaciones simples, el dueño de los terrenos deberá, según se le requiera, construir el tramo correspondiente de la obra o dedicar a uso público y transferir al municipio los terrenos necesarios para la vía mediante la escritura pública correspondiente. Los municipios incluirán estas vías en su programación de obras y serán responsables de su construcción cuando no se hayan construido por el sector privado.

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

1. Permitiendo la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstos ubiquen, considerando el uso como no-conforme legal.

2. Permitiendo la construcción o uso de edificios o estructuras para cualquier fin permitido en los distritos establecidos en un mapa de zonificación de acuerdo a los parámetros establecidos en este Reglamento condicionado a que:

   a. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son menos del veinte por ciento (20%) de la finca original, éstos deberán dedicarse a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, como condición "sine qua non" de la otorgación de cualquier permiso. El área bruta de piso y la densidad residencial a permitirse en el remanente podrá computarse a base del predio total, incluyendo la porción que se dedicará a uso público.

   b. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son entre veinte por ciento (20%) y cincuenta y nueve por ciento (59%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio original total conforme a los siguientes criterios:

      (1) En solares en distritos residenciales la Junta podrá transferir la densidad permitida a la porción del predio que no sea necesaria para la construcción de la vía, bajo las condiciones que se estime necesario.

      (2) En solares para los que el área bruta permitida sea menor de cien por ciento (100%), se permitirá la transferencia de la totalidad del área bruta de piso permitida condicionado a la dedicación de los terrenos necesarios para la vía y al cumplimiento de otras disposiciones reglamentarias.

      (3) En solares para los que el área bruta de piso permitida sea entre cien por ciento (100%) y doscientos por ciento (200%), se permitirá el computar el área bruta de piso a base de cien por ciento (100%) del área del predio original.

      (4) En solares para los que el área bruta de piso permitida sea mayor de doscientos por ciento (200%), se permitirá computar el área bruta de piso a base de doscientos por ciento (200%) del área del predio original.

   c. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son mayores del sesenta por ciento (60%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio total, que pueda ser razonablemente acomodada en el predio remanente condicionado a que se dedique a uso

público, mediante la escritura pública correspondiente, un veinte por ciento (20%) del total del predio.

Se permitirá la subdivisión de terrenos reservados por los planes viales aprobados por el Gobernador en parcelas o solares, en los distritos establecidos en un mapa de zonificación, cuyas cabidas sean conformes a las estipuladas en este Reglamento para cada distrito en particular, condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, por lo menos el veinte por ciento (20%) del predio original necesario para la construcción de las vías.

No se permitirá la segregación de las porciones de los predios que están reservados para alguna vía pública a menos que sea para dedicar a uso público, mediante escritura a "motu proprio" o por requerimiento.

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

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

En proyectos de casas de apartamientos, al calcular la densidad poblacional permisible, se podrá acreditar el 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 terreno o mapa oficial, y una bonificación en área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica que tal bonificación en densidad poblacional representa, cuando tal porción de terrenos se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento.

3.09 Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuertos - No se expedirá permiso alguno para el uso de pertenencias o para la erección, traslado o alteración de edificios o estructuras, incluyendo chimeneas, postes, tanques, torres de radio, antenas, torres, líneas de transmisión eléctrica u otras estructuras que sean permitidas por este Reglamento, cuando se cree interferencia con la comunicación por radio entre el aeropuerto y las naves

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

3.10 Permisos de Construcción en Distritos P - El Administrador de la ARPE considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en Distritos P, conforme a los siguientes criterios:

1. Cuando se trate de solicitudes sometidas por agencias o municipios para desarrollar proyectos de interés público, el proyecto debe haberse aprobado por la Junta mediante consulta de ubicación o el uso haber sido establecido.

   En aquellos casos de proyectos para los cuales la Junta ha adoptado una resolución (JPE) eximiendo a determinada agencia o municipios de la presentación de una consulta de ubicación o delegando determinados proyectos a la ARPE, el Administrador podrá considerar y tomar acción sin que medie una consulta de ubicación a la Junta.

2. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad privada, el valor estimado no excederá de treinta y cinco mil dólares ($35,000.00), ello en distritos P, vigentes previo a la adopción de la presente revisión a este Reglamento. En estos casos, de ser posible, la Administración conseguirá y tomará en consideración las recomendaciones que ofrezca la agencia que motivó la clasificación P del solar. El permiso de construcción que se expida en estos casos deberá indicar explícitamente que la propiedad está afectada por un proyecto de interés público o clasificado en Distrito P y establecer las condiciones que viabilicen la eventual adquisición de la propiedad por el Estado y el desarrollo del proyecto de interés público. Los parámetros de construcción los establecerá la ARPE conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad.

3. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad pública, el valor estimado no excederá de treinta y cinco mil dólares ($35,000.00). En estos casos se

requerirá que sea la agencia propietaria quien someta la solicitud o que autorice por escrito al interesado a someterla. La autorización de la agencia deberá describir el proyecto a someterse. Cuando la acción a tomar por el Administrador en estos casos sea favorable se impondrán las condiciones que aseguren el menor grado de conflicto en el uso futuro de la propiedad por el Estado. Los parámetros de construcción los establecerá la ARPE conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto.

4. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes en terrenos cuyo usuario tiene legítimo título de usufructo, sin límites a la inversión, se consultará a la agencia que concedió o que administra el usufructo, y se utilizarán los parámetros del distrito predominante para morfologías similares.

5. No se requerirá consulta de ubicación aprobada por la Junta para proyectos públicos o privados que constituyen las facilidades vecinales de urbanizaciones.

3.11 Permisos de Uso en Distritos P - La ARPE considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de uso conforme a lo siguiente:

1. Para edificios y solares en uso privado en terrenos de propiedad pública - El uso propuesto será el autorizado al expedir el permiso de construcción. Cualquier otro uso que la Administración de Reglamentos y Permisos entienda es compatible con los usos existentes inmediatos al propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido.

2. Para edificios y solares en terrenos de propiedad privada - Cuando el uso propuesto sea el autorizado al expedir el permiso de construcción o para cualquier otro uso compatible con los usos existentes en las inmediaciones del propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido que motivó la clasificación P.

3.12 Permisos de Construcción en Distritos M - La Administración de Reglamentos y Permisos considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en Distritos M conforme a lo siguiente:

1. El solar o predio donde se propone el proyecto tendrá un acceso peatonal con un ancho mínimo de tres (3.0) metros y un acceso vehicular con ancho mínimo de siete (7.0) metros.

2. La cabida del solar o predio donde se propone el proyecto no será menor de cien (100) metros cuadrados.

3. El proyecto tendrá el endoso del Municipio correspondiente.

4. El proyecto cumplirá con cualquier requisito que hubiere sido establecido por la Junta para el Distrito mediante resolución.

3.13 Permisos de Uso en Distritos M - La Administración de Reglamentos y Permisos, al tomar acción sobre solicitudes de permisos de uso, considerará que el uso propuesto sea compatible con los usos existentes en las inmediaciones del proyecto, no sea nocivo a la salud, seguridad y bienestar general de la comunidad y el mismo cuente con el endoso del Municipio correspondiente.

3.14 Permisos Relacionados con Locales de Propaganda Política - La Administración de Reglamentos y Permisos podrá expedir permisos de uso temporeros para el establecimiento de locales de propaganda política en cualquier distrito de zonificación existente, sujeto a los siguientes criterios:

1. La ubicación de este uso se hará conforme con las disposiciones de la Ley Electoral de Puerto Rico, Ley Núm. 4 del 20 de diciembre de 1977 según enmendada, especialmente en lo referente a observar una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier otro local de propaganda política existente y no menor de cien (100) metros de cualquier escuela. Este requisito podrá ser sustituido por un endoso de la Comisión Estatal de Elecciones cuando no sea posible observar tales distancias.

2. Cualquier permiso de uso que se expida para este propósito será de carácter temporero y el mismo caduca a los sesenta (60) días luego de transcurridas las elecciones.

3. Se permitirá la construcción de estructuras temporeras para estos propósitos sujeto a que éstas cumplan con los demás requisitos de la reglamentación vigente para el distrito o sector específico en que se propongan incluyendo las disposiciones sobre patios, áreas de construcción, protección contra incendio, etc. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso se procederá a eliminar aquellas estructuras que no puedan conformarse en cuanto a uso a la reglamentación vigente para el distrito o sector específico donde ubican.

4. En distritos comerciales e industriales se podrá permitir la construcción de estructuras permanentes para dedicarlas a este uso temporeramente, sujeto a que se cumpla con los demás requisitos de la reglamentación vigente para dichos distritos. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso, dicha estructura se utilizará únicamente para aquellos usos permitidos en el distrito o sector en que ubica.

5. La concesión de un permiso de construcción o de uso para este propósito no conlleva el reconocer una no-conformidad legal anterior o posterior en cuanto al uso de la propiedad.

6. En la operación de este uso se permitirá llevar a cabo aquellas actividades inherentes al fin principal permitido siempre que se cumpla con lo las disposiciones de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada, y con disposiciones de cualquiera otra ley, reglamento y ordenanza aplicable, en cuanto a ruidos.

3.15 Permisos Relacionados con Remodelaciones, Reconstrucciones, Alteraciones o Cualquier otra Modificación de las Plazas de Recreo y Edificios Circundantes - Se expedirán permisos para la remodelación, reconstrucción, alteración y otras mejoras en y alrededor de las plazas de recreo en los municipios de Puerto Rico, incluyendo los elementos externos o internos que prevalecerán en el diseño de un proyecto, sujeto al cumplimiento de los criterios señalados a continuación. Se entenderá por elementos externos aquellos que rodean la plaza y por elementos internos aquellos que ubican dentro de la plaza propiamente. La Administración de Reglamentos y Permisos consultará al Instituto de Cultura Puertorriqueña antes de aprobar cualquier anteproyecto de remodelación, ampliación, alteración y mejoras en las plazas de recreo y edificios circundantes.

1. Criterios para la Remodelación, Alteración o Mejoras de Elementos Externos.

   a. Edificios Circundantes - Las estructuras que rodean las plazas de recreo juegan un rol estético y funcional importante, por lo que debe existir una armoniosa proporción entre la superficie de la plaza y las alturas máximas que deben alcanzar los edificios circundantes; por lo tanto:

      (1) Todo edificio o estructura a erigirse en el área circundante no debe ser mayor de dos quintas (2/5) partes de la distancia medida entre la base de la línea de edificación y el eje central de la plaza.

(2) Ningún edificio tendrá una altura mayor de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces al ancho de la vía hacia donde da frente.

b. Sistema de Áreas Verdes - Las plazas de recreo son los elementos fundamentales de organización del sistema de áreas verdes de la ciudad; por lo tanto:

(1) Se proveerá una continuidad entre el tipo de arborización y vegetación de la plaza con la ya existente en las calles de acceso a la misma.

(2) Se mantendrá una secuencia en el tratamiento paisajista de las áreas verdes desde y hacia la plaza.

c. Ejes Peatonales - Las vías de circulación que facilitan el movimiento de vehículos y peatones hacia, desde y alrededor de la plaza deben:

(1) Guardar proporción entre la dimensión de la plaza y la amplitud del área de rodaje de las vías de acceso.

(2) Tener un área de siembra de césped y árboles para obtener continuidad de vegetación con la plaza.

(3) Mantener las visuales que se producen hacia y desde la plaza por las calles teniendo en cuenta su relación con los edificios más importantes, como la iglesia y la casa alcaldía.

(4) Proveer la ubicación de estacionamiento de vehículos en áreas o edificios marginales.

(5) Exhibir los rótulos conforme a las disposiciones de las leyes y reglamentación aplicable.

(6) El sistema de circulación peatonal deberá estar diseñado de acuerdo con lo siguiente:

(a) Proveer para la continuación natural del sistema peatonal con el ya existente en las calles de acceso a la misma.

(b) Los accesos estarán emplazados en las esquinas de las plazas.

(c) Considerando que los edificios públicos y la iglesia constituyen ejes de penetración a la plaza, los accesos que se diseñen servirán como pórticos o puertas de entrada al recinto, evitando así el uso de "atrechos" al canalizar por los accesos la dirección de la circulación peatonal.

(d) Las aceras exteriores tendrán un ancho no menor de tres (3) metros, provistas de superficie antiresbaladiza y rampas para facilitar el acceso de personas físicamente impedidas o cochecitos de bebés. Las rampas estarán conformes con las normas a estos efectos adoptadas por la Junta de Planificación.

(e) Proveer tratamiento paisajista, cambio de pavimento sin estorbo, que avise al peatón el cambio de plano, evitando así los accidentes.

(f) Proveer áreas de vestíbulo frente a los ejes de penetración para proteger del sol y evitar la visual de los automóviles que se estacionen en las márgenes de la plaza propiamente.

(g) Evitar la erección de monumentos, esculturas u otros elementos arquitectónicos que estorben o entorpezcan la circulación peatonal y que el cruce peatonal se realice en los accesos peatonales. Para lograrlo se pueden crear barreras con rejas metálicas o mediante la siembra de un "seto vivo".

2. Criterios para la Remodelación, Alteración o Mejoras de Elementos Internos:

a. Dimensiones - Se tomarán en consideración las dimensiones y la forma de las plazas para mantener su forma ortogonal.

b. Mobiliario - El mobiliario a utilizarse en dichas plazas debe estar en estrecha relación con el carácter ambiental que se desea contener en el diseño; por lo tanto:

(1) Los bancos deberán ser de material durable, preferiblemente madera y estar ubicados estratégicamente dentro del área a cubierto o semi-cubierto del sol.

(2) No se autorizará la construcción de fuentes de agua, a menos que se cuente con los recursos necesarios para su mantenimiento.

(3) Se tomará en consideración las características arquitectónicas de las plazas, al seleccionarse el tipo de soporte y luminarias que se utilizará en el alumbrado.

(4) Las glorietas podrán combinarse con otros elementos como kioskos y esculturas, para destacar ciertas visuales importantes y acentuar los puntos de acceso a la plaza.

(5) Se desalentará la construcción de conchas acústicas ya que la plaza no es el sitio adecuado para su localización.

(6) Se utilizarán diferentes tipos de pavimento como elemento para determinar o completar el mobiliario, permitiendo así establecer unas zonas con usos definidos y resultados estéticos de gran valor.

(7) No se permitirá que estructuras temporeras como templetes, carpas, etc., que sean erigidas para una actividad especial, lleguen a formar elementos permanentes.

c. Vegetación - Los árboles, arbustos y flores definen zonas, dentro del espacio-plaza; por tanto, el tratamiento paisajista debe seguir las siguientes normas:

(1) La altura y frondosidad de los árboles guardarán estrecha proporción entre los edificios circundantes y su altura la cual no será mayor que un edificio de cuatro (4) plantas.

(2) Se orientarán en forma tal que se obtenga un cono de sombra que proteja las áreas de descanso.

(3) Evitar la destrucción de prados y flores mediante un sistema de verjas o de madera que no sea mayor de tres (3) pies y que pueda verse a través de éstas.

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

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

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

Los permisos de no-conformidad legal que se soliciten para usos no-conformes en zonas escolares se regirán por las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares, de este Reglamento para dichos usos.

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

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

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

3.18 Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales - Fuera de las alteraciones, ampliaciones o reparaciones señaladas a continuación, no se permitirá en este tipo de edificación ninguna otra alteración, ampliación o reparación.

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

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

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

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

   a. Se celebrará vistas pública para considerar el proyecto.

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

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

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

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

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

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

a. Se celebre vista pública para considerar el proyecto.

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

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

d. Las ampliaciones horizontales a construirse únicamente podrán usarse para ampliar las facilidades de la estación de gasolina existente. Su tamaño no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso del local existente y se cumplirá con los demás requisitos establecidos por este Reglamento para el distrito específico en que ubique la pertenencia.

e. Las facilidades de lavado, engrase y otras existentes estén ubicadas a no menos de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.

f. Las facilidades de lavado, engrase y otras propuestas o existentes, que no cumplan con lo anteriormente establecido, se localicen a no menos de seis (6) metros de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.

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

h. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

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

AREA DE OCUPACION PARA SOLARES RESIDENCIALES CON CABIDA MENOR DE LA REQUERIDA[1]

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

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

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

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

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

PATIO POSTERIOR EN SOLARES RESIDENCIALES CON FONDO MENOR DE LO REQUERIDO[2]

FONDO MINIMO DEL SOLAR (Metros)	PATIO POSTERIOR (Metros)
30	5.00
28	4.60
26	3.80
25	3.00
24	3.00
22	3.00
20	3.00
19	2.80
18	2.60
17	2.40
16	2.20
15	2.00
14	1.80
13	1.60
12	1.50
Menos de 12	0.00

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

PATIOS LATERALES EN SOLARES RESIDENCIALES CON ANCHO MENOR DE LO REQUERIDO

Ancho Mínimo del Solar (Metros)	PATIOS LATERALES		
	Número de Patios	Ancho Mínimo en Metros	Suma en Metros No Menor de:
25	2	4.00	8.00
24	2	3.80	7.80
23	2	3.60	7.40
22	2	3.40	7.00
21	2	3.20	6.60
20	2	3.00	6.40
19	2	2.75	6.00
18	2	2.50	5.70
16	2	2.25	5.40
15	2	2.00	5.00
14	2	2.00	5.00
13	2	2.00	5.00
12	2	2.00	5.00
11	2	2.00	4.50
10	2	2.00	4.00
Menos de 10	2	1.50	3.00
Menos de 9	1	1.50	0.00
Menos de 7	0	0.00	0.00

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

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

En los casos en que no se requieran patios laterales se permitirá que la estructura cubra hasta las colindancias correspondientes siempre que la pared que se construya, en cualquier línea de colindancia lateral, quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

3.19 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos -

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

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

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

TOPICO 3

MAPAS DE ZONIFICACION

SECCION 4.00 MAPAS DE ZONIFICACION

4.01 Disposiciones Generales - La Junta o el Municipio Autónomo, según corresponda podrá establecer por distritos de zonificación o calificación, mediante este Reglamento y los correspondientes mapas, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras en Puerto Rico. Podrán formar parte también de los mapas de zonificación las aguas y el suelo oceánico o marítimo, los arrecifes, los islotes, cayos e islas adyacentes dentro de una distancia de tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro, que es la delimitación marítima de la zona costanera de Puerto Rico.

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

La adopción de distritos, zonas, calificaciones o áreas especiales sobrepuestas a los distritos de zonificación establecidos en los Mapas de Zonificación vigentes se considerarán como enmiendas a dichos Mapas de Zonificación sujetas a las disposiciones de la Subsección 4.04 de este Reglamento.

La Junta podrá, además, designar zonas escolares para actuar como zonas sobrepuestas a los distritos de zonificación establecidos o como zonas de protección del ambiente escolar, cuando no existan tales distritos de zonificación, conforme a lo establecido en la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988 según enmendada y en el Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento. A tales efectos, las disposiciones para la tramitación de enmiendas a los mapas de zonificación contenidas en la Subsección 4.06 de este Tópico se sustituyen por las disposiciones del referido Tópico.

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

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

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

La Junta en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, podrá modificar la extensión de un distrito donde el límite del mismo divide un solar propiedad de un sólo dueño, según se hallare éste inscrito en el Registro de la Propiedad a la fecha de vigencia de este Reglamento, con las restricciones necesarias para mantener hasta donde sea posible, las características que prevalecen.

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

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

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

TAMAÑOS DE LAS PROPIEDADES

Distrito Solicitado	Tamaño Máximo de la Propiedad
R-0	10 cuerdas
R-1, R-2, R-3, R-4 y R-5	2,000 metros cuadrados
CO-1, CL y C-1	4,000 metros cuadrados
CO-2, C-2 y C-3	2,000 metros cuadrados
I-1, IL-1 e I-2	8,000 metros cuadrados
RT-0, RT-00	10 cuerdas
RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, y RT-5	2,000 metros cuadrados
CT-1	4,000 metros cuadrados
CT-2, CT-3	2,000 metros cuadrados
AD	1 cuerda
A-1, A-2	50 cuerdas
A-3	25 cuerdas
A-4	5 cuerdas
B-1, B-2 y B-3	25 cuerdas
CR-1	1 cuerda
CR-2	25 cuerdas
CR-3	5 cuerdas
DM	25 cuerdas
DS	25 cuerdas
RE	1 kilómetro

Para los Distritos "M" y "P" no existirá limitación en cuanto al tamaño máximo de la propiedad objeto del cambio en zonificación.

La Junta no considerará peticiones de enmienda para reclasificar predios a Distritos C-4, C-5, C-6, IL-2, hasta tanto se construyan las facilidades que ameriten esas clasificaciones, conforme a la consulta de ubicación aprobada por la Junta.

Los casos de propiedades que exceden los tamaños máximos indicados en la tabla anterior se tramitarán mediante el procedimiento dispuesto para desarrollo extenso mediante el proceso de consulta de ubicación.

4.06 Requisitos para cambios de Zonificación - Cuando sea a iniciativa propia, la Junta celebrará vistas públicas luego de dar aviso al público, de la fecha, sitio y naturaleza de dichas vistas, mediante publicación del aviso en uno de los periódicos de circulación general en Puerto Rico con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista. Además, la Junta podrá dar aviso de las vistas en cualquier otra forma que estime necesario y deberá poner a disposición de la ciudadanía, la información disponible y pertinente para lograr su participación efectiva.

Cuando no sea por iniciativa propia, la Junta podrá considerar el rezonificar a determinado sector o solar bajo uno de los distritos de zonificación de este Reglamento cuando la persona, agencia o entidad peticionaria cumplirá con los siguientes requerimientos:

1. Llene en todas sus partes los formularios correspondientes.

2. Evidencie haber notificado de la intención de radicar la solicitud de cambio de zonificación a los dueños de las propiedades conforme se dispone a continuación:

   a. Todos los dueños de aquellas propiedades que radiquen dentro de una distancia de sesenta (60) metros del área propuesta a rezonificarse, medidos desde los límites de la propiedad objeto de la petición.

   b. Deberá incluir no menos de veinte (20) dueños de propiedades. Cuando dentro de la distancia indicada en el apartado (a) anterior, no existieren veinte (20) propiedades, se ampliará la misma de forma uniforme incluyendo todos los propietarios que ubiquen dentro de la nueva distancia. ampliada.

c. La notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo, pagado por el peticionario, al momento de radicar se podrá considerar como evidencia suficiente el recibo del correo cancelando los mismos. No obstante, los acuses de recibo deberán de obrar en el expediente del caso al menos cinco (5) días antes de la fecha pautada para la vista pública. De así no hacerse, la Junta podrá tomar la acción que corresponda en derecho. En casos excepcionales y de no poder cumplir con lo antes expuesto, la notificación podrá realizarse personalmente. En cuyo cas0 al momento de radicar se presentará evidencia de así habarse hecho, la cual incluirá la firma del propietario (o su representante), nombre en letra de molde, dirección, así como la intención del cambio.

En todas las circunstancias antes expuestas deberá presentarse una declaración jurada donde se certifique el haber dado fiel cumplimiento a lo antes expuesto.

En la eventualidad de que no se pueda identificar el nombre o dirección de algún propietario, la notificación podrá ser mediante la publicación de un edicto, en un periódico de circulación general, el cual deberá incluir el número de catastro de la propiedad, la dirección física y la intención de solicitar un cambio de zonificación.

En estos casos al momento de radicar se deberá presentar copia del edicto, donde se incluya la fecha y el nombre del periódico.

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

   a. El Norte

   b. La propiedad objeto de la petición

   c. Las propiedades cuyos dueños han sido notificados de la intención de radicar la propuesta enmienda con un número que identifique a sus respectivos propietarios.

   d. Los usos circundantes si alguno.

4. Ilustrar la propiedad en el Mapa de Catastro.

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

6. Otras Disposiciones - No se aceptará la radicación de ninguna solicitud de enmienda que no cumpla con todos los requisitos anteriormente establecidos.

   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 propiedad para la cual la Junta había denegado anteriormente una solicitud, no se podrá radicar una nueva petición por un término de cinco (5) años en la cual se incluya esta propiedad.

Cuando sea por iniciativa propia y se trate de solares de pertenencia privada o pública, la Junta notificará al dueño de la propiedad.

4.07 Propiedades Ajenas y los Distritos "P" - Para que la Junta de Planificación considere una petición para zonificar o rezonificar, bajo los Distritos "P" a partir de la vigencia de este Reglamento, la solicitud deberá ser realizada por una entidad gubernamental o municipal que demuestre, mediante prueba fehaciente, que posee un título de propiedad del predio en cuestión.

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

Es mandatorio que el dueño o su representante asista a la Vista Pública para presentar una ponencia en relación a la petición de enmienda.

4.09 Cambios de Zonificación Mediante Consulta de Ubicación - La Junta, podrá por iniciativa propia o a solicitud, discutir y considerar cambios de zonificación, mediante el mecanismo de consulta de ubicación para usos específicos; para lo cual la Junta celebrará vista pública cumpliendo únicamente con lo dispuesto a continuación:

1. Radicar de conformidad con la reglamentación vigente una consulta de ubicación.

2. Radicar los documentos que a continuación se indican cuando la Junta los solicite:

   a. Lista de direcciones postales de:

      1) Todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de cien (100) metros, medidos desde todos los límites del solar o parcela objeto de la consulta hasta los límites de cualquier solar o parcela que radique dentro de la distancia antes indicada.

      2) Si dentro de la distancia de cien (100) metros, indicada en el apartado (a) anterior, no existieren veinte (20) propiedades, deberá ampliar la distancia de los cien (100) metros, en todas direcciones, hasta incluir un mínimo de veinte (20) propiedades. No obstante, deberá incluir todas las propiedades que existan dentro de la distancia ampliada determinada.

   d. Identificar, en un plano, las propiedades incluidas en el listado con el número correspondiente al mismo y marcar la distancia de cien (100) metros ó la distancia ampliada determinada.

   e. Certificar que las direcciones postales que se indican en el listado son correctas, mediante declaración jurada.

   f. Dos (2) copias del croquis que muestre la localización del proyecto en hojas con dimensiones de 8" x 14", si posible, reproducidos del Mapa Cuadrangular topográfico a escala 1:20,000, debidamente identificadas con el número de la consulta.

   g. Nueve (9) copias del plano mostrando la representación gráfica de la propuesta en hojas con tamaño de 24"x 36" aproximadamente.

   h. Deberá incluir dos (2) sobres predirigidos con sellos a cada entidad o propietario que aparezca en el listado de notificaciones, incluyendo las agencias y demás partes con interés (los sobres no deberán tener logo alguno).

4.10 Autorizaciones de Cambio de Zonificación mediante Consulta de Ubicación - Cuando se trate de un uso previamente autorizado por la Junta para el cual se hubiere celebrado vista pública, notificado de la intención de cambiar el distrito de zonificación y expedido el

permiso de uso, la parte interesada podrá iniciar el procedimiento de cambio en el mapa de zonificación sometiendo una copia del permiso de uso certificado y autorizado por la Administración de Reglamentos y Permisos como evidencia de que el mismo se construyó y se autorizó su uso conforme a las disposiciones de la consulta. Cuando se verifique que la consulta se culminó, la Junta podrá enmendar el mapa sin necesidad de nueva vista.

4.11 Resolución Designando los Distritos de Zonificación - La Junta de Planificación, al aprobar la propuesta de zonificación o de rezonificación, emitirá una resolución y un mapa conteniendo los distritos de zonificación designados para cada sector.

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

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

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

TOPICO 4

ZONAS ESCOLARES

SECCION 5.00 PROPOSITO Y DISPOSICIONES GENERALES

5.01 Propósito - Este Tópico se adopta para dar cumplimiento al mandato de la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988, según enmendada, que ordena y dispone para la reglamentación de las zonas escolares a fin de propiciar un ambiente sano y seguro en las escuelas públicas y privadas ubicadas y a ubicarse en las zonas urbanas y rurales de Puerto Rico y en sus alrededores.

5.02 Disposiciones Generales

1. Las disposiciones contenidas en este Tópico aplicarán, una vez en vigor, al uso de terrenos y a la construcción y uso de edificios y estructuras o pertenencias dentro de las zonas escolares designadas por la Junta de Planificación, así como a la ubicación y diseño de nuevas escuelas.

2. Las disposiciones de este Tópico se complementarán con las disposiciones aplicables de este Reglamento y de otros Reglamentos de Planificación vigentes. En caso de conflicto, prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan los propósitos de la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988, según enmendada.

5.03 Penalidad por Violaciones o Incumplimiento - Según lo dispuesto por la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988, según enmendada, toda persona natural o jurídica que infrinja las disposiciones de este Tópico será acusado de delito menos grave y convicta que fuere se le impondrá una multa que no excederá de quinientos ($500) dólares o reclusión por un término no mayor de seis (6) meses, o ambas penas, a discreción del Tribunal. Cada día que subsista la infracción se considerará como una violación por separado.

SECCION 6.00 DESIGNACION DE ZONAS ESCOLARES

6.01 Disposición General - La Junta de Planificación designará zonas escolares conforme a lo dispuesto en las Leyes Núm. 84 del 13 de julio de 1988 y 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, y en este Tópico.

Toda designación de zona escolar o enmiendas a zonas escolares designadas se hará mediante la emisión por la Junta de Planificación de una resolución y un mapa demarcando la extensión de la zona escolar designada o enmendada.

Una vez hecha la designación, estas zonas escolares pasarán a formar parte del mapa de zonificación correspondiente.

6.02 Identificación de la Necesidad de la Designación - Las necesidades de designación de zonas escolares se identificarán, caso a caso, a base de las peticiones de las autoridades escolares o del Consejo de Padres y Maestros concernidos o por iniciativa de la Junta de Planificación por razón del riesgo a la seguridad de estudiantes y maestros y por la gravedad de los efectos nocivos al ambiente escolar que estén causando las actividades que se desarrollan en los alrededores de las escuelas.

6.03 Requisitos para la Solicitud de Designación - Cuando no sea por iniciativa propia, la Junta podrá considerar solicitudes de designación de zonas escolares que estén acompañadas de lo siguiente:

1. Memorial explicativo que informe las circunstancias específicas del área escolar que ponen en riesgo la seguridad de estudiantes, padres y maestros y que resultan nocivas al ambiente escolar.

2. Nombres y direcciones de los negocios y otras actividades, incluyendo a los residentes, dentro de un radio de doscientos (200) metros de los predios de la escuela. De estar disponibles se incluirán los nombres y direcciones de los propietarios u operadores de los negocios identificados.

3. Evidencia de haber notificado la intención de solicitar la designación y demarcación de la zona escolar. La misma consistirá en una Certificación, del acuse de recibo de la notificación y copia de las cartas de intención enviadas a los propietarios u operadores de los negocios y a los residentes dentro de los doscientos (200) metros radiales.

4. Mapa (s) en donde se indique la localización exacta del solar en el que ubica el plantel escolar y la de los solares en los que ubican los negocios antes mencionados dentro de los doscientos (200) metros radiales. En áreas zonificadas se utilizará el mapa de zonificación vigente y en áreas no zonificadas se utilizarán los cuadrángulos topográficos o los mapas de catastro correspondientes.

5. Cuando se trate de escuelas privadas, se someterá copia del permiso de uso permanente otorgado por la Administración de Reglamentos y Permisos para todas y cada una de las dependencias que existen en la escuela en particular como evidencia de que éstas están construidas legalmente.

6. 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 sea por iniciativa propia, la Junta podrá obviar el requisito de notificación antes señalado. Deben enviarse notificaciones de intención a las autoridades escolares, incluyendo a los distritos y regiones educativas correspondientes, y al Departamento de Educación.

6.04 Demarcación de la Zona Escolar a Designarse - Una vez identificada la necesidad de designar una zona escolar, la Junta de Planificación realizará el estudio necesario dentro de un límite de 200 metros radiales para determinar la extensión de ésta y preparará el mapa correspondiente a la misma. La preparación del mapa podrá realizarse mediante las siguientes alternativas:

1. En áreas urbanas y rurales zonificadas y en áreas rurales no zonificadas que estén incluidas en su totalidad en los mapas de zonificación, se usarán los mapas de zonificación vigentes como base para una demarcación de la zona escolar sobrepuesta a los diferentes distritos de zonificación.

2. En áreas rurales no zonificadas que no estén incluidas en mapa de zonificación alguno, se usará el mapa que se prepare para este propósito, el cual, una vez hecha la designación, pasará a formar parte del mapa de zonificación correspondiente.

6.05 Extensión de las Zonas Escolares - Los límites de una zona escolar abarcarán una distancia de cien (100) metros lineales, a calcularse desde los accesos hábiles a los predios de la escuela en todas direcciones de la vía pública, incluyendo las calles transversales o laterales, y doscientos (200) metros radiales desde los límites del predio de la escuela para usos que puedan afectar adversamente el desarrollo de la actividad escolar o la salud bienestar y seguridad de los usuarios del plantel escolar.

6.06 Creación de Comités Escolares - Podrá crearse un Comité Escolar por cada zona escolar que se solicite designar, con el propósito de asesorar a la Junta de Planificación en el proceso de identificación de la zona escolar en particular o respecto a cualquier problema relacionado con ésta una vez designada.

Los Comités podrán crearse a iniciativa de la Junta de Planificación, a petición del municipio correspondiente o a iniciativa de las autoridades escolares, de los consejos de padres, maestros y estudiantes y de los líderes cívicos de la comunidad. Los mismos se identificarán con el nivel escolar y el nombre del plantel escolar para el que se solicita la designación de la zona más la calle, barrio o sector y el municipio donde éste ubica, y estarán compuestos como sigue:

1. El director del plantel escolar o su representante

2. El Presidente del Consejo de Padres, Maestros y Estudiantes o un representante de los padres cuando no hubiese un Consejo de Padres

3. El Presidente del Consejo de Estudiantes o un estudiante en representación del estudiantado cuando no hubiese tal Consejo.

4. Un representante del Municipio o del líder cívico peticionario.

5. El Comandante de Distrito de la Policía de Puerto Rico o su representante.

Las reuniones de estos Comités se celebrarán cuando éstas sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones y podrán ser convocadas por cualquiera de sus comisionados o por la Junta de Planificación. Otras personas particulares o agencias públicas o privadas podrán ser invitadas a estas reuniones cuando los Comités o la Junta de Planificación así lo estimen pertinente.

6.07 Vistas Públicas- Luego de identificar las necesidades y demarcar la zona escolar a designarse, siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Junta, se llevará la recomendación a una vista pública previo a cualquier determinación sobre la propuesta de zona escolar.

La notificación de aviso de vista pública será enviada a los propietarios u operadores de los negocios y a los residentes dentro de los doscientos (200) metros radiales, esto incluye a las autoridades escolares en la zona escolar propuesta y a los distritos y regiones educativas correspondientes. Se requiere evidencia de haber notificado la vista pública, la misma consistirá en una Certificación y el acuse de recibo de la notificación.

6.08 Designación y Adopción de Planos - La Junta de Planificación, al aprobar la propuesta designación, emitirá una resolución y un mapa demarcando la extensión de la zona escolar, pasando a formar parte del mapa de zonificación correspondiente como una zona sobrepuesta a los distritos existentes.

SECCION 7.00 USOS EN ZONAS ESCOLARES

7.01 Usos Permitidos y Compatibles en las Zonas Escolares - En las zonas escolares designadas se permitirán los usos y actividades establecidos por la reglamentación de planificación vigente en el área en particular y los que sean aprobados por la Junta de Planificación, mediante consulta de ubicación, en aquellos casos en que ésta es requerida, siempre y cuando no haya conflicto con los distritos de zonificación vigentes o con el carácter del sector en particular, los siguientes usos se consideran como los más compatibles con la gestión educativa y su ubicación son recomendados en las zonas escolares los siguientes usos:

1. Otras escuelas
2. Bibliotecas
3. Salones de lectura
4. Centro culturales
5. Salas de teatro
6. Galerías
7. Museos
8. Centros de artes manuales
9. Casas y academias de música
10. Librerías
11. Tiendas de efectos escolares
12. Industrias livianas, comercios, talleres de oficios y centros de servicios tecnológicos cuya operación no representa riesgo para la seguridad, la salud y el bienestar de los estudiantes y maestros, ni interrumpan o alteren el ambiente escolar, siempre que cuenten con los respectivos permisos expedidos por las agencias o entidades gubernamentales correspondientes, que puedan estimular el interés vocacional de los estudiantes y que constituyan fuentes potenciales de empleo o adiestramiento para los jóvenes.
13. Parques de recreación pasiva y activa
14. Otras actividades similares

7.02 Usos No Compatibles como las Zonas Escolares - En las zonas escolares designadas no se permitirán los usos y actividades señalados a continuación, operando en el mismo horario escolar:

1. Venta de bebidas alcohólicas servidas. Los negocios en donde se vendan bebidas alcohólicas selladas darán estricto cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en cuanto a la venta de éstas a menores. Negocios que incumplan dichas disposiciones no podrán permanecer en las zonas escolares.

2. Agencias hípicas

3. Agencias de lotería

4. Establecimientos donde se operan máquinas electrónicas de juegos.

5. Máquinas de "pinball" y otras similares

6. Galleras

7. Billares y otros juegos de azar

8. Clubes nocturnos

9. Discotecas y centros de diversión análogos

10. Almacenamiento de tubos, gas, chatarra, madera y otros usos y actividades industriales, de construcción o de cualquier naturaleza que de por sí atraen la atención de los estudiantes y resultan riesgosos para su salud y seguridad.

    En aquellos lugares en donde se estén realizando obras de construcción, se permite el almacenamiento de materiales de construcción incluyendo escuelas en operación, durante el período que duren las obras y siempre que los materiales y equipo no estén visibles ni accesibles a los estudiantes.

11. Industrias pesadas

12. Operación de negocios, industrias pesadas, comercios, talleres de oficios ni centros de servicios tecnológicos donde se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a la zona escolar designada.

13. Otros usos o actividades que se consideren nocivos e incompatibles con las labores escolares.

7.03 Usos previamente establecidos en las Zonas Escolares Las actividades o negocios establecidos antes de la designación de las zonas escolares, clasificados como

nocivos o no compatibles, solamente podrán operar fuera del horario escolar: dos (2) horas después del cierre de la escuela, y hasta dos (2) horas antes de su apertura.

Están exentos los negocios tales como restaurantes y cafeterías donde la venta de bebidas alcohólicas sea una incidental o accesoria, los cuales no son nocivos de por sí. La Administración de Reglamentos y Permisos, en consulta con el Departamento de Educación, determinarán si esta venta de bebidas alcohólicas, incidental o accesoria, es contraria a los propósitos de la zona escolar.

7.04 Usos No-Conforme Legales - A partir de la fecha de vigencia de la resolución designando una zona escolar para un respectivo plantel, la Administración de Reglamentos y Permisos, vendrá obligada a expedir certificados para aquellos usos, edificios y estructuras que fueron establecidos legalmente y que resulten nocivos o no compatibles de acuerdo a este Reglamento. En estos certificados se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no-conformidad y, además, todos aquellos particulares en relación con los cuales un edificio, estructura o pertenencia existente no está de conformidad con el reglamento adoptado y promulgado.

Las personas que obtengan una certificación de no-conformidad legal podrán solicitar y obtener un permiso para operar dicho uso por un término de un (1) año a partir de la fecha en que se apruebe la resolución demarcando la zona escolar para un plantel respectivo.

El tenedor del certificado de no-conformidad legal cumplirá, dentro de un término de un año, con las condiciones u órdenes que imponga la Administración de Reglamentos y Permisos para conformar el uso a la zona escolar.

Dependiendo de las circunstancias en particular del caso, se podrá solicitar a la Administración de Reglamentos y Permisos un permiso para un cambio o modificación en la operación que convierta el uso en uno conforme. El solicitante deberá demostrar que mediante dichos cambios en el horario, en los accesos, en los procesos, en el equipo, en la estructura, entre otros, la nocividad del uso o actividad no conforme quedará eliminada.

Cuando una parte interesada entienda que el período de tiempo de un (1) año no es razonable, podrá solicitar a la Administración de Reglamentos y Permisos, durante el año siguiente a la notificación de no-conformidad, una extensión de tiempo para eliminar el uso no conforme o para realizar los cambios o modificaciones aprobados que convierten el uso en uno conforme. Deberá someterse evidencia que justifique la necesidad del tiempo adicional solicitado. Entre otra, someterá la siguiente información:

1. Descripción gráfica y escrita de la(s) estructura(s) utilizada(s)

2. Naturaleza del uso de esa(s) estructura(s), como: horario de operación, clientela, volumen de clientes a diferentes horas, entre otros.

3. Localización de la propiedad y usos existentes en su cercanía

4. Valor por separado del terreno, la(s) estructura(s) y las mejoras muebles

5. Costo de la relocalización

6. Costo de los cambios o modificaciones a realizarse para convertir el uso en uno conforme

7. Tiempo que ha operado el negocio o ha estado llevando a cabo la actividad

8. Información pertinente de otras agencias, tales como la Policía, Servicio de Bomberos, Departamento de Salud

9. Copia del permiso de uso permanente otorgado por la Administración de Reglamentos y Permisos

10. Copia de la última planilla de contribuciones sobre ingresos y patente municipal

11. Copia de la patente para la venta de bebidas alcohólicas y de cualquier otro permiso requerido

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

Al finalizar el período de vigencia del permiso de no-conformidad legal concedido, el uso deberá ser descontinuado y la propiedad deberá destinarse a un uso permitido en zonas escolares.

7.05 Cambio de Uso de Escuelas en Zonas Escolares - Cuando la operación de una escuela en una zona escolar sea descontinuada, las autoridades escolares, públicas o privadas, notificarán dicha acción y las razones para la misma a la Junta de Planificación no más tarde de treinta (30) días después de estar descontinuado. Junto a la notificación, se someterá carta del Secretario de Educación con sus comentarios en cuanto a la posible reutilización de las facilidades existentes para otra escuela en el futuro.

De haberse descontinuado el uso escolar por un período mayor de un (1) año y no estarse tramitando, en la Junta de Planificación o en la Administración de Reglamentos y Permisos, el establecimiento de otra escuela en el mismo lugar o dentro de la misma zona escolar, cualquier parte interesada podrá solicitar a la Junta la eliminación de la zona escolar. Dicha solicitud se tramitará como una enmienda al mapa de zonificación correspondiente.

La Administración de Reglamentos y Permisos deberá notificar a la Junta de Planificación sus acuerdos sobre todo cambio de uso de escuelas en zonas escolares que se tramite en esa agencia.

7.06 Endoso del Secretario de Educación - A partir de la vigencia de esta reglamentación, no podrá autorizarse permiso de construcción o de uso, ni tomar acción alguna que modifique el uso de los terrenos, edificios, estructuras, pertenencias o lugares, por parte de personas particulares o agencias gubernamentales dentro de los límites de una zona escolar sin el endoso del Secretario de Educación.

De no expresar su objeción dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que se le solicite el endoso, se entenderá que el Secretario de Educación ha expedido el mismo.

SECCION 8.00 UBICACION Y DISEÑO DE ESCUELAS

8.01 Ubicación de Escuelas - Las escuelas deberán ser ubicadas en zonas escolares existentes o en lugares donde el carácter del sector, así como las actividades, negocios, uso de terrenos, condiciones de tránsito u otras características del área donde se propone ubicar una facilidad docente sean compatibles con las características de una zona escolar y el ambiente necesario para la gestión educativa.

No se permitirá la ubicación de nuevas escuelas en lugares donde existan usos considerados como nocivos o no-compatibles con las labores escolares.

Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones para instituciones docentes de nivel pre-escolar, primario, secundario y superior en distritos residenciales contenidas en la Sección 82.00 de este Reglamento.

8.02 Diseño de Escuelas - Las nuevas escuelas deberán cumplir con las normas de diseño que adopte la Junta de Planificación para las mismas.

TOPICO 5

SECCION 9.00 TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION

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

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

Distrito R-1: Distrito Residencial para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano; y para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse.

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

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

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

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

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

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

Distrito CO-I: Comercial de Oficina Uno

Distrito CO-2: Comercial de Oficina Dos

Distrito C-L: Comercial Liviano

Distrito C-1: Comercial local

Distrito C-2: Comercial central intermedio

Distrito C-3: Comercial central

Distrito C-4: Centros de mercadeo

Distrito C-5: Centros de recreación comercial extensa.

Distrito C-6: Comercial de servicios vecinales

Distrito I-1:	Industrial liviano
Distrito IL-1:	Industrial liviano limitados
Distrito I-2:	Industrial pesado
Distrito IL-2:	Industrial pesados limitados por proyectos específicos
Distrito M:	A mejorarse
Distrito P:	Terreno Público
Distrito RT-00:	Residencial Turístico de muy baja intensidad con solar mínimo de cuatro mil (4,000) metros cuadrados.
Distrito RT-0:	Residencial Turístico de muy baja intensidad con solar mínimo de dos mil (2,000) metros cuadrados.
Distrito RT-1:	Residencial Turístico de baja intensidad con solar mínimo de novecientos (900) metros cuadrados.
Distrito RT-2;	Residencial Turístico de semi-baja intensidad con solar mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.
Distrito RT-3:	Residencial Turístico de intensidad intermedia con solar mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.
Distrito RT-4:	Residencial Turístico de intensidad semi-alta con solar mínimo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
Distrito RT-5:	Residencial Turístico de alta intensidad con solar mínimo de mil (1,000) metros cuadrados.
Distrito CT-1:	Comercial Turístico en solar pequeño, con usos dirigidos al turista y residente.
Distrito CT-2:	Comercial Turístico en solar pequeño, con usos dirigidos al turista y residente.
Distrito CT-3:	Comercial Turístico
Distrito CT-4:	Comercial Turístico
Distrito AD:	Áreas Desarrolladas
Distrito A-1:	Agrícola Mecanizable
Distrito A-2:	Agrícola General

Distrito A-3:	Agropecuario
Distrito A-4:	Rural General
Distrito B-1:	Bosques de Interiores
Distrito B-2:	Bosques de Mangle
Distrito B-3:	Bosques Secos
Distrito CR-1:	Conservación de Recursos Uno
Distrito CR-2:	Conservación de Recursos Dos
Distrito CR-3:	Conservación de Cuencas
Distrito CR-4:	Conservación de Cuevas, Cavernas y Sumideros
Distrito CR-A:	Conservación de Recursos Arqueológicos
Distrito CR-H:	Conservación y Restauración de Recursos Históricos
Distrito DM:	Desarrollos Mineros
Distrito DS:	Desarrollo Selectivo
Distrito DTS:	Desarrollo Turístico Selectivo
Distrito PP:	Playas Públicas
Distrito PR:	Preservación de Recursos
Distrito RE:	Ruta Escénica
Distrito ZE:	Zona Escolar (Distrito sobrepuesto)

TOPICO 6

DISTRITOS DE ZONIFICACION

SECCION 10.00 DISTRITO R-0 - RESIDENCIAL CERO

10.01 Propósitos del Distrito R-0 - Este distrito especial de baja densidad poblacional, con solar mínimo de ocho mil (8,000) metros cuadrados, se establece para facilitar el control de la expansión o crecimiento urbano; proteger la utilidad de las vías arteriales; preservar terrenos de alta productividad agrícola; proteger áreas que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica; y proteger el disfrute y preservación de recursos de interés público tales como rasgos topográficos, bosques, arboledas, paisajes, formaciones geológicas, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas, fuentes naturales de agua, mangles, yacimientos minerales o playas.

10.02 Usos en Distritos R-0

1. Usos agrícolas, incluyendo puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de seis (6) metros de la línea de la vía, que no tenga más de una (1) planta y no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados. Los productos para la venta serán los frutos que se cosechan o producen en su forma natural, directamente en los terrenos donde se interese establecer el puesto. La carne no se considerará como un producto cosechado en el predio.

2. Casas de una o dos familias

3. Hospedajes especializados.

4. Desarrollos extensos de conformidad con las disposiciones de las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.

5. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

10.03 Altura en Distritos R-0 - Los edificio podrán tener dos (2) plantas o nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales y los hoteles de turismo, que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.

10.04 Tamaño del Solar en Distritos R-0 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados y un ancho no menor de sesenta (60) metros.

10.05 Densidad Poblacional en Distritos R-0 - El número de familias a permitirse en este distrito se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:

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

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

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

10.06 Area de Ocupación en Distritos R-0 - El área de ocupación no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.

10.07 Area Bruta de Piso en Distritos R-0 - El área bruta de piso no excederá del veinte por ciento (20%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.

10.08 Patio Delantero en Distritos R-0 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

10.09 Patios Laterales en Distritos R-0 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

10.10 Patio Posterior en Distritos R-0 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

10.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-0 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

10.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-0 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

10.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-0 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

10.14 Marquesinas en Distritos R-0 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

10.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-0 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, hotel u hospital bajo las disposiciones de la Sección 84.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

10.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-0 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

10.17 Estructuras Voladizas en Distritos R-0 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

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

1. Que constituyan terrenos de alta producción agrícola.

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

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

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

5. Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural.

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

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

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

9. Que sean áreas de playa

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

SECCION 11.00 DISTRITO R-1 - RESIDENCIAL UNO

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

11.02 Usos en Distritos R-1

1. Casas de una familia en solares con cabida de 900 metros cuadrados mínimo.

2. Vivienda adicional en segunda planta

3. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en las Secciones 64.00 y 65.00 de este Reglamento.

4. Centros de cuidado para niños y envejecientes.

5. Desarrollos extensos de conformidad con las disposiciones de las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.

6. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

7. Hospedajes especializados

8. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

11.03 Altura en Distritos R-1 – Los edificios podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales y los hoteles de turismo, que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido. La Junta de Planificación podrá permitir una mayor altura mediante el mecanismo de consulta de ubicación.

11.04 Tamaño del Solar en Distritos R-1 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de novecientos (900) metros cuadrados y un ancho no menor de veinticinco (25) metros, a menos que este terreno se desarrollen otros tipos de viviendas permitidas.

11.05 Densidad Poblacional en Distritos R-1 - Se permitirá una casa de una familia y una familia adicional en una segunda planta en cada solar, independientemente del tamaño de éste. Cuando exista un Plan de Usos de Terrenos o un Plan de Ordenamiento Territorial vigente la densidad será conforme a la mínima establecida en dicho documento.

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

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

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

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

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

11.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

11.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

11.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-1 - Para los usos permitidos en los Distritos R-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

11.14 Marquesinas en Distritos R-1 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

11.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-1 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel u hospital bajo las disposiciones de la Sección 84.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

11.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-1 - Las torres, verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

SECCION 12.00 DISTRITO R-2 - RESIDENCIAL DOS

12.01 Propósitos del Distrito R-2 - Este distrito de baja densidad poblacional se establece para facilitar, según se justifique, las necesidades de crecimiento urbano en diferentes tipos de viviendas o para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más.

12.02 Usos en Distritos R-2

1. Casas de una o dos familias

2. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en la Secciones 64.00 y 65.00 de este Reglamento.

3. Centros de cuidado para niños y envejecientes.

4. Desarrollos extensos de conformidad con las disposiciones de las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.

5. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

6. Hospedajes especializados

7. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

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

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

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

1. En solares con tamaño menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.

2. En solares con tamaño de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.

3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

4. Cuando exista un Plan de Usos de Terrenos o un Plan de Ordenamiento Territorial vigente la densidad será conforme a la mínima establecida en dicho documento.

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

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

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

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

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

12.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

12.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

12.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-2 - Para los usos permitidos en los Distritos R-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

12.14 Marquesinas en Distritos R-2 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

13.03 Altura en Distritos R-3 – Los edificios podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento. La Junta de Planificación podrá permitir una mayor altura mediante el mecanismo de consulta de ubicación.

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

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

1. En solares con tamaño menor de trescientos (300) metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.

2. En solares con tamaño de trescientos (300) metros cuadrados o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.

3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

4. Cuando exista un Plan de Usos de Terrenos o un Plan de Ordenamiento Territorial vigente la densidad será conforme a la mínima establecida en dicho documento.

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

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

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

12.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-2 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital bajo las disposiciones de la Sección 84.00 de este Reglamento será provisto de un espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

12.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-2 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

SECCION 13.00 DISTRITO R-3 - RESIDENCIAL TRES

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

13.02 Usos en Distritos R-3

1. Casas de una o dos familias

2. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en la Secciones 64.00 y 65.00 de este Reglamento.

3. Centros de cuidado para niños y envejecientes.

4. Desarrollos extensos de conformidad a las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.

5. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

6. Hospedajes especializados

7. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

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

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

13.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-3 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

13.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-3 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

13.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-3 - Para los usos permitidos en los Distritos R-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamientos los requisitos sobre áreas de estacionamiento serán los establecidos en las Secciones 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

13.14 Marquesinas en Distritos R-3 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

13.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-3 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Sección 84.00 de este Reglamento, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

13.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-3 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

13.17 Estructuras Voladizas en Distritos R-3 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no

mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 14.00 DISTRITO R-4 - RESIDENCIAL CUATRO

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

14.02 Usos en Distritos R-4

1. Casas de una o dos familias
2. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en las Secciones 74.00 y 75.00 de este Reglamento.
3. Casas de apartamientos de acuerdo con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.
4. Centros de cuidado para niños y envejecientes.
5. Desarrollos extensos de conformidad con las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.
6. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.
7. Hospedajes especializados.
8. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

14.03 Altura en Distritos R-4 – Los edificios podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

1. En solares con tamaño menor de ciento cuarenta (140) metros cuadrados se permitirán casas de una (1)familia.

2. En solares con tamaño de ciento cuarenta (140) metros cuadrados o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.

3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

4. Cuando exista un Plan de Usos de Terrenos o un Plan de Ordenamiento Territorial vigente la densidad será conforme a la mínima establecida en dicho documento.

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

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

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

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

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

14.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-4 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

14.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-4 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

14.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-4 - Para los usos permitidos en los Distritos R-4, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamientos los requisitos sobre área de estacionamiento serán los establecidos en las Secciones 64.00, 65.00 y 66.00 de este Reglamento.

14.14 Marquesinas en Distritos R-4 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

14.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-4 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Sección 84.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

14.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-4 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

SECCION 15.00 DISTRITO R-5 - RESIDENCIAL CINCO

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

alcantarillado, agua, energía eléctrica y facilidades de transportación.

15.02 Usos en Distritos R-5

1. Casas de apartamientos

2. Casas de una o dos familias

3. Centros de cuidado para niños y envejecientes.

4. Desarrollos extensos de conformidad con las Secciones 79.00, 80.00y 81.00 de este Reglamento.

5. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

6. Hospedajes especializados.

7. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

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

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

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

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

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

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

Metros de Ancho				
Superficie Rodada	Aceras	Faja de Siembra[3]	Total	Densidad poblacional a permitirse[4]
7	1.5	Ninguna	10	70
8	1.5	Ninguna	11	60
8	1.25	1.25	13	60
11	1.5	Ninguna	14	55
11	1.5	2.0	15	55
14	1.5	Ninguna	17	50
14	1.5	1.5	20	50

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

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

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

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

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

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

[4] Metros cuadrados de solar a requerirse por unidad de vivienda básica.

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

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

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

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

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

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

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

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

e. Mejoras Frente a Vías - En proyectos de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica, en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o en área bruta de piso a base de la donación de terrenos para el ensanche de la vía, de acuerdo con lo establecido en los párrafos (c) y (d) de este Inciso, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al, o dentro del solar que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso y que corresponden a la vía de acceso directo vehicular a éste.

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

g. Conversión de Unidades de Vivienda - En estos proyectos de casas de apartamientos se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

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

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

4. Cuando exista un Plan de Usos de Terrenos o un Plan de Ordenamiento Territorial vigente la densidad será conforme a la mínima establecida en dicho documento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos R-5 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

15.12 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos R-5 - Se requerirá la siguiente separación entre edificios principales o áreas en el mismo solar:

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

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

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

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

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

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

15.13 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-5 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

15.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-5 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

15.15 Marquesinas en Distritos R-5 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

15.16 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-5:

1. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, hospital o facilidades comerciales de carácter local bajo las disposiciones de la Sección 84.00 de este Reglamento, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

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

15.17 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-5 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

15.18 Estructuras Voladizas en Distritos R-5 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 16.00 DISTRITO R-6 - RESIDENCIAL SEIS

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

16.02 Usos en Distritos R-6

1. Casas de apartamientos

2. Casas de una o más familias

3. Desarrollos extensos de conformidad con las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.

4. Hospedajes especializados.

5. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

16.03 Altura en Distritos R-6 - Los edificios podrán tener seis (6) plantas con una altura de dos (2) veces el ancho promedio de la vía hacia donde da frente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

16.08 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-6 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

16.09 Marquesinas en Distritos R-6 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

16.10 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-6 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

SECCION 17.00 DISTRITO RC-1 - RESIDENCIAL-COMERCIAL UNO

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

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

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

I. Agencia de viajes

2. Agencia hípica

3. Barbería

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

5. Centro de cuidado de envejecientes

6. Centro de cuidado de niños

7. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Sección 84.00 de este Reglamento.

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

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

10. Establecimiento para servicios personales

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

12. Estudio fotográfico

13. Hospedajes Especializados

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

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

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

17. Lavandería automática operada por monedas

18. Oficina

19. Reparación de zapatos

20. Salón y academia de belleza

21. Sastrería

22. Venta de libros y efectos escolares

23. Venta de materiales para la confección de rótulos y serigrafías

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

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

17.04 Patios Delantero, Laterales y Posterior en Distritos RC-1 - Se proveerá un (1) patio delantero, dos (2) patios laterales y un (1) patio posterior de fondo o ancho no menor al requerido para el distrito residencial al cual se sobrepone el Distrito RC-1, si en éste se requieren.

17.05 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RC-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

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

17.07 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RC-1 - Los edificios y usos accesorios en los Distritos RC-1 se ajustarán a la disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento relativas al distrito residencial al cual se sobrepone este distrito.

17.08 Tipo de Diseño de Edificios y Estructuras en Distritos RC-1 - Los edificios y estructuras en Distritos RC-1, mantendrán una fachada que armonice con las propiedades residenciales en el vecindario. El Administrador de Reglamentos y Permisos podrá adoptar fachadas típicas que puedan servir de guía para lograr este objetivo.

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

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

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

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

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

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

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

SECCION 18.00 DISTRITO CO-1 - COMERCIAL DE OFICINA UNO

18.01 Propósito del Distrito CO-1 - Este distrito comercial se establece para clasificar áreas donde existan o puedan existir oficinas, excepto las de alto volumen de clientela principalmente como transición entre otros distritos comerciales y áreas residenciales.

18.02 Usos en Distritos CO-1:

1. Oficinas, excepto las de alto volumen de clientela tales como oficinas de médicos, dentistas, laboratorios médicos y otros servicios médicos, de servicios a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficinas de rentas internas y otras similares.

2. Laboratorios clínicos, dentales o analíticos que no atiendan público y sólo se reciban muestras tomadas en otros lugares.

3. Vivienda

4. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

5. Usos para Centros de Cuidado de envejecí entes, Centros de Cuidado para niños y hospedajes especializados.

6. Usos y edificios accesorios de acuerdo con la Sección 73.00 de este Reglamento.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones establecidas para las referidas zonas.

18.03 Altura en Distritos CO-I - Los edificios podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo cumpla con lo establecido para este distrito por este Reglamento. El uso comercial permitido podrá ubicarse solamente en las primeras dos plantas. Cualquier planta adicional se utilizará exclusivamente para uso residencial.

18.04 Tamaño del Solar en Distritos CO-1 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

18.05 Densidad Poblacional en Distritos CO-1 - Se permitirá una (1) unidad de vivienda básica por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del solar. El número de unidades de vivienda podrá convertirse en un número mayor o menor de unidades de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

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

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

18.06 Area de Ocupación en Distritos CO-1 - El área de ocupación del edificio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

18.07 Area Bruta de Piso en Distritos CO-1 - El área bruta de piso no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

18.08 Patio Delantero en Distritos CO-1 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros. En solares existentes se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En casos de manzanas que tengan un paseo público de seis (6) metros de ancho o más en el lado opuesto a la vía, el patio delantero con frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

18.09 Patios Laterales en Distritos CO-1 - No se requerirán patios laterales para las primeras dos (2) plantas del edificio, excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público donde el ancho del patio lateral para dichas dos (2) plantas no será menor de dos (2) metros independientemente de la altura del edificio.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

18.10 Patio Posterior en Distritos CO-1 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

18.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CO-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

18.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos CO-1 Para los usos permitidos en los Distritos CO-1 se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

18.13 Torres y Verjas en Distritos CO-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 19.00 DISTRITO CO-2 - COMERCIAL DE OFICINA DOS

19.01 Propósito del Distrito CO-2 - Este distrito comercial se establece para clasificar áreas donde existan o puedan existir oficinas de alto volumen de clientela.

19.02 Usos en Distritos CO-2 - En los Distritos CO-2 se usarán los edificios o pertenencias para el establecimiento de:

1. Oficinas de Médicos, Dentistas, Laboratorios Clínicos y otros servicios médicos.

2. Servicios a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfonos, rentas internas y otros similares.

3. Desarrollos extensos de conformidad con las disposiciones de las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.

4. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

5. Usos para centros de cuidado de envejecíentes, centro de cuidado para niños y hospedajes especializados.

6. Otros usos conforme a la Sección 84.00.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones establecidas para las referidas zonas.

19.03 Altura en Distritos CO-2 - Los edificios podrán tener cinco (5) plantas con una altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde dé frente. Se permitirá una altura mayor, hasta un máximo de siete (7) plantas, en aquellos casos donde se provea un exceso de estacionamiento mayor al cincuenta por ciento (50%) del requerido según las disposiciones de la Sección 74.00 de este Reglamento.

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

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

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

Tipo de Solar	Area de Ocupación, Por ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	70
Solar de una esquina	80
Solar de dos o tres esquinas	90
Solar de toda una manzana	100

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

Tipo de Solar	Area Bruta de Piso, Por ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	140
Solar de una esquina	160
Solar de dos o tres esquinas	180
Solar de toda una manzana	200

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

19.07 Patio Delantero en Distritos CO-2 - Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

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

19.08 Patios Laterales en Distritos CO-2 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de cuatro (4) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

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

19.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CO-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

19.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CO-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

19.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos CO-2 - Para los usos permitidos en los Distritos CO-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento excepto que no se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

19.13 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CO-2 - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 67.00 y 68.00 de este Reglamento.

19.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CO-2 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar conforme a lo establecido en la Sección 84.04 de este Reglamento.

Edificio o grupo de edificios construido expresamente para ser regido o que se ha convertido al régimen de propiedad horizontal a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, el cual cumple, además, con los requisitos de un hotel de turismo o comercial según establecidos por la Ley Núm. 6 del 8 de junio de 1972 y por cualquier reglamento adoptado al efecto por la Compañía de Turismo de Puerto Rico.19.15 Torres y Verjas en Distritos CO-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

19.16 Tratamiento Paisajista en Distritos CO-2 - Se requerirá la siembra y tratamiento paisajista de por lo menos el patio delantero y las áreas de estacionamiento al descubierto. Se sembrará un (1) árbol por cada tres (3) espacios de estacionamiento que se provean, repartidos entre dichos espacios.

SECCION 20.00 DISTRITO C-L - COMERCIAL LIVIANO

20.01 Propósitos del Distrito C-L - Este distrito comercial liviano se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas comerciales cuya operación resulta de baja intensidad y tolerable para el vecindario.

20.02 Usos en Distritos C-L - En los Distritos C-L los edificios o pertenencias serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Agencia de lotería
2. Agencia de viajes
3. Agencia hípica
4. Alquiler de películas en video ("Video Club")
5. Barbería
6 Bazar para la venta de telas y efectos de costura
7. Casas bancarias, financieras o hipotecarias.
8. Centro de cuidado diurno de envejecí entes
9. Centro de cuidado diurno de niños
10. Colmado
11. Desarrollos extensos de conformidad con las disposiciones de las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.
12. Estudio fotográfico

13. Estacionamiento de vehículos livianos solares siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

14. Farmacia

15. Floristería

16. Hospedajes especializados

17. Laboratorios clínicos, dentales

18. Lavandería automática operada por monedas

19. Librería

20. Oficina

21. Producción y venta de artesanías manuales que no empleen más de quince (15) personas en esa actividad.

22. Reparación de zapatos

23. Salón de belleza o estilismo

24. Sastrería o taller de costura

25. Usos y edificios accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00

26. Venta de materiales para la confección de rótulos y serigrafías

27. Venta de piezas de bicicletas

28. Venta de productos alimenticios naturales ("health foods")

29. Venta de revistas, periódicos y efectos escolares

30. Vivienda - Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

20.03 Altura en Distritos C-L - Los edificios podrán tener dos (2) plantas, con nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumpla con lo establecido para este distrito en este Reglamento. El uso comercial permitido podrá ubicarse solamente en las primeras dos plantas. Cualquier planta adicional se utilizará exclusivamente para uso residencial.

20.04 Tamaño del Solar en Distritos C-L - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

20.05 Densidad Poblacional en Distritos C-L - Se permitirá una (1) unidad de vivienda básica por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del solar.

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

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

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

20.06 Area de Ocupación en Distritos C-L - El área de ocupación del edificio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

20.07 Area Bruta de Piso en Distritos C-L - El área bruta de piso no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá del por ciento máximo de área de ocupación permitida en el distrito.

20.08 Patio Delantero en Distritos C-L - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un patio delantero con un fondo no menor de seis (6) metros. En solares existentes se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En caso de manzanas que tengan un paseo público de seis (6) metros de ancho o más en el lago opuesto a la vía, el patio delantero con frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros. Todo patio anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

20.09 Patios Laterales en Distritos C-L - No se requerirán patios laterales para las primeras dos (2) plantas del edificio, excepto, en el lado de un solar que colinde con un distrito

residencial o para uso público donde el ancho del patio lateral para dichas dos (2) plantas no será menor de dos (2) metros independientemente de la altura del edificio.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

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

20.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-L - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

20.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-L - Para los usos permitidos en los Distritos C-L se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

20.13 Torres y Verjas en Distritos C-L - Las torres, las verjas y se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

20.14 Estructuras Voladizas en Distritos C-L - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirán, además, balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindantes lateral o posterior del solar.

SECCION 21.00 DISTRITO C-1 COMERCIAL LOCAL

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

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

1. Agencia de lotería

2. Agencia de viajes

3. Agencia hípica

4. Alquiler de películas en video ("Video Club")
5. Barbería

6. Barra siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial. Siempre y cuando cumpla con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 1988, según enmendada

7. Bazar para la venta de telas y efectos de costuras

8. Casa bancaria, financiera o hipotecaria.

9. Casa de empeño

10. Centro de cuidado de niños o envejecí entes

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

12. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Sección 84.00 de este Reglamento.

13. Comercio al detal de artículos de consumo incluyendo colmado o uso corriente en el hogar.

14. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor y bicicletas.

15. Desarrollos extensos de conformidad con las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.

16. Establecimiento para servicios personales.

17. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 75.00 y 76.00 de este Reglamento.

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

19. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras hasta de dos (2) plantas construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

20. Estudio fotográfico

21. Farmacia

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

22. Floristería

23. Galerías de Arte

24. Gimnasio

25. Hospedería de acuerdo con lo siguiente:

    a. El dueño o administrador de la hospedería o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta.

    b. El tamaño mínimo del solar no será menor de trescientos (300) metros cuadrados.

    c. El número de dormitorios para huéspedes no excederá de siete (7). No obstante, el número de éstos podrá aumentarse hasta un máximo de veinticinco (25)dormitorios por pertenencia a razón de un (1) dormitorios adicional por cada cuarenta (40) metros cuadrados de área de solar requerido de trescientos (300) metros cuadrados.

    d. La operación de barras, cafeterías, restaurantes, fuentes de soda o cafetines que se permiten en, y de acuerdo con lo establecido en los Distritos C-1, se efectuará como una actividad totalmente separada de la hospedería.

    e. 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.

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

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

26. Imprenta tipo "offset"

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

28. Joyería

29. Laboratorio clínico, analítico o dental.

30. Laboratorio fotográfico

31. Laboratorio radiológico

32. Lavandería automática operadas por monedas.

33 Librería y efectos escolares

34. Museos

35. Oficina

36. Oficina de detective o servicios de protección

37. Reparación de zapatos

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

39. Salón de juegos de video o "flipper" (máquinas electrónicas y de entretenimiento para adultos).

40. Salón o academia de belleza o estilismo

41. Sastrería o taller de costura que no emplee más de quince (15) personas en esa actividad.

42. Tienda de licores y accesorios ("Liquor Store") siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial.

43. Venta de mascotas ("Pet Shop")

44. Venta de muebles, enseres y artículos del hogar

45. Venta de plantas ornamentales

46. Venta de efectos deportivos

47. Venta de piezas de automóviles, motoras y bicicletas (auto part)

48. Ventas de artículos fotográficos

49. Ventas de juguetes, juego o pasatiempos

50. Vivienda

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

    a. Lavandería comercial

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

    c. Producción y venta de artesanías

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

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

    Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas .conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones establecidas por las referidas zonas.

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

1. Barbería

2. Centro de cuidado de niños o envejecí entes

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

4. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Sección 84.00 de este Reglamento.

5. Establecimiento para servicios personales

6. Hospedería de acuerdo a lo establecido en la Subsección 21.02.

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

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

9. Oficina

10. Salón o academia de belleza

11. Vivienda

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones establecidas para las referidas zonas.

21.04 Altura en Distritos C-1 – Los edificios podrán tener tres (3) plantas con diez (10) metros de altura excepto que la tercera planta únicamente podrá ocuparse o usarse para fines residenciales.

Se permitirá una altura mayor de tres (3) plantas cuando se proponga ocupar o usar cualquier planta adicional para los usos permitidos para la tercera planta; excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.14 de este Reglamento que aplican a los edificios circundantes a las plazas de recreo o bajo el Reglamento de Planificación Núm. 5 y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio requerido cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

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

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

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independientemente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

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

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

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

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

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

Para cualquier planta permitida sobre la segunda se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuere mayor.

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

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

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

21.12 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

21.13 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

21.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-1 - Para los usos permitidos en los Distritos C-1, se proveerán áreas de estacionamiento, según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

21.15 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-1 - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 67.00, 68.00 y 69.00 de este Reglamento.

21.16 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-1 - La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

21.17 Torres y Verjas en Distritos C-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

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

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

SECCION 22.00 DISTRITO C-2 - COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO

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

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

1. Agencia de lotería
2. Agencia de viajes

3. Agencia hípica

4. Alquiler de automóviles ("Car-rental") incluyendo como usos accesorios las siguientes actividades:

   a. oficina administrativa de la empresa

   b. espacio de estacionamiento para los vehículos de la empresa, los clientes y empleados de la misma

   c. lavado y engrase de los vehículos de la empresa exclusivamente

   d. reparaciones menores a los vehículos de la empresa tales como frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, excluyendo específicamente trabajos de mecánica complicados que requieren el uso de equipo especializado y todo trabajo que tenga relación con hojalatería, pintura o tapizado de interiores.

5. Alquiler de películas en video ("Video Club")

6. Barbería

7. Barra siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial. Siempre y cuando cumpla con las disposiciones de la Ley Núm. 84 y lo dispuesto en el Tópico 4 de este Reglamento.

8. Bolera

9. Casa bancaria, financiera o hipotecaria

10. Casa de empeño

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

12. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor y bicicletas.

13. Comercio de pintura

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

15. Desarrollos extensos de conformidad con las disposiciones de las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.

16. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor a lo dispuesto en la Ley Núm. 84 de 1988, según enmendada, Ley de Zonas Escolares de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.

17. Establecimiento para servicios personales

18. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 75.00 y 76.00 de este Reglamento.

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

20. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

21. Estudio de radio o televisión.

22. Estudio fotográfico

23. Farmacia

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

25. Floristería

26. Funeraria

27. Galería de arte

28. Gimnasio

29. Hospedería

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

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

32. Hotel

33. Imprenta tipo "offset"

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

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

36. Joyería

37. Laboratorio clínico o dental analítico

38. Laboratorio fotográfico

39. Lavandería automática operada por monedas

40. Librería y efectos escolares

41. Limpieza y acondicionamiento de sombreros

42. Museos

43. Oficina

44. Producción y venta de artesanías manuales

45. Plaza de mercado

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

47. Reparación de zapatos

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

49. Salón o academia de belleza o estilismo

50. Salón, estudio o academia de baile o música

51. Salón de juegos de video o "flipper" (máquinas electrónicas y de entretenimiento para adultos).

52. Sastrería o taller de costura que no emplee más de veinticinco (25) personas en esa actividad.

53. Teatro

54. Tienda de licores ("Liquor Store") siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial.

55. Venta de automóviles

56. Venta de mascotas y accesorios ("Pet Shop")

57. Venta de muebles, enseres y artículos del hogar

58. Venta de plantas ornamentales

59. Viviendas

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

    a. Lavandería comercial

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

    c. Producción y venta de artesanías

    d. Taller de costura, bordado o manufactura de trajes

    e. Reparación y fabricación de joyas

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

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

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

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para la referidas zonas.

22.03 Altura en Distritos C-2 – Los edificios podrán tener cinco (5) plantas con una altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento, excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.14 de este Reglamento que aplican a los edificios circundantes a las plazas de recreo o bajo el Reglamento de Planificación Núm. 5).

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

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

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

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

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

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto el estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

22.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

22.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-2 - Para los usos permitidos en los Distritos C-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

22.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-2 - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 67.00, 68.00 y 69.00 de este Reglamento.

22.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-2 – La provisión de los espacios para carga y descarga será conforme lo establecido en la Sección 64.04 de este Reglamento.

22.16 Torres y Verjas en Distritos C-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

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

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

SECCION 23.00 DISTRITO C-3 - COMERCIAL CENTRAL

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

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

1. Agencia de viajes
2. Agencia de lotería
3. Agencia hípica
4. Alquiler de automóviles ("Car-rental")
5. Alquiler de películas en video ("Video Club")
6. Almacenaje y venta de muebles y artículos domésticos
7. Armería siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.
8. Barbería
9. Barra siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial. Siempre y cuando cumpla con las disposiciones de la Ley Núm. 84 y lo dispuesto en el Tópico 4 de este Reglamento.
10. Bolera
11. Casa bancaria, financiera o hipotecaria
12. Casa de empeño
13. Centro de cuidado de envejecí entes
14. Centro de cuidado diurno de niños
15. Cinematógrafo, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.
16. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor y bicicletas
17. Comercio de pintura
18. Comercio de artículo de consumo o uso corriente en el hogar
19. Comercio o almacenaje de películas y estudios cinematográficos.
20. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a

utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

21. Establecimiento para servicios personales

22. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en la Sección 75.00 de Reglamento.

23. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con los establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 84.02 de este Reglamento.

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

25. Estudio de radio o televisión.

26. Estudio fotográfico

27. Facilidad radiológica

28. Farmacia

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

30. Floristería

31. Funeraria

32. Galería de arte

33. Gimnasio

34. Hospedería

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

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

37. Hotel

38. Imprenta, editorial y grabado

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

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

41. Joyería

42. Laboratorio analítico, clínico o dental

43. Laboratorio fotográfico

44. Lavandería automática operada por monedas

45. Librería y efectos escolares

46. Limpieza y acondicionamiento de sombreros

47. Museo

48. Oficina

49. Plaza de mercado

50. Recreación comercial

51. Reparación de zapatos

52. Restaurante, cafetería, fuente de soda o cafetín

53. Salón y academia de belleza o estilismo

54. Salón de juegos de video o "flipper" (máquinas electrónicas y de entretenimiento para adultos).

55. Salón, estudio o academia de baile o música

56. Sastrería o taller de costura que no emplee más de treinta y cinco (35) personas en esa actividad.

57. Teatro o salón de asambleas o de concierto

58. Tienda de licores ("Liquor Store") siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial.

59. Venta de automóviles

60. Venta de mascotas y accesorios ("Pet Shop")

61. Venta de plantas ornamentales

62. Venta de vehículos o maquinaria pesada

63. Vivienda

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

    a. Lavandería comercial

    b. Panadería y repostería que utilicen hornos Elec.-tricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

    c. Producción y venta de artesanías

    d. Reparación y fabricación de joyas

    e. Taller de costura, bordado o manufactura de trajes

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

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

    h. Taller de rótulos

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

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

o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

23.03 Altura en Distritos C-3 - Los edificios podrán tener una altura de seis (6) plantas o una altura mayor, siempre que el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito o una altura equivalente a dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente, cual fuera mayor. Excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.14 de este Reglamento que aplican a los edificios circundantes a las plazas de recreo o bajo el Reglamento de Planificación Número 5, y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Cuando los edificios ubiquen en Sitios Zonas Históricas los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 5.

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

Cuando los edificios ubiquen en Sitios o Zonas Históricas los patios laterales cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 5.

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

23.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-3 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

23.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-3 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinen.

23.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-3 - Para los usos permitidos en los Distritos C-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

23.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-3 - Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en la Secciones 67.00, 68.00 y 69.00 de este Reglamento.

23.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-3 - La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

23.16 Torres y Verjas en Distritos C-3 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

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

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

SECCION 24.00 DISTRITO C-4 - CENTROS DE MERCADEO

24.01 Propósito del Distrito C-4 - Este distrito se establece para clasificar centros de mercadeo desarrollados conforme a las disposiciones de las Sección 79.00 de este Reglamento.

24.02 Usos en Distritos C-4 – En este distrito los usos serán determinados por la Junta de Planificación mediante consulta de ubicación.
En los proyectos de centros de mercadeo podrán permitirse sobre la primera planta oficinas y viviendas.

24.03 Altura en Distritos C-4 – Los edificios podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura, o una mayor altura siempre que el área bruta de piso no sea mayor que lo dispuesto en la Sección 24.05.

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

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

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

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

24.05 Area de Ocupación en Distritos C-4 - El área de ocupación no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un treinta por ciento (30%) del área del solar si no se hubiera establecido.

24.06 Area Bruta de Piso en Distritos C-4 - El área bruta de piso no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un sesenta por ciento (60%) del área del solar. No obstante se permitirá un aumento en área bruta de piso equivalente al cuarenta por ciento (40%) del área del solar, siempre que se utilice dicha área bruta de piso adicional, para fines residenciales y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento en sus demás aspectos. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

24.07 Patios en Distritos C-4 - Se requerirán patios con fondo o ancho no menor de quince (15) metros. Cualquier patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

24.08 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-4 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

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

24.09 Area de Estacionamiento en Distritos C-4 - Para los usos permitidos en los Distritos C-4, se proveerán áreas de estacionamiento, según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

24.10 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-4 - La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

24.11 Torres y Verjas en Distritos C-4 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

SECCION 25.00 DISTRITO C-5 - CENTROS DE RECREACION COMERCIAL EXTENSA

25.01 Propósito del Distrito C-5 - Este distrito se establece para clasificar centros de recreación comercial extensa desarrollados conforme a las disposiciones de la Sección 79.00 de este Reglamento.

25.02 Usos en Distritos C-5 – Los usos en este distrito serán específicos autorizados por la Junta de Planificación vía consulta de ubicación, tales como:

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

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

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

25.04 Áreas de Estacionamiento en Distrito C-5 - Para los usos permitidos en los Distritos C-5, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

SECCION 26.00 DISTRITO C-6 - COMERCIAL DE SERVICIOS VECINALES

26.01 Propósito del Distrito C-6 - Este distrito se establece para clasificar las facilidades comerciales desarrolladas conforme a los requerimientos del Reglamento sobre Lotificación y Urbanizaciones (Reglamento de Planificación Núm. 3).

26.02 Usos en Distritos C-6 - Los usos en este distrito podrán ser los siguientes:

1. Agencia de lotería
2. Agencia de viajes
3. Agencia hípica
4. Alquiler de películas en video ("Video Club")
5. Barbería
6. Casa bancaria o financiera
7. Casa de empeño
8. Cinematógrafo o teatro
9. Club cívico
10. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar tales como colmados, bazares y tiendas de ropa
11. Comercio de fotografía, incluyendo laboratorios fotográficos
12. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en la Sección 75.00 de este Reglamento.
13. Estación de ómnibus, carros públicos o taxímetros
14. Estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.
15. Estudio fotográfico
16. Estudio de baile o música

17. Establecimiento para servicios personales

18. Farmacia

19. Floristería

20. Laboratorio clínico, dental o analítico

21. Lavandería automática operada por monedas

22. Museo

23. Oficinas

24. Panadería y repostería que no emplee más de quince (15) personas, que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.

25. Reparación de zapatos

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

27. Salón de belleza o estilismo

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

29. Taller de reparación de bicicletas, o enseres de uso corriente en el hogar, siempre que en el proceso envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.

30. Usos públicos e institucionales

31. Venta de artículos o mercancía usada

32. Vivienda sobre la primera planta

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

26.03 Altura en Distritos C-6 – Los edificios podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura. Se permitirá una mayor altura siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumpla con lo establecido para este distrito.

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

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

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

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito, no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

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

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

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

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

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

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

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

26.09 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-6 - La provisión de los espacios de estacionamiento será conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

26.10 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-6 - La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

26.11 Torres y Verjas en Distritos C-6 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Subsección 71.00 de este Reglamento.

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

SECCION 27.00 DISTRITO I-1 - INDUSTRIAL LIVIANO

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

27.02 Usos en Distritos I-1

1. Comercio al por mayor de artículos de consumo o uso corriente.

2. Comercio y almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos explosivos.

3. Comercio o almacenaje de películas o estudios cinematográficos

4. Confección de cortinas y toldos

5. Confección de mamparas ("screens")

6. Corte y empaque de carnes

7. Cremación de cadáveres o desperdicios bio-médicos hasta un máximo de 250 toneladas diarias

8. Desarrollos Extensos conforme a la Sección 79.00.

9. Ebanistería

10. Elaboración de empanadillas, pasteles, tacos, tortillas, pastelillos, pizza y otros productos alimentarios relacionados

11. Elaboración de cigarrillos y productos de tabaco

12. Elaboración de productos de yeso o cerámica en donde no se descarguen desperdicios líquidos y no conlleven procesos de pintado por aspersión.

13. Empacadora de productos agrícolas.

14. Estaciones de trasbordo

15. Estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas, en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

16. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 75.00 y 77.00 de este Reglamento.

17. Fábrica de artículos de cuero

18. Fábrica de ataúdes de metal o madera

19. Fábrica de carteras, maletines, gorras o sombreros

20. Fábrica de fajas, sostenes y productos relacionados

21. Fabricación o ensamblaje de muebles

22. Fabricación de productos de cristal a presión o soplado

23. Fábrica de ventanas, puertas y productos análogos en donde no se lleven a cabo procesos de anodizado, pintura, tratamiento de calor o con productos químicos.

24. Fábrica de ropa

25. Fábrica de zapatos

26. Facilidad para la recuperación de metales, papel, cartón y vidrio limitada a actividades de recibo, pesaje y embalaje del material.

27. Ferretería, incluyendo venta de materiales de construcción.

28. Funeraria

29. Hospital para el tratamiento de animales

30. Imprenta, editorial y grabado

31. Laboratorio clínico, dental o analítico

32. Laminación de madera

33. Lavandería comercial e industrial

34. Manufactura de artículos de papel que no incluya la producción de papel

35. Manufactura de conductos de metal para sistema de aire acondicionado

36. Manufactura de joyería, relojes y equipo accesorio

37. Manufactura de juguetes y equipo deportivo

38. Manufactura de lentes, espejuelos e instrumentos ópticos

39. Manufactura de piezas, componentes y equipo electromecánico o electrónico incluyendo el ensamblaje de productos electrónicos que no conlleven procesos de electro deposición y que no generen desperdicios tóxicos o peligrosos.

40. Manufactura y venta de hielo

41. Manufactura de válvulas, uniones y juntas metálicas y plásticas

42. Moldeado por inyección para la manufactura de productos plásticos y de metal (zinc)

43. Oficinas

44. Panadería y repostería al por mayor

45. Planta pasteurizadora de leche y elaboración de productos derivados

46. Producción de películas, documentales y otros trabajos fílmicos

47. Recreación comercial

48. Servicio de fumigación comercial

49. Taller de reparación alta costura y bordado de trajes

50. Taller de electromecánica

51. Taller de hojalatería y pintura

52. Taller de mecánica de vehículos de motor

53. Taller de refrigeración

54. Taller de recauchamiento

55. Taller de rejas

56. Taller de reparación

57. Taller de rótulos o anuncios

58. Tapicería

59. Venta de vehículos pesados o maquinaria pesada

60. Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

61. Otras actividades industriales livianas, cuando se demuestre que por medio del diseño, la construcción y la operación, se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a ocuparse o usarse y de las propiedades limítrofes, y que no se menoscabe el suministro de luz y aire al edificio a ocuparse o usarse, o a las propiedades vecinas, o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas, y que se asegurará la debida protección al interés público. No se permitirá la operación en este distrito de los usos establecidos en las Secciones 29.00 y 30.00 de este Reglamento.

    Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

27.03 Usos Comerciales en Distritos I-1 - El uso comercial a establecerse no ocupará más de 1.0 cuerda y los patios no excederán a un distrito C-2:

1. Agencia hípica y lotería electrónica
2. Barberías, salones de belleza
3. Bolera
4. Cafeterías, venta de comida rápida
5. Casa bancaria o sucursales
6. Centro de cuidado de niños
7. Colmados hasta un máximo de 10,000 pies cuadrados
8. Comercio de piezas y accesorios de vehículos de motor
9. Comercio de pintura
10. Convenience Store
11. Farmacia
12. Gimnasio
13. Lavandería automática
14. Sastrería
15. Venta y almacenaje de muebles y enseres del hogar
16. Venta y alquiler de automóviles
17. Venta y servicio de enseres eléctricos

27.04 Altura en Distritos I-1 - Los edificios podrán tener seis (6) plantas con una altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento. Cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía más ancha.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

27.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

27.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

27.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos I-1 - Para los usos permitidos en los Distritos I-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

27.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-1 - La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

27.15 Torres y Verjas en Distritos I-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

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

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

menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

SECCION 28.00 DISTRITO IL-1 - INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO

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

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

1. Comercio y almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos explosivos.
2. Confección de cortinas y toldos
3. Confección de mamparas ("screens")
4. Confección de productos textiles
5. Cremación de cadáveres o desperdicios bio-médicos hasta un máximo de 250 toneladas diarias
6. Desarrollos Extensos
7. Ebanistería
8. Elaboración de aceites y productos lubricantes y desengrasadores
9. Elaboración de cigarrillos y productos de tabaco
10. Elaboración de detergentes, desinfectantes, fragancias, champú y otros productos relacionados mediante procesos de mezclado donde no se descarguen efluentes.
11. Elaboración de embutidos, hamburguesas y productos relacionados
12. Elaboración de perfumes, cosméticos y productos relacionados donde no se descarguen efluentes.
13. Elaboración de velas
14. Empacadora de productos agrícolas
15. Estación de trasbordo

16. Estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

17. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 75.00 y 77.00 de este Reglamento.

18. Fábrica de alfombras

19. Fábrica de cajas o envases en cartón y bolsas

20. Fábrica de colchones y colchones de muelles

21. Fábrica de componentes electrónicos

22. Fábrica de equipo y efectos fotográficos

23. Fábrica de instrumentos científicos, médicos o quirúrgicos

24. Fábrica de juguetes y equipo deportivo

25. Fábrica de lentes, espejuelos e instrumentos ópticos

26. Fábrica de muebles

27. Fábrica de pinturas

28. Fábrica de puertas, ventanas y productos análogos

29. Facilidad para la recuperación de metales, papel, cartón y vidrio limitada a actividades de recibo, pesaje y embalaje del material.

30. Ferretería, incluyendo venta de materiales de construcción

31. Funeraria

32. Grasería

33. Hospital para el tratamiento de animales

34. Imprenta, editorial y grabado

35. Incinerador con capacidad de carga menor de 250 toneladas diarias

36. Laboratorio clínico, dental o analítico

37. Laminación de madera

38. Lavandería comercial e industrial

39. Manufactura de dados, troqueles, equipo y herramientas de metal que no requieran fundición con altos hornos

40. Manufactura y venta de hielo

41. Oficinas

42. Panadería y repostería al por mayor

43. Planta de composta

44. Planta embotelladora de agua o refrescos

45. Planta farmacéutica que no conlleve procesos químicos de síntesis

46. Planta pasteurizadora de leche y elaboración de productos derivados

47. Procesamiento de carnes que no incluya curtido o curación de cueros crudos

48. Producción de impresos de formularios, etiquetas, sobres y de otros documentos derivados del papel

49. Recreación comercial

50. Servicios de fumigación

51. Taller de alta costura y bordado de trajes

52. Taller de electromecánica

53. Taller de hojalatería y pintura

54. Taller de mecánica de vehículos de motor

55. Taller de refrigeración

56. Taller de recauchamiento

57. Taller de rejas

58. Taller de reparación

59. Taller de rótulos, anuncios

60. Tapicería

61. Venta de vehículos o maquinarias pesadas

62. Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección 84.00.

63. Otras actividades industriales livianas cuando se demuestre que por medio del diseño, la construcción y la operación, se protegen la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a ocuparse o usarse y de las propiedades limítrofes y que no se menoscabe el suministro de luz y aire al edificio a construirse o a ocuparse, o a las propiedades vecinas o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas, y que se asegurará la debida protección al interés público. No se permitirá la operación en este distrito de los usos establecidos en las Secciones 29.00 y 30.00 de este Reglamento.

    Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

28.03 Usos Comerciales en Distritos IL-1 - El uso comercial a establecerse no ocupará más de 1.0 cuerda y los patios no excederán a un Distrito C-2:

1. Agencia hípica y lotería electrónica
2. Barberías, salones de belleza
3. Bolera
4. Cafeterías, venta de comida rápida
5. Casa bancaria o sucursales
6. Centro de cuidado de niños
7. Colmados hasta un máximo de 10,000 pies cuadrados
8. Comercio de piezas y accesorios de vehículos
9. Comercio de pintura
10. Convenience Store
11. Farmacia
12. Gimnasio
13. Lavandería automática
14. Sastrería

15. Venta y almacenaje de muebles y enseres del hogar

16. Venta y alquiler de automóviles

17. Venta y servicio de enseres eléctricos

28.04 Altura en Distritos IL-1 -Los edificios podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

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

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

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

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

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

28.10 Patio Posterior en Distritos IL-1 - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del

mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

28.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos IL-1 - Todo patio interior o semi-interior cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

28.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

28.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos IL-1 - Para los usos permitidos en un Distrito IL-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

28.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-1 - La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

28.15 Torres y Verjas en Distritos IL-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

SECCION 29.00 - DISTRITO I-2 - INDUSTRIAL PESADO

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

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

1. Abono, a base de mezclado
2. Acetona
3. Agregados
4. Alcohol
5. Alimentos para animales
6. Almidón, glucosa o dextrina
7. Asfalto
8. Betún para calzado
9. Cafetería
10. Caldera o tanque metálico
11. Cantera o procedencia de material extraído de la corteza terrestre
12. Casas prefabricadas
13. Celuloide o celulosa
14. Cerámica y alfarería, cuando se produce con máquinas herramientas
15. Cloro
16. Cloruro de cal
17. Cola o gelatina
18. Col ácida ("sauerkraut")
19. Envases de cristal
20. Desinfectantes
21. Fósforo
22. Fuegos artificiales
23. Gas
24. Gas acetileno
25. Goma o gutapercha

26. Hule o linóleo

27. Insecticida o venenos

28. Jabón en pasta

29. Lija

30. Limpiador

31. Losetas

32. Manteca, grasa o sebo

33. Negro de humo

34. Papel, cartón o pasta

35. Pintura, aceite, laca, trementina o barniz

36. Plaguicidas

37. Procesamiento de arena u otro material extraído de la corteza terrestre

38. Planta de recuperación de energía

39. Productos de hormigón tales como bloques

40. Productos textiles

41. Rapé o tabaco en polvo

42. Ron

43. Soda

44. Terracota y productos derivados

45. Tinta para imprenta

46. Tintes

47. Trituradora de roca

29.03 Usos Adicionales en Distritos I-2 - En los Distritos I-2 se permitirán los siguientes usos adicionales a los permitidos en la Subsección 29.02 de esta Sección:

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

2. Almacenaje de fuegos artificiales

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

4. Arsenal
5. Cafetería
6. Corrales para animales
7. Cremación de cadáveres o desperdicios biomédicos
8. Curación de goma o gutapercha
9. Depósito de gas
10. Depósito de gas acetileno
11. Depósito o empaquetamiento de hierro viejo, harapos y cualquier otro material viejo o descartado, incluyendo chatarra
12. Desmembramiento o destrucción de vehículos
13. Desmotadora de algodón
14. Disposición de basuras o desechos de animales muertos
15. Dosificadora de hormigón o asfalto
16. Ebanistería
17. Empacadora de productos agrícolas
18. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 75.00 y 77.00 de este Reglamento.
19. Estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para estos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.
20. Extracción de grasas
21. Facilidad para la recuperación de metales
22. Fraguado y forjado de metales
23. Galvanización de metales
24. Gravero
25. Imprenta, editoriales y grabados
26. Industria de levadura
27. Industria salina

28. Laminación de madera

29. Lavado y cardado de lana

30. Lavandería industrial

31. Limpieza de sacos

32. Matadero

33. Panadería y repostería

34. Planta de recauchamiento

35. Planta farmacéutica

36. Planta pasteurizadora de leche y productos derivados

37. Taller de reparación

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

29.04 Altura en Distritos I-2 - Los edificios podrán tener seis (6) plantas con veinticuatro (24) metros de altura.

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

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

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

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

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

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

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

29.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

29.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

29.13 Area de Estacionamiento en Distritos I-2 - Para los usos permitidos en los Distritos I-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

29.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-2 - La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

29.15 Torres y Verjas en Distritos I-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

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

SECCION 30.00 DISTRITO IL-2 - INDUSTRIAL PESADO LIMITADO

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

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

1. Abono
2. Ácido
3. Agregados
4. Amoníaco
5. Asfalto
6. Azúcar
7. Beneficio de minerales de estaño, cobre, zinc y hierro
8. Brea y sus productos
9. Cafetería
10. Cal
11. Carbón vegetal o mineral
12. Celuloide
13. Cemento, incluyendo cemento tipo "portland"
14. Cerámica y alfarería
15. Creosota
16. Explosivos
17. Fundición o elaboración a base de hierro, acero, bronce, cobre, plomo o zinc
18. Latas y contenedores de metal
19. Molino de harina y granos
20. Laminación de metales
21. Petróleo y sus productos
22. Piroxilina y sus productos
23. Potasa (hidróxido de potasio)
24. Productos explosivos o inflamables de celulosa
25. Trituradora de roca
26. Yeso

30.03 Usos adicionales en Distritos IL-2 - En los Distritos IL-2 se permitirán los siguientes usos adicionales a los permitidos en la Subsección 30.02 de esta Sección.

1. Almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos
2. Almacenaje de explosivos
3. Altos hornos
4. Aplicación de potasa (hidróxido de potasio)
5. Astillero
6. Caldera que use combustibles fósiles o combinación de éstos
7. Centrales eléctricas o termoeléctricas
8. Curación y ahumamiento de pescado
9. Facilidad para la recuperación de metales
10. Hornos de coque
11. Incinerador con capacidad de carga igual o mayor de 250 toneladas diarias
12. Mezcladora central de hormigón, yeso o materiales para pavimentos, morteros.
13. Molino de hierro o acero
14. Molino de pulpa "kraft"
15. Planta de vapor
16. Planta para limpiar carbón
17. Planta de ácido hidroclórico
18. Planta de ácido sulfúrico
19. Planta de ácido nítrico
20. Planta de carbonato calizo
21. Planta de carbón
22. Planta procesadora de fosfato en piedra
23. Planta de recuperación de azufre
24. Planta para producir carbón negro
25. Planta para conversión de combustibles

26. Planta de extracción de materia sílica

27. Planta para la producción de metales secundarios

28. Planta de procesos químicos

29. Planta para procesar mineral de taconite

30. Planta para procesar fibras de vidrio

31. Refinería de petróleo e hidrocarburos

32. Taller de reparación

33. Sistema de Relleno Sanitario (Vertedero)

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

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

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

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

30.08 Áreas de Estacionamiento en Distritos IL-2 - Para los usos permitidos en los Distritos IL-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

30.09 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-2 - La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

30.10 Torres y Verjas en Distritos IL-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

30.11 Estructuras Voladizas en Distritos IL-2 - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios

requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 31.00 DISTRITO M - A MEJORARSE

31.01 Propósito del Distrito M - Este distrito se establece para clasificar áreas donde existe una excesiva aglomeración de personas y edificios en solares demasiado pequeños donde faltan los servicios públicos indispensables y en terrenos con topografía accidentada y otras condiciones desfavorables perjudiciales a la salud o al bienestar general. Estas condiciones requieren, para corregirse, medidas amplias o de acción conjunta por parte de los propietarios afectados o el esfuerzo de la comunidad en general.

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

31.03 Nueva Construcción, Ampliación y Reconstrucción en Distritos M - En los Distritos M la nueva construcción, ampliación y reconstrucción de estructuras se regirán por lo dispuesto en la Subsección 3.11 de este Reglamento.

31.04 Cambios de Uso en Distritos M - En los Distritos M los cambios de uso se regirán por lo dispuesto en la Subsección 3.12 de este Reglamento.

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

SECCION 32.00 DISTRITO P - TERRENO PUBLICO

32.01 Propósito del Distrito P - Este distrito se establece para clasificar terrenos de tenencia pública.

32.02 Usos en Distritos P

1. En este distrito los usos serán determinados por la Junta de Planificación mediante consulta de ubicación, excepto aquellos expresamente delegados.

2. Usos privados conforme a lo establecido en la Secciones 3.10 y 3.11 de este Reglamento.

SECCION 33.00 DISTRITO RT-0 - RESIDENCIAL TURISTICO CERO

33.01 Propósitos del Distrito RT-0 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico, normalmente en la periferia de áreas desarrolladas o con algunas limitaciones a su utilización, que se han desarrollado o podrían desarrollarse a una muy baja intensidad.

33.02 Usos en Distritos RT-0 - En los Distritos RT-0 los terrenos serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Cafeterías
2. Centro de cuidado de envejecientes, centro de cuidado para niños y hospedajes especiales.
3. Usos residenciales en edificios de casas individuales y casas de dos (2) unidades de vivienda.
4. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.
5. Edificios y usos accesorios de acuerdo a lo establecido en la Sección 73.00 de este Reglamento.
6. Los desarrollos extensos se considerarán, conforme a la Sección 71.00 cuya densidad no excederá lo indicado en la tabla de la Sección 66.03.

33.03 Altura en Distritos RT-0 - Los edificios podrán tener hasta nueve (9) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

33.04 Tamaño del Solar en Distritos RT-0 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de dos mil (2,000) metros cuadrados y un ancho no menor de treinta y cinco (35) metros.

33.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-0 - Se permitirá una unidad de vivienda por cada dos mil (2,000) metros cuadrados de solar, para casas de apartamentos la densidad permitida no excederá la establecida en la Sección 66.05.

33.06 Area de Ocupación en Distritos RT-0 - El área de ocupación no excederá el quince por ciento (15%) del área del solar.

33.07 Area Bruta de Piso Distritos RT-0 - El área bruta de piso no excederá el treinta por ciento (30%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en este distrito.

33.08 Patio Delantero en Distritos RT-0 - Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de cinco (5) metros. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra. Se requerirá la siembra de un árbol, con altura mínima de tres y medio (3.5) metros, por cada unidad de vivienda.

33.09 Patios Laterales en Distritos RT-0 - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros, Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

33.10 Patio Posterior en Distritos RT-0 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

33.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-0 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

33.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-0 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

33.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-0 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de espacio para cargar y descargar conforme establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

33.14 Marquesinas en Distritos RT-0 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

33.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-0 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar, en verjas y portones en el patio delantero.

33.16 Estructuras Voladizas en Distritos RT-0 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 34.00 DISTRITO RT-00 - RESIDENCIAL TURISTICO DOBLE CERO

34.01 Propósito del Distrito RT-00 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico, en las áreas fuera del ámbito de expansión urbana con algunas limitaciones a su utilización, que se han desarrollado o podrían desarrollarse a una muy baja densidad.

34.02 Usos en Distritos RT-00 - En los Distritos RT-00 los terrenos serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Cafeterías

2. Centro de cuidado de envejecientes, centro de cuidado diurno para niños y hospedajes especializados.

3. Usos residenciales en edificios de casas individuales y casas de dos (2) unidades de vivienda de acuerdo a lo establecido en esta Sección.

4. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

5. Edificios u usos accesorios de acuerdo a lo establecido en la Sección 82.00 de este Reglamento.

6. Los desarrollos extensos se considerarán, conforme a la Sección 79.00, cuya densidad no excederá la permitida en la Sección 66.05.

34.03 Altura en Distritos RT-00 – Los edificios podrán tener hasta cuatro (4) niveles con catorce (14) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines turísticos, como hoteles, que se permiten en este distrito podrán tener una altura máxima de siete (7) niveles con veinticuatro (24) metros. Los edificios accesorios que se permiten en este distrito podrán tener una altura máxima de nueve (9) metros.

34.04 Tamaño del Solar en Distritos RT-00 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor cuatro mil (4,000) metros cuadrados y un ancho no menor de sesenta y cinco (65) metros. Sólo se permitirá la inscripción de solares cuando se construya la estructura.

34.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-00 - Se permitirá una unidad de vivienda por cada dos mil (2,000) metros cuadrados en casas individuales. Para casas de apartamentos la densidad permitida no excederá la permitida en la Sección 66.05

34.06 Area de Ocupación en Distritos RT-00 - El área de ocupación no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.

34.07 Area Bruta de Piso en Distritos RT-00 - El área bruta de piso no excederá el veinte por ciento (20%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en este distrito.

34.08 Patio Delantero en Distritos RT-00 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra. Se requerirá la siembra de un árbol, con altura mínima de tres y medio (3.5) metros, por cada unidad de vivienda.

34.09 Patios Laterales en Distritos RT-00 - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que

linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

34.10 Patio Posterior en Distritos RT-00 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

34.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-00 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

34.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-00 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

34.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-00 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

34.14 Marquesinas en Distritos RT-00 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

34.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-00 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar, en verjas y portones en el patio delantero.

34.16 Estructuras Voladizas en Distritos RT-00 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 35.00 DISTRITO RT-1 - RESIDENCIAL TURISTICO UNO

35.01 Propósitos del Distrito RT-1 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización y capacidad de infraestructura, existente o proyectada, se han desarrollado o pueden desarrollarse a una baja intensidad.

35.02 Usos en Distritos RT-1 - En los Distritos RT-1 los terrenos o edificios serán ocupados o usado para los fines expuestos a continuación:

1. Cafeterías

2. Estacionamientos de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 74.02 de este Reglamento.

3. Centro de cuidado de envejecientes, niños y hospedajes especializados.

4. Usos residenciales en edificios de casas individuales y casas de dos (2) unidades de vivienda de acuerdo a lo establecido en esta Sección.

5. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

6. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

7. Los desarrollos extensos se considerarán, conforme a la Sección 79.00, cuya densidad no excederá la permitida en la Sección 66.05.

35.03 Altura en Distritos RT-1 - Los edificio para uso residencial podrán tener hasta nueve (9) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener

mayor altura siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

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

35.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-1 - Se permitirá una unidad de vivienda por cada novecientos (900) metros cuadrados de solar. Para casas de apartamentos la densidad permitida no excederá lo establecido en la Sección 66.05

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

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

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

35.09 Patios Laterales en Distritos RT-1 - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

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

35.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

35.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-1 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

35.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-1 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

35.14 Marquesinas en Distritos RT-1 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

35.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-1 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

1. Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería.

   Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

2. Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

3. No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar, en verjas y portones en el patio delantero.

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

35.17 Siembra en Distritos RT-1 - Toda nueva estructura o remodelación sustancial cuya línea de colindancia esté localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de árboles adultos de valor existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

SECCION 36.00 DISTRITO RT-2 - RESIDENCIAL TURISTICO DOS

36.01 Propósitos del Distrito RT-2 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que poseen ciertas limitaciones a su desarrollo intenso por lo que se han desarrollado o pueden desarrollarse a una intensidad semi-baja.

36.02 Usos en Distritos RT-2 - En los Distritos RT-2 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Cafeterías
2. Estacionamientos de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 74.02 de este Reglamento.
3. Centro de cuidado de envejecientes, niños y hospedajes especializados
4. Usos residenciales en edificios para casas individuales, y casas de dos (2) unidades de vivienda.
5. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.
6. Edificios y usos accesorios de acuerdo a lo establecido en la Sección 73.00 de este Reglamento.
7. Los desarrollos extensos se considerarán, conforme a la Sección 79.00, cuya densidad no excederá la permitida en la Sección 66.05.

36.03 Altura en Distritos RT-2 – Los edificios para uso residencial podrán tener hasta nueve (9) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permitan en este distrito podrán tener mayor altura, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

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

36.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-2 - Se permitirá una casa individual en solares de menos de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.

Se permitirán casas de una o dos familias en solares de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más. La densidad no excederá lo establecido en las Sección 66.05.

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

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

36.08 Patio Delantero en Distritos RT-2 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros. El patio delantero tendrá un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

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

36.10 Patio Posterior en Distritos RT-2 - Se requerirá un (1) patio posterior con fondo no menor de cuatro (4) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

36.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

36.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-2 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

36.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-2 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido a la Sección 74.04 de este Reglamento.

36.14 Marquesinas en Distritos RT-2 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de esta Reglamento.

36.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-2 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

1. Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

2. Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

3. No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

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

36.17 Siembra en Distritos RT-2 - Toda nueva estructura cuya línea de colindancia esté localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de árboles adultos de valor existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

SECCION 37.00 DISTRITO RT-3 - RESIDENCIAL TURISTICO TRES

37.01 Propósitos del Distrito RT-3 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una intensidad intermedia.

37.02 Usos en Distritos RT-3 - En los Distritos RT-3 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Cafeterías

2. Estacionamientos de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 74.02 de este Reglamento.

3. Centro de cuidado de envejecientes, niños y hospedajes especializados

4. Usos residenciales en casas en hilera y casas patio de acuerdo a lo establecido en las Secciones 64.00 y 65.00 de este Reglamento.

5. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

6. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

7. Los desarrollos extensos se considerarán, conforme a la Sección 81.00, cuya densidad no excederá lo establecido en la Sección 66.05.

37.03 Altura en Distritos RT-3 – Los edificios para uso residencial podrán tener hasta nueve (9) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

37.04 Tamaño del Solar en Distritos RT-3 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

37.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-3 - Se permitirá una casa individual de una familia en solares de menos de trescientos (300) metros cuadrados. Se permitirán casas de una o dos familias, y casas de apartamientos en solares de trescientos (300) metros cuadrados o más.

En proyectos de casas de dos (2) familias y casas de apartamientos se permitirá una densidad de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por unidad de vivienda básica.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 ó menos	0.8
3	1.0

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

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

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

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

37.06 Area de Ocupación en Distritos RT-3 - El área de ocupación del edificio no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

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

37.08 Patio Delantero en Distritos RT-3 - Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros. El patio delantero tendrá un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

37.09 Patios Laterales en Distritos RT-3 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

37.10 Patio Posterior en Distritos RT-3 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero, y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

37.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-3 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 73.00 de este Reglamento.

37.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-3 - Para los usos permitidos en este Distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

Se proveerá, además, estacionamiento para visitantes a razón de un (1) espacio por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

37.13 Marquesinas en Distritos RT-3 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

37.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-3 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento. El espacio para cargar y descargar se localizará en la parte lateral o posterior del edificio.

37.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-3 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

1. Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

2. Los portones estarán construidos de acero, hiero o bronce.

3. No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

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

37.17 Siembra en Distritos RT-3 – Toda nueva estructura o remodelación substancial cuya línea de colindancia esté localizada una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de árboles en la cerca, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El árbol al sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre protección de árboles adultos- de valor- existentes en la faja de siembra en el patio delantero.

SECCION 38.00 DISTRITO RT-4 - RESIDENCIAL TURISTICO CUATRO

38.01 Propósitos del Distrito RT-4 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado, estético y compacto, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización y su infraestructura adecuada se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una intensidad semi-alta.

38.02 Usos en Distritos RT-4 - En los Distritos RT-4 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Cafeterías

2. Estacionamientos de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 74.02 de este Reglamento.

3. Centro de cuidado de envejecientes, niños y hospedajes especializados.

4. Usos residenciales en edificios para casas individuales, casas de dos (2) unidades de vivienda y casas de apartamientos de acuerdo a lo establecido en esta Sección.

5. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

6. Edificios y usos accesorios de acuerdo con lo establecido en la Sección 73.00 de este Reglamento.

7. Los desarrollos extensos se considerarán, conforme a la Sección 79.00, cuya densidad no excederá la permitida en la Sub-Sección 38.05.

38.03 Altura en Distritos RT-4 – Los edificios para uso residencial podrán tener hasta cuatro (4) plantas de altura. Para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener una altura mayor, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

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

38.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-4 - El número de unidades de vivienda a permitirse en este distrito se determinará a base del tamaño del solar. En solares con tamaño menor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se permitirán casas de una unidad de vivienda. En solares con tamaño mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados se permitirán casas de una o dos familias, y casas de apartamientos.

En proyectos de casas de dos (2) familias y casas de apartamientos se permitirá una densidad de una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados de solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 ó menos	0.8
3	1.0

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

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

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

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

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

38.07 Area Bruta de Piso en Distritos RT-4 - El área bruta de piso no excederá el doscientos por ciento (200%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en este distrito.

38.08 Patio Delantero en Distritos RT-4 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

38.09 Patios Laterales en Distritos RT-4 - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

38.10 Patio Posterior en Distritos RT-4 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

38.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-4 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

38.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-4 - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

Se proveerá, además, estacionamiento para visitantes a razón de un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

38.13 Marquesinas en Distritos RT-4 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

38.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-4 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento. El espacio para cargar y descargar se localizará en la parte lateral o posterior del edificio, y se limitará su visibilidad desde la acera.

38.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-4 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

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

38.17 Siembra en Distritos RT-4 - Toda nueva estructura o remodelación substancial cuya línea de colindancia esté localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de árboles adultos - de valor - existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

SECCION 39.00 DISTRITO RT-5 - RESIDENCIAL TURISTICO CINCO

39.01 Propósitos del Distrito RT-5 - Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado, estético y compacto, y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización e infraestructura se han desarrollado, o pueden desarrollarse, a una alta intensidad.

39.02 Usos en Distritos RT-5 - En los Distritos RT-5 los terrenos o edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Cafeterías
2. Estacionamientos de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 74.02 de este Reglamento.
3. Centro de cuidado de envejecientes, niños y hospedajes especializados
4. Usos residenciales en edificios para casas individuales, casas de dos (2) unidades de vivienda, y casas de apartamientos de acuerdo a lo establecido en esta Sección.
5. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.
6. Edificios y usos accesorios de acuerdo con lo establecido en la Sección 73.00 de este Reglamento.
7. Los desarrollos extensos se considerarán, conforme a la Sección 79.00

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

39.04 Tamaño del Solar en Distritos RT-5 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

39.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-5 - El número de unidades de vivienda a permitirse será una (1) unidad de vivienda básica por cada ochenta (80) metros cuadrados del área del solar.

En proyecto de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2	0.8
3	1.0

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

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

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

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

39.06 Area de Ocupación en Distritos RT-5 - El área de ocupación no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

39.07 Area Bruta de Piso en Distritos RT-5 - El área bruta de piso no excederá el trescientos cincuenta por ciento (350%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en este distrito.

39.08 Patio Delantero en Distritos RT-5 - Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros. El patio delantero tendrá un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

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

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

39.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-5 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

39.12 Separación Entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos RT-5 - Se requerirá la siguiente separación entre edificios principales y áreas en el mismo solar:

- Entre fachadas principales: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

- Entre fachadas posteriores, laterales, o entre sí: una distancia no menor de doce (12) metros.

- Entre una fachada principal y una lateral posterior: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

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

39.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-5 - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

Se proveerá además, estacionamiento para visitantes a razón de un (l) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

39.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-5 - Para los usos permitidos en los Distritos RT-5 se proveerán espacios para cargar y descargar de acuerdo a lo siguiente:

1. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, o para facilidades comerciales de carácter local, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

2. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (l) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor

de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades de vivienda.

El espacio para cargar y descargar se localizará en la parte lateral o posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

39.15 Marquesinas en Distritos RT-5 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

39.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-5 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

39.17 Estructuras Voladizas en Distritos RT-5 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (l) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (l) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyectan fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (l.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

39.18 Siembra en Distritos RT-5 - Toda nueva estructura o remodelación substancial cuya línea de colindancia esté localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de árboles adultos de valor existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

SECCION 40.00 DISTRITO CT-1 - COMERCIAL TURISTICO UNO

40.01 Propósitos del Distrito CT-1 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, de intensidad intermedia. Los usos comerciales permitidos suplen las necesidades de las personas que residen o visitan el área.

40.02 Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-1 - En los Distritos CT-1 se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viajes
4. Agencia hípica
5. Alquiler de películas en video ("Video Club")
6. Alquiler y arrendamiento de equipo
7. Alteración de trajes
8. Barbería
9. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
10. Casas bancarias, financieras e hipotecarias
11. Centro de cuidado de niños, envejecientes y hospedajes especializados
12. Colmado vecinal
13. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
14. Computación y procesamiento de datos
15. Detective o servicios de protección

16. Establecimiento especializado para venta de alimentos para consumo fuera del local ("health food", frutas y vegetales, quesos, comida "gourmet").

17. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos, carteras) o "boutique".

18. Estacionamiento de vehículos livianos, en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

19. Estudio fotográfico

20. Farmacia

21. Floristería

22. Galería de arte

23. Gimnasio

24. Hospedería

25. Joyería

26. Lavandería

27. Librería

28. Oficina

29. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia y siempre que no colinde lateralmente con un distrito residencial.

30. Reparación de joyas y relojes

31. Reparación de zapatos

32. Restaurante, cafetería o fuente de soda (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana, y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)

33. Salón de belleza o estilismo

34. Sastrería

35. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista)

36. Venta de antigüedades

37. Venta de artesanías

38. Venta de bicicletas

39. Venta de cámaras o artículos fotográficos

40. Venta de efectos deportivos

41. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos

42. Venta de maletas o artículos de cuero

43. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"

44. Venta de revistas o periódicos

45. Venta de telas o artículos de costura

46. Vivienda

47. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

48. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

40.03 Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-1 - En los Distritos CT-1 se usarán los edificios o pertenencias sobre el nivel de la segunda planta para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda

2. Hospedería

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

40.04 Altura en Distritos CT-1 – Los edificios podrán tener tres (3) plantas que no excederán los doce (12) metros de altura.

40.05 Tamaño del Solar en Distritos CT-1 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

40.06 Densidad Poblacional en Distritos CT-1 - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada ciento veinticinco (125) metros cuadrados de área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2	0.8
3	1.0

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

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios y a la siguiente relación:

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

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

40.08 Area Bruta de Piso en Distritos CT-1 - El área bruta de piso no excederá el doscientos diez por ciento (210%) del área del solar.

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

40.09 Patio Delantero en Distritos CT-1 - Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni mayor de tres (3) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

40.10 Patios Laterales en Distritos CT-1 - Se requerirá patio lateral de ancho no menor de dos (2) metros cuando se colinde lateralmente con un distrito residencial o para uso público. Fuera de esta condición, el patio lateral es opcional pero, de existir, será no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

40.11 Patio Posterior en Distritos CT-1 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

40.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

40.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-1 - Para los usos permitidos en los Distritos CT-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá, además, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

40.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-1 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

40.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-1 - Todo edificio, o parte de un edificio, ocupado o usado para fines comerciales u hotel, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

Todo edificio o parte de un edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio de cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

40.16 Torres y Verjas en Distritos CT-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar, en verjas y portones en el patio delantero.

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

40.18 Siembra en Distritos CT-1 - Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

SECCION 41.00 DISTRITO CT-2 - DISTRITO COMERCIAL TURISTICO DOS

41.01 Propósitos del Distrito CT-2 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico de intensidad semi-alta. Los usos comerciales permitidos suplen las necesidades de varios vecindarios y de los visitantes al área.

41.02 Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-2 - En los Distritos CT-2 se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viajes
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles y motoras (los vehículos no podrán exhibirse en el patio delantero)
6. Alquiler de películas en video ("Video Club")
7. Alquiler y arrendamiento de equipo
8. Alteración de trajes
9. Barbería
10. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana, y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
11. Casa bancaria y financiera
12. Centro de cuidado diurno de niños o envejecientes
13. Cinematógrafo
14. Colmado
15. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
16. Computación y procesamiento de datos
17. Detective o servicios de protección
18. Establecimiento especializado para venta de alimentos para consumo fuera del local ("health food", frutas y vegetales, queso, comida "gourmet")

19. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos, carteras), o "boutique"

20. Estación de gasolina, de acuerdo a lo establecido en las Secciones 75.00 y 76.00 de este Reglamento.

21. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

22. Estudio fotográfico

23. Farmacia

24. Floristería

25. Galería de arte

26. Gimnasio

27. Hospedería

28. Hotel

29. Institución docente a nivel pre-primario y primario siempre que la pertenencia observe una separación no menor de doscientos (200) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.

30. Joyería

31. Lavandería

32. Librería

33. Oficina

34. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia y que no colinde lateralmente con un distrito residencial.

35. Reparación de joyas y relojes

36. Reparación de zapatos

37. Restaurante, cafetería o fuentes de soda, siempre que el local donde ubique no colinde lateralmente con un distrito residencial

38. Salón de belleza o estilismo

39. Salón, estudio o academia de baile

40. Sastrería

41. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista).

42. Venta de antigüedades

43. Venta de artesanías

44. Venta de bicicletas

45. Venta de cámaras o artículos fotográficos

46. Venta de efectos deportivos

47. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos

49. Venta de maletas o artículos de cuero

50. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"

51. Venta de revistas o periódicos

52. Venta de telas o artículos de costura

53. Vivienda

54. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 79.00 de este Reglamento.

55. Edificios y Usos Accesorios de acuerdo con las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

    Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

41.03 Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-2 - En los Distritos CT-2 se usarán los edificios o pertenencias sobre nivel de la segunda planta, para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda

2. Hospedería

3. Hotel, incluyendo usos accesorios e incidentales a la actividad hotelera Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

41.04 Altura en Distritos CT-2 – Los edificios podrán tener cuatro (4) plantas que no excederán quince (15) metros de altura.

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

41.06 Densidad Poblacional en Distritos CT-2 - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 ó menos	0.8
3	1.0

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales. En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios y de acuerdo a la siguiente relación:

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

41.07 Area de Ocupación en Distritos CT-2 - El área de ocupación no excederá del setenta y cinco por ciento (75%) en solares interiores, ni de ochenta y cinco por ciento (85%) en solares de esquina.

41.08 Area Bruta de Piso En Distritos CT-2 - El área bruta de piso no excederá de trescientos por ciento (300%) en solares interiores, ni de trescientos cuarenta por ciento (340%) en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera, excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

41.09 Patio Delantero en Distritos CT-2 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros ni mayor de tres (3) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

41.10 Patios Laterales en Distritos CT-2 - Se requerirá patio lateral de ancho no menor de dos (2) metros cuando se colinde lateralmente con un distrito residencial o para uso público. Fuera de esta condición, el patio lateral es opcional pero, de existir, será no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

41.11 Patio Posterior en Distritos CT-2 - Se requerirá un (l) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

41.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-2 - Los edificios y uso accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica, y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

41.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-2 - Para los usos permitidos en los Distritos CT-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá, además, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

41.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-2 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

41.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-2 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines comerciales u hotel, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casas de apartamientos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

41.16 Torres y Verjas en Distritos CT-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

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

de un (1) metro dentro de los patios requeridos, siempre que estos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

41.18 Siembra en Distritos CT-2 - Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

SECCION 42.00 DISTRITO CT-3 - COMERCIAL TURISTICO TRES

42.01 Propósitos del Distrito CT-3 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenando y estético y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, que apoyen, complementen o no socaven la actividad turística. Por su localización y disponibilidad de infraestructura estos terrenos pueden desarrollarse, o se han desarrollado, a una alta intensidad.

42.02 Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-3 - En los Distritos CT-3 se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viajes
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles o motoras (los vehículos no podrán exhibirse en el patio delantero)
6. Alquiler de películas en video ("Video Club")
7. Alquiler y arrendamiento de equipo
8. Alteración de trajes
9. Barbería
10. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana, donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
11. Casa bancaria y financiera
12. Centro de cuidado diurno de niños o envejecientes

13. Cinematógrafo

14. Colmado

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

16. Computación y procesamiento de datos

17. Desarrollos extensos de conformidad a las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.

18. Detective o servicios de protección

19. Establecimiento especializado para venta de alimentos para su consumo fuera del local ("health food", frutas y vegetales, queso, comida "gourmet").

20. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos, carteras) "boutique"

21. Estación de gasolina de acuerdo a lo establecido en las Secciones 75.00 y 76.00 de este Reglamento.

22. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

23. Estudio fotográfico

24. Farmacia

25. Floristería

26. Galería de arte

27. Gimnasio

28. Hospedería

29. Hotel

30. Joyería

31. Laboratorio médico o dental

32. Lavandería

33. Librería

34. Oficina

35. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia y que no colinde lateralmente con un distrito residencial.

36. Reparación de joyas o relojes

37. Reparación de zapatos

38. Restaurante, cafetería o fuente de soda, siempre que el local donde ubique no colinde lateralmente con un distrito residencial

39. Salón de belleza o estilismo

40. Salón, estudio o academia de baile

41. Sastrería

42. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista)

43. Venta de antigüedades

44. Venta de artesanías

45. Venta de bicicletas

46. Venta de cámaras o artículos fotográficos

47. Venta de efectos deportivos

48. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos

49. Venta de maletas o artículos de cuero

50. Venta de regalos, novedades o "souvenirs"

51. Venta de revistas o periódicos

52. Venta de telas o artículos de costura

53. Vivienda

54. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

55. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

    Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

42.03 Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-3 - En los niveles sobre la segunda planta se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda

2. Hospedería

3. Hotel, incluyendo usos accesorios incidentales a la actividad hotelera

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

42.04 Altura en Distritos CT-3 – Los edificios podrán tener treinta y tres (33) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener una altura mayor, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

42.05 Tamaño de Solar en Distritos CT-3 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

42.06 Densidad Poblacional en Distritos CT-3 - Se permitirá una unidad de vivienda por cada ochenta (80) metros cuadrados de área del solar.

En proyecto de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 ó menos	0.8
3	1.0

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

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor a base del número de dormitorios y de acuerdo a la siguiente relación:

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

42.07 Area de Ocupación en Distritos CT-3 - El área de ocupación no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en los solares interiores, ni el ochenta y cinco por ciento (85%) en los solares de esquina.

42.08 Area Bruta de Piso en Distritos CT-3 - El área bruta de cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) del área del solar en solares interiores ni de quinientos diez por ciento (510%) del área del solar en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

42.09 Patio Delantero en Distritos CT-3 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

42.10 Patios Laterales en Distritos CT-3 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni de una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que el edificio no observe patios laterales en las primeras cuatro (4) plantas, excepto en el caso de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público. El patio lateral, de existir, será no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral, o parte del mismo, que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

42.11 Patio Posterior en Distritos CT-3 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura de edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente de área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que

linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

42.12 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-3 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

42.13 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos CT-3 - La siguiente separación se requerirá entre edificios principales o áreas en el mismo solar:

- Entre fachadas principales: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

- Entre fachadas posteriores, laterales, o entre sí: una distancia no menor de doce (12) metros.

- Entre fachada principal y una lateral o posterior: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

42.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-3 - Para los usos permitidos en los Distritos CT-3 se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá, además, estacionamiento para visitantes, de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a sus clientes.

42.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-3 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales u hotel, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas para cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

42.16 Marquesinas en Distritos CT-3 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

42.17 Torres y Verjas en Distritos CT-3 - Las torres y verjas se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas en hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

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

42.19 Siembra en Distritos CT-3 - Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

SECCION 43.00 DISTRITO CT-4 - COMERCIAL TURISTICO CUATRO

43.01 Propósitos del Distrito CT-4 - Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para clasificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, que apoyen, complementen o no socaven actividad turística. Por su localización y disponibilidad de infraestructura estos terrenos pueden desarrollarse, o se han desarrollado, a una muy alta intensidad.

43.02 Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-4 - En los Distritos CT-4, se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viajes
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles o motoras (los vehículos no podrán exhibirse en el patio delantero)
6. Alquiler de películas en video ("Video Club")
7. Alquiler y arrendamiento de equipo
8. Alteración de trajes
9. Barbería
10. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana y donde no se colinde lateralmente con un distrito residencial)
11. Casa bancaria y financiera
12. Centro de cuidado diurno de niños o envejecientes
13. Cinematógrafo
14. Colmado
15. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.
16. Computación y procesamiento de datos
17. Desarrollos extensos de conformidad a las Secciones 79.00, 80.00 y 81.00 de este Reglamento.
18. Detective o servicios de protección
19. Establecimiento especializado para venta de alimentos para su consumo fuera del local ("health food", frutas y vegetales, queso, comida "gourmet")
20. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapato y carteras), o "boutique"
21. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

22. Estudio fotográfico

23. Farmacia

24. Floristería

25. Galería de arte

26. Gimnasio

27. Hospedería

28. Hotel

29. Joyería

30. Laboratorio clínico o dental

31. Lavandería

32. Librería

33. Oficina

34. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia, y que no colinde lateralmente con un distrito residencial.

35. Reparación de joyas o relojes

36. Reparación de zapatos

37. Restaurante, cafetería o fuente de soda, siempre que el local donde se ubique no colinde lateralmente con un distrito residencial.

38. Salón de belleza o estilismo

39. Salón, estudio o academia de baile

40. Sastrería

41. Servicio profesional, (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista)

42. Venta de antigüedades

43. Venta de artesanías

44. Venta de bicicletas

45. Venta de cámaras o artículos fotográficos

46. Venta de efectos deportivos

47. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos

48. Venta de maletas o artículos de cuero

49. Venta de regalos, novedades o "souveniers"

50. Venta de revistas o periódicos

51. Venta de telas o artículos de costura

52. Vivienda

53. Otros usos mediante Excepciones, de acuerdo a lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento

54. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento

    Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

43.03 Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-4 - Las plantas sobre la segunda se usarán para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda

2. Hospedería

3. Hotel, incluyendo usos accesorios e incidentales a la actividad hotelera Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

43.04 Altura en Distritos CT-4 - Los edificios podrán tener cuarenta (40) metros de altura.

43.05 Tamaño de Solar en Distritos CT-4 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

43.06 Densidad Poblacional en Distritos CT-4 - Se permitirá una unidad de vivienda por cada setenta (70) metros cuadrados de área del solar.

En proyectos de casas de apartamientos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número menor o mayor, a base del número de dormitorios por unidad, y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 ó menos	0.8
3	1.0

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

En proyectos de casas de apartamientos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios y de acuerdo a la siguiente relación:

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Una vez se autorice la construcción de las unidades residenciales en este distrito, éstas no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

43.07 Area de Ocupación en Distritos CT-4 - El área bruta de ocupación no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en los solares interiores, ni el ochenta y cinco por ciento (85%) en los solares de esquina.

43.08 Area Bruta de Piso en Distritos CT-4 - El área bruta de piso no excederá de quinientos por ciento (500%) del área del solar en solares interiores ni de quinientos sesenta por ciento (560%) del área del solar en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

43.09 Patio Delantero en Distritos CT-4 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

Toda nueva construcción deberá sustituir el patio delantero por una galería cuyo fondo sea igual al requisito establecido para el patio delantero y cuya altura no será menor de cinco (5) metros ni mayor de siete (7) metros.

43.10 Patios Laterales en Distritos CT-4 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni de una quinta (1.5) parte de la altura del edificio, cual fuera mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que el edificio no observe patios laterales en las primeras cuatro (4) plantas, excepto en el caso de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público. El patio lateral, de existir, será no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

43.11 Patio Posterior en Distritos CT-4 - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1.5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior podrá localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente de área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

43.12 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-4 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 72.00 de este Reglamento.

43.13 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos CT-4 - La siguiente separación se requerirá entre edificios principales o áreas en el mismo solar:

- Entre fachadas principales: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

- Entre fachadas posteriores, laterales, o entre sí: una distancia no menor de doce (12) metros.

- Entre una fachada principal y una lateral o posterior: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

43.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-4 - Para los usos permitidos en los Distritos CT-4 se proveerán áreas de estacionamiento, según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá, además, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá mostrar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

43.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-4 - Todo edificio, o parte de edificio, ocupado o usado para fines comerciales u hotel será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

Todo edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

43.16 Marquesinas en Distritos CT-4 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

43.17 Torres y Verjas en Distritos CT-4 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Sección 71.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

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

43.19 Siembra en Distritos CT-4 - Toda nueva estructura o remodelación sustancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente del solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

SECCION 44.00 DISTRITO AD - AREAS DESARROLLADAS

44.01 Propósito del Distrito AD - Se establece este distrito general para identificar las áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana que han sido pobladas o desarrolladas con el propósito de diferenciarlas de los demás distritos de zonificación que establece este Reglamento.

44.02 Usos Permitidos en Distritos AD - Los usos permitidos serán conforme a los designados en la consulta de ubicación para el proyecto de lotificación aprobado por la Junta de Planificación y el desarrollo preliminar aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos para la comunidad rural, urbanización aislada o desarrollo industrial. En poblados desarrollados sin la aprobación de un desarrollo preliminar en el que se designen los usos de terrenos no se permitirá el cambio de usos, excepto cuando estén en conformidad con el carácter de la vecindad donde radican. Se permite la continuación de los usos existentes y la formación de nuevos solares siempre que cumplan con lo dispuesto en la Subsección 44.03 de este Reglamento.

La Administración de Reglamentos y Permisos podrá considerar proyectos de desarrollos no extensos de carácter residencial, institucional, comercial o industrial, siempre que tales usos armonicen con las características predominantes en el vecindario inmediato. Los nuevos usos industriales serán de tipo liviano y se permitirán únicamente en solares o pertenencias que colinden lateralmente, al menos por uno de los lados, con usos similares y siempre que cumplan con la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, enmendada, conocida como "Ley Sobre Política Pública Ambiental".

44.03 Lotificaciones en Distritos AD - En los Distritos AD sólo se permitirá la lotificación de terrenos para viabilizar los usos permitidos por esta Sección. Los solares para uso residencial tendrán cabida mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados o la cabida que se determine a base de las pruebas de percolación, lo que resulte mayor. En caso de existir alcantarillado sanitario, la cabida de los solares se podrá reducir hasta trescientos (300) metros cuadrados.

44.04 Construcciones en Distritos AD - En los Distritos AD se permitirán construcciones de acuerdo a lo siguiente:

1. Area de Ocupación - Se permitirá un área máxima de ocupación de sesenta y cinco por ciento (65%) del área del solar.

2. Area de Construcción - Se permitirá un área de piso de ciento treinta por ciento (130%) del área del solar.

3. Patio Delantero - Se requerirá un patio delantero de un (1) metro, exceptuando los casos en que el solar se encontrase ubicado en una manzana en que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrá ser requerido un patio delantero mayor o menor que permita preservar la armonía del conjunto.

4. Patios Laterales - Se observarán las siguientes condiciones:

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

   A nivel de la segunda planta se observarán los patios que se indican a continuación:

Tipo de estructura	Número de Patios	Ancho Mínimo (metros)
Casa Individual	2	2 metros mínimos y cuya suma sea 5 metros mínimos
Casa de dos familias	2	2 metros mínimos y cuya suma sea 5 metros mínimos
Casa Patio	1	5
Casa Gemela	1	5
Casas en Hilera Interior Exterior	0 1	0 3

b. Usos No Residenciales - Se permitirá la construcción hasta la colindancia lateral a menos que colinde con un uso residencial que observe patios laterales, en cuyo caso la estructura comercial observaría el mismo patio que el uso residencial adyacente.

La pared que se construya en cualquier línea de colindancia lateral deberá quedar construida por muros ciegos de material incombustible.

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

44.05 Disposiciones Sobre Densidad en Distritos AD - El número de familias se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo a lo siguiente:

1. En solares con tamaño menor de ochocientos (800) metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.

2. En solares con tamaño de (800) metros cuadrados o más, se permitirán casas de una (1) o dos (2) Familias.

En comunidades o urbanizaciones aisladas servidas por un sistema de alcantarillado sanitario, se podrán permitir casas de dos (2) familias a la densidad de una familia por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del área del solar.

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten acceso está vacante, que los propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

44.06 Area de Estacionamiento en Distritos AD - Para los usos permitidos en este distrito, se diseñarán y proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

44.07 Marquesinas en Distritos AD - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

SECCION 45.00 DISTRITO A-1- AGRICOLA MECANIZABLE

45.01 Propósito del Distrito A-1 - Este distrito agrícola compuesto por terrenos con ninguna o escasa población, cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el País, se establece para identificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola por lo siguiente:

1. Tener suelos de las clases I al IV según el Servicio de Conservación de Suelos Federal.
2. Tener declives menores del doce por ciento (12%).
3. Estar constituidas por fincas de gran tamaño.

45.02 Usos en Distritos A-1 - En los Distritos A-1 los terrenos serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Cafeterías hasta 2,000 pies cuadrados
2. Centros de cuidado para envejecientes o para niños
3. Hospedajes especializados.
4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 79.00 de este Reglamento.
5. Usos agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas y la cría de ganado, de aves, de animales domésticos, de caza y de abejas, independientemente de la intensidad.
6. Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca, que incluya entre otros empaque, almacenaje y venta de los productos cosechados en la finca.
7. Vivienda para una (1) familia.

45.03 Lotificaciones en Distritos A-1 - Todo terreno a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

45.04 Construcciones en Distritos A-1 - Los edificios, estructuras u obras que se construyan se ubicarán en los lugares donde conlleven el menor efecto negativo sobre el potencial de producción agrícola de la finca. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un cuatro por ciento (4%) del área total de la finca. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura.

45.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos A-1 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de las colindancias laterales, posterior y delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.

45.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos A-1 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.

2. Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.

   En el diseño de las áreas de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Sección 74.00 de este Reglamento excepto que las áreas no podrán ser pavimentadas.

   Se deberán usar materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

45.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-1 - Todo edificio o estructura utilizada para el procesamiento, empaque o venta de productos agropecuarios producidos en la finca será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

SECCION 46.00 DISTRITO A-2 - AGRICOLA GENERAL

46.01 Propósito del Distrito A-2 - Este distrito agrícola compuesto por terrenos con ninguna o escasa población, cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el País, se establece para identificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola por lo siguiente:

1. Tener suelos de las clases I al IV según el Servicio de Conservación de Suelos Federal.

2. Tener declives mayores del doce por ciento (12%).

3. Estar constituidas por fincas con cabidas de veinticinco (25) cuerdas o más.

46.02 Usos en Distritos A-2 - En los Distritos A-2 los terrenos serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Cafeterías hasta 2,000 pies cuadrados

2. Centros de cuidado para envejecientes o para niños

3. Estacionamientos sobre terrenos

4. Hospedajes especializados.

5 Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

6 Usos agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas y la cría de ganado, de aves, de animales domésticos, de caza y de abejas, independientemente de la intensidad.

7. Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca, que incluya entre otros empaque, almacenaje y venta de los productos cosechados en la finca.

8. Vivienda para una (1) familia.

46.03 Lotificaciones en Distritos A-2 - Todo terreno a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

46.04 Construcciones en Distritos A-2 - Los edificios, estructuras u obras que se construya se ubicarán en los lugares en que conlleven el menor efecto negativo sobre el potencial de producción agrícola de la finca. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura.

46.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos A-2 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posteriores será de tres (3) metros o de una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor.

46.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos A-2 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. un (1) espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizado para la venta de los productos cosechados en la finca.

2. un (1) espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizada para el procesamiento de productos agrícolas.

   En el diseño de las áreas de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Sección 84.00 de este Reglamento excepto que las áreas no podrán ser pavimentadas. Se deberán usar materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

46.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-2 - Todo edificio o estructura utilizada para el procesamiento, empaque o venta de productos agropecuarios producidos en la finca, será provisto de un espacio de cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

SECCION 47.00 DISTRITO A-3 AGROPECUARIO

47.01 Propósito del Distrito A-3 - Este distrito agrícola se establece para identificar áreas utilizadas o con potencial reconocido para ser utilizadas en actividades agropecuarias en las que generalmente predominan los suelos de las Clases V, VI y VII según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos Federal. Estas son áreas cuyo patrón general de desarrollo agropecuario se afecta adversamente con la introducción de usos residenciales en forma dispersa.

47.02 Usos en Distritos A-3 - En los Distritos A-3 los terrenos y los edificios o estructuras serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Centros de cuidado de envejecientes, o para niños.

2. Hospedajes especializados.

3. Usos agrícolas tales como siembra de productos agrícolas y la crianza de ganado, de aves, de animales domésticos, de caza y de abejas. Se incluye, además, charcas para la crianza de peces y crustáceos, vaquerías, facilidades para la crianza de cerdos y cultivo de flores y hortalizas por métodos convencionales o hidropónicos.

4. Proyectos de carácter comercial que no excedan de diez mil (10,000) pies cuadrados de área bruta de piso para la venta de animales y productos agrícolas y para venta al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, incluyendo ferreterías. Proyectos de la misma naturaleza, en exceso de diez mil (10,000) pies cuadrados, mediante autorización de la Junta.

5. Proyecto de carácter industrial que no excedan de quince mil (15,000) pies cuadrados de área bruta de piso a excepción de las polleras las cuales podrán ser de hasta treinta mil (30,000) pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes. Proyectos de la misma naturaleza, en exceso de quince mil (15,000) pies cuadraos, mediante autorización de la Junta.

6. Vivienda para una (I) familia

7. Clubes cívicos sin fines pecuniarios en solares que no excedan de una (1) cuerda; en exceso de una (1) cuerda, mediante autorización de la Junta.

8. Uso y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad conforme a lo establecido en la Sección 73.00 de este Reglamento.

9. Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección 79.00 de este Reglamento.

47.03 Lotificaciones en Distritos A-3 - Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autorice una cabida menor conforme a las disposiciones de las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

47.04 Construcciones en Distritos A-3 - La altura de los edificios o estructuras será determinado en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial excederá de nueve (9) metros de altura.

En solares mayores de diez (10) cuerdas, el área de ocupación y área bruta de piso se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. En solares mayores de una (1) cuerda, el área de ocupación no excederá de veinte por ciento (20%) y el área bruta de piso no excederá del cuarenta por ciento (40%) del área del solar. En solares menores de una cuerda, el área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) y el área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar.

47.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos A-3 - Todo edificio, o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias

laterales y posterior será de tres (3) metros o una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor.

47.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos A-3 - Para los usos permitidos en este Distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

47.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-3 - Todo edificio o parte del edificio ocupado o usado para fines no-residenciales será provisto de un espacio de cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

SECCION 48.00 DISTRITO A-4 - RURAL GENERAL

48.01 Propósito del Distrito A-4 - Este distrito consiste mayormente de terrenos de la Clase VII y en algunos casos de las Clases V y VI, que tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola. Estas limitaciones pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad del suelo, topografía, condición de pH, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones, y localización con relación a obras de infraestructura y estructuras y a actividades de mucha concentración de gente. Con prácticas adecuadas de conservación, cultivo y manejo, estos terrenos son productivos agrícolamente. En este distrito general existen o pueden existir una diversidad de usos cuya limitación principal será la disponibilidad de infraestructura y las condiciones topográficas y geológicas.

48.02 Usos en Distritos A-4 - En los Distritos A-4 los terrenos y los edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Centros de cuidado de envejecientes, o para niños.

2. Hospedajes especializados.

3. Usos agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas y la crianza de ganado, de aves, de animales domésticos, de raza y de abejas. Se incluye además, charcas para crianza de peces y crustáceos, vaquerías, facilidades para la crianza de cerdos y cultivo de flores y hortalizas por métodos convencionales o hidropónicos.

4. Usos residenciales en edificios de casas de una (1) o dos (2) familias.

5. Proyectos de carácter comercial que no excedan de diez mil (10,000) pies cuadrados de área bruta de piso.

6. Proyectos de carácter industrial que no excedan de quince mil (15,000) pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes.

7. Usos institucionales - Hospitales, casas de salud y otros proyectos similares, instituciones docentes de nivel universitario y clubes cívicos para diversas actividades que requieren áreas extensas de terreno. El solar no excederá de una (1) cuerda.

8. Usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad.

9. Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección 79.00 de este Reglamento.

48.03 Lotificaciones en Distritos A-4 - Todo terreno a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

48.04 Densidad Poblacional en Distritos A-4 - Se permitirá casas individuales para una o dos familias en cada solar. Se permitirá aumentar la densidad poblacional mediante la reducción en el tamaño de los solares a ser lotificados o segregados, cuando existan segregaciones legales con cabidas muy similares o menores a las solicitadas a una distancia menor de doscientos (200) metros lineales medidos a lo largo de la vía que sirve de acceso, cuando se demuestre que exista infraestructura y, además, cuando se ubiquen fuera de áreas susceptibles a deslizamiento de terrenos o fuera de los cauces mayores designados. Si la segregación solicitada no reúne las características de una segregación simple, por exceder el número de diez (10) las segregaciones anteriores de la finca original o por requerir obras extramuros para proveer la infraestructura necesaria, se considerará el proyecto como uno de urbanización fuera del ámbito de expansión urbana por lo que deberá cumplir con las cabidas mínimas establecidas para el distrito.

48.05 Construcciones en Distritos A-4 - La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial excederá de nueve (9) metros de altura.

En solares mayores de cinco (5) cuerdas, el área de ocupación y área bruta de piso se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. En solares mayores de una (1) cuerda, el área de ocupación no excederá de veinte por ciento (20%) y el área bruta de piso no excederá del cuarenta por ciento (40%) del área del solar. En solares menores de una cuerda, el área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) y el área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área de solar.

48.06 Separaciones de las Colindancias en Distritos A-4 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias laterales y posteriores será de tres (3) metros o de una quinta parte (1/5) de la altura de edificio, cual fuere mayor.

48.07 Áreas de Estacionamiento en Distritos A-4 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

48.08 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-4 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines no-residenciales será provisto de un espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

SECCION 49.00 DISTRITO B-1 - BOSQUES DE INTERIORES

49.01 Propósitos del Distrito B-1 - Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos con características especiales para la siembra de árboles, para la producción de madera y para la protección del suelo y del agua. Las características especiales de estos terrenos se basan en el tipo de suelo, la topografía y la humedad relativa en los mismos. Estos distritos incluyen los terrenos comprendidos por los bosques existentes así como aquellos recomendados a ser repoblados.

49.02 Usos en Distritos B-1 - En los Distritos B-1 se permitirá el uso de los terrenos y los edificios para los siguientes fines:

1. Usos agrícolas, principalmente para la siembra de árboles, aunque también se permiten siembras, cosechas, crianza de animales, que no conflijan con el desarrollo forestal.

2. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales.

3. Venta de productos cosechados en la finca incluyendo madera y productos de madera siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no conduzca a la deforestación limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

4. Construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.

5. Taller de artesanía o elaboración de artículos de madera.

6. Casa de una (1) o dos (2) familias

7. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

49.03 Lotificaciones en Distritos B-1 - Toda finca en un Distrito B-1 a lotificarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento. No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito B-1 del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en B-1 a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

49.04 Construcciones en Distritos B-1 - Los edificios, estructuras u obras deben construirse en forma compacta, de modo que afecten un mínimo del área del bosque. En tales proyectos debe evitarse la impermeabilización del terreno, debe protegerse y mantenerse la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, y en general, debe buscarse un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un cuatro por ciento (4%) del área total de la finca. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura.

49.05 Densidad Poblacional en Distritos B-1 - Se permitirán casas individuales para una o dos familias en cada solar. Se permitirá aumentar la densidad poblacional mediante la reducción en el tamaño de los solares a ser lotificados o segregados, cuando existan segregaciones legales con cabidas muy similares o menores a las solicitadas a una distancia menor de doscientos (200) metros lineales medidos a lo largo de la vía que sirve de acceso, cuando se demuestre que existe infraestructura y, además, cuando se ubiquen fuera de áreas susceptibles a deslizamiento de terrenos.

49.06 Separaciones de las Colindancias en Distritos B-1 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta.

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia serán de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

49.07 Áreas de Estacionamiento en Distritos B-1 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

49.08 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos B-1 - Todo tinglado para la venta de productos cosechados en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

49.09 Marquesinas en Distritos B-1 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

SECCION 50.00 DISTRITO B-2 - BOSQUES DE MANGLE

50.01 Propósito del Distrito B-2 - Este distrito de conservación se establece para identificar los distintos tipos de bosques de mangle y salitrales y lodazales asociados a los sistemas de mangles que existen en Puerto Rico con el propósito de protegerlos de los daños irreparables producidos por el mal uso y la falta de previsión en atender el efecto adverso de otras actividades sobre estos sistemas.

50.02 Tipos de Mangle - Podrán ser zonificados bajo este Distrito B-2 los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico, los cuales están definidos en la Sección 2.00 y que son los siguientes:

1. Mangle
2. Manglares de Borde
3. Manglares Enanos o Achaparrados
4. Manglares Ribereños
5. Mangles de Cuenca

50.03 Usos en Distritos B-2 - Debido a que cada uno de los tipos de mangles poseen un valor especial y unas características distintivas con diferentes necesidades de manejo, los usos a permitirse conforme a las limitaciones impuestas por la naturaleza serán los siguientes:

1. Islotes de Mangle - Estos mangles se podrán usar para actividades relacionadas con su valor estético, refugios y criaderos de especies y para la protección de la costa. Se podrá permitir, además, la investigación científica y la recreación pasiva limitada.

2. Manglares de Borde -Se permitirán los siguientes usos:

   a. Producción limitada de madera con cortes cuidadosos y selectivos mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales.

   b. Facilidades para recreación pasiva siempre y cuando éstas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema.

   c. Estudios científicos

   d. Muelles de pescadores siempre y cuando se construya en pilotes y no implique el corte y relleno del mangle.

3. Manglares Enanos o Achaparrados - Debido a que su regeneración es extremadamente lenta (más de 50 años) sólo se permitirán estudios científicos.

4. Manglares Ribereños - Se podrán permitir:

   a. La producción de madera, leña y corteza para tanino tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales.

   b. Estudios científicos

5. Manglares de Cuenca - Se podrá permitir:

   a. La producción de madera, leña y corteza para tanino, tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales.

   b. Recreación pasiva limitada que no implique corte y relleno y dragado del mangle y de los sistemas de salitrales y lodazales asociados.

   c. Actividades y estudios científicos

50.04 Lotificaciones en Distritos B-2 - En los Distritos B-2 no se permitirá la lotificación de terrenos. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito B-2 del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en B-2 a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

50.05 Accesibilidad en Distritos B-2 - La accesibilidad dentro de los Distritos B-2 podrá ser limitada, controlada o impedida, dependiendo del tipo de mangle y del efecto que el acceso por parte del público en general pueda tener sobre los manglares y salitrales o lodazales asociados.

SECCION 51.00 DISTRITO B-3 - BOSQUES SECOS

51.01 Propósito del Distrito B-3 - Este distrito de conservación se establece para identificar terrenos sembrados o donde se planifica la repoblación forestal de bosques secos y espinosos. Estos bosques están usualmente localizados en los terrenos áridos del sur, sureste y suroeste de Puerto Rico.

51.02 Usos en Distritos B-3 - En los Distritos B-3, que no estén clasificados, además, para ser preservados, se permitirá el uso de los terrenos y los edificios para los siguientes fines:

1. Usos agrícolas, principalmente para siembra de bosques secos espinosos aunque también se permiten siembras y cosechas cuyo cultivo no conflija con el desarrollo forestal y crianza de animales.

2. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

3. Casas de una (1) o dos (2) familias

4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 79.00 de este Reglamento.

51.03 Lotificaciones en Distritos B-3 - Toda finca en Distritos B-3 formada con posterioridad a la vigencia de este Reglamento, tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 98.00 y 99.00 de este Reglamento. No se permitirá la segregación de porciones de fincas o solares en un Distrito B-3 del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en B-3 a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

51.04 Construcciones en Distritos B-3 - Los edificios, estructuras u obras, especialmente aquellas que se construyan como parte de los usos que se permiten mediante el mecanismo de Excepciones, deben construirse en forma compacta de modo que afecten un mínimo del área de bosque. En tales proyectos debe evitarse la impermeabilización del terreno, debe protegerse y mantenerse la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, y en general, debe buscarse un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un cuatro por ciento (4%) del área total de la finca. La altura de los edificios no excederá de nueve (9) metros.

51.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos B-3 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias serán de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

51.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos B-3 - Para los usos permitidos en los distritos B-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

51.07 Marquesinas en Distritos B-3 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00. 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

51.08 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos B-3 - Todo tinglado para la venta de productos cosechados en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros.

SECCION 52.00 DISTRITO CR-1 - CONSERVACION DE RECURSOS UNO

52.01 Propósito del Distrito CR-1 - Este distrito de conservación se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como áreas de dunas, tramos de carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, porciones de fincas donde habitan especies de singular valor, las márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial.

52.02 Usos en Distritos CR-1 - En los Distritos CR-1 se permitirán los siguientes usos, siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos:

1. Facilidades recreativas

2. Facilidades públicas

52.03 Lotificaciones en Distritos CR-1 - En los Distritos CR-1 no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección y en las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CR-1 del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en CR-1 a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

52.04 Construcciones en Distritos CR-1 - En los Distritos CR-1 se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.

2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

En el diseño y construcción de todo proyecto en este distrito debe ponerse especial empeño en la protección y mantenimiento del recurso que se interesa conservar. Hacia esos fines, los proyectos deben afectar un mínimo del área del recurso, proteger el terreno y evitar su impermeabilización, proteger, mantener y restaurar la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, evitar la deforestación de los suelos que aumenten la escorrentía y erosión del terreno, y en general, deben buscar un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un dos por ciento (2%) del área total del recurso.

52.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos CR-1 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de patio delantero a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte la altura del edificio, cual fuere mayor.

52.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-1 - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangle o salitrales. En el diseño de las áreas de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

SECCION 53.00 DISTRITO CR-2 - CONSERVACION DE RECURSOS DOS

53.01 Propósito del Distrito CR-2 - Este distrito de conservación se establece para identificar áreas con limitaciones severas a su uso intensivo, que requieren un tratamiento especial ya que cuentan con recursos de valor singular o escénicos, que deben mantenerse y protegerse.

53.02 Usos en Distritos CR-2 - En los Distritos CR-2 se permitirán los siguientes usos, siempre que tales usos estén en armonía con otros usos existentes en el lugar, no pongan en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, y esté disponible o pueda proveerse la infraestructura adecuada al uso propuesto:

1. Usos agrícolas

2. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

3. Vivienda para una (I) familia

4. Venta al detal de productos cosechados en la finca siempre que el área de la estructura no exceda de doscientos (200) metros cuadrados.

5. Otros usos de acuerdo a las Secciones 79.00, 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

53.03 Lotificaciones en Distritos CR-2 - Toda finca a segregarse con posterioridad a la vigencia de esta Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 79.00, 81.00, 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

53.04 Construcciones en Distritos CR-2 - En los Distritos CR-2 se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios.

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse, se ubicarán en los lugares donde conlleve el menor efecto adverso.

2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

El área de ocupación y el área bruta de piso serán determinadas en función del uso a establecerse. En ningún caso el área de ocupación excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar y la altura del edificio o estructura excederá los doce (12) metros.

53.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos CR-2 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de patio delantero a la servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia laterales y posterior será no menor de tres (3) metros.

53.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-2 - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento. Se requerirá la siembra y tratamiento paisajista de las áreas de estacionamiento al descubierto. Se sembrará un (1) árbol por cada seis (6) espacios de estacionamiento que se provean, repartidos entre dichos espacios.

SECCION 54.00 DISTRITO CR-3 - CONSERVACION DE CUENCAS

54.01 Propósito del Distrito CR-3 - Este distrito de conservación se establece para identificar terrenos en las cuencas de lagos y embalses donde se debe ejercer gran cuidado sobre el tipo de desarrollo que se autoriza para evitar la sedimentación de lagos y embalses así como obras de canalización.

54.02 Usos en Distritos CR-3 - En los Distritos CR-3 se permitirán los siguientes usos, siempre que la densidad poblacional o la intensidad del desarrollo sea tan baja que no aumente significativamente la erosión y la escorrentía:

1. Uso residencial, en casas de una o dos familias siempre que reúna las siguientes condiciones:

    a. Preferiblemente que sea inmediato a una comunidad existente.

    b. Cuente con infraestructura adecuada al desarrollo propuesto.

    c. No sean terrenos susceptibles a deslizamiento o inundaciones

    d. La cabida de los solares a formarse guarden proporción en tamaño con los solares existentes en el sector.

2. Usos agrícolas

3. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

54.03 Lotificaciones en Distritos CR-3 - Toda finca a segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de esta Sección y de las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

54.04 Construcciones en Distritos CR-3 - Durante las obras de urbanización de terrenos y construcción de edificios se tomarán todas las medidas que sean necesarias para reducir a un mínimo las escorrentías, deforestación y la erosión del terreno que puedan causar la sedimentación y la contaminación de lagos, ríos y embalses. Toda obra a realizarse conllevará la reforestación y cualquier otra medida dirigida a proteger y conservar los embalses, ríos y lagos, requiriéndose como mínimo que se muestre evidencia de que luego del desarrollo del terreno, no se aumentará la escorrentía que se genere ni se afectará significativamente su calidad.

54.05 Area de Ocupación en Distritos CR-3 - El área de ocupación no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.

54.06 Area Bruta de Piso en Distritos CR-3 - El área bruta de piso no excederá el veinte por ciento (20%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de ocupación permitido en este distrito.

54.07 Patio Delantero en Distritos CR-3 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

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

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

54.10 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-3 - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

54.11 Marquesinas en Distritos CR-3 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

SECCION 55.00 DISTRITO CR-4 - CONSERVACION DE CUEVAS, CAVERNAS Y SUMIDEROS

55.01 Propósito del Distrito CR-4 - Este distrito de conservación se establece para identificar y designar áreas específicas donde se encuentran cuevas, cavernas y sumideros y zona cárstica así como su flora, fauna y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, para la recreación y el turismo y para el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.

55.02 Usos en Distritos CR-4 - En los Distritos CR-4 se permitirán los siguientes usos siempre que tales usos no conflijan con la conservación y preservación del tipo o clase de recurso natural a protegerse:

1. Uso agrícola
2. Uso recreativo pasivo
3. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.
4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 79.00 de este Reglamento.

55.03 Lotificaciones en Distritos CR-4 - En los Distritos CR-4 no se permitirá la lotificación de terrenos excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección y en las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CR-4 del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en CR-4 a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

55.04 Construcciones en Distritos CR-4 - En los Distritos CR-4 se permitirán los siguientes tipos de construcciones o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.
2. Instalación para servicios de infraestructura que sean necesarios para los usos permitidos.
3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

55.05 Proyectos en Terrenos Donde Existan Cuevas o Cavernas en Distritos CR-4 - En Distritos CR-4 no se autorizará la construcción de estructuras, sobre las cuevas, cavernas, sumideros o en sus entradas. Los proyectos que se autoricen en terrenos donde existan cuevas observarán una separación mínima de cincuenta (50) metros del límite más cercano de las cuevas y de sus entradas.

55.06 Protección Interna de las Cuevas y Cavernas en Distritos CR-4 - Se prohíbe cualquier acción que implique daño o destrucción interna del sistema de cuevas, incluyendo sus aguas, flora y fauna, tales como, pero sin limitarse a, daño o destrucción de cualquier elemento físico de la cueva, alteración de su ambiente natural y depositar basura en las cuevas, contaminar las aguas que fluyen hacia las cuevas y utilizar las cuevas como albergue de animales.

55.07 Uso y Desarrollo Interno de las Cuevas en Distritos CR-4 - Se podrá permitir el uso y desarrollo interno de las cuevas con fines científicos, históricos y turísticos-recreativos cuando se demuestre, mediante estudio a esos efectos que tal uso y desarrollo es compatible con el estado natural de las cuevas.

55.08 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-4 - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

SECCION 56.00 DISTRITO CR-A-CONSERVACION DE RECURSOS ARQUEOLOGICOS

56.01 Propósito del Distrito CR-A - Este distrito de conservación de recursos se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyen valores arqueológicos.

56.02 Usos en Distritos CR-A - En los Distritos CR-A sólo se permitirán estudios científicos, excavaciones con propósitos arqueológicos, museos, oficina, facilidades sanitarias, cafetería y venta de regalos como usos accesorios, siempre que tales usos no conflijan con la investigación, conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos.

56.03 Excavaciones o Construcciones en Distritos CR-A - En los Distritos CR-A no se permitirán excavaciones que puedan afectar, destruir, alterar o eliminar valores arqueológicos. En dichos distritos se permitirán los siguientes tipos de construcciones, siempre y cuando no interfieran con los propósitos del Distrito:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a permitirse.

2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

56.04 Lotificaciones en Distritos CR-A - En los Distritos CR-A no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CR-A del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en CR-A a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

SECCION 57.00 DISTRITO CR-H - CONSERVACION Y RESTAURACION DE RECURSOS HISTORICOS

57.01 Propósito del Distrito CR-H - Este distrito de conservación y restauración de propiedades o conjunto de propiedades se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyan valores históricos, arquitectónicos así como culturales.

57.02 Usos en Distritos CR-H - En los Distritos CR-H se permitirán los siguientes usos, siempre que tales usos no conflijan con los propósitos de este distrito:

1. Uso que originó el carácter histórico de la estructura que se interesa preservar.

2. Uso residencial, a tono con la capacidad de la estructura cuyo valor se interesa preservar.

3. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo con las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 79.00 de este Reglamento.

57.03 Lotificaciones en Distritos CR-H - En los Distritos CR-H no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en la Sección 79.00 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CR-H del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando sea para dedicar la porción en CR-H a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.

57.04 Construcciones en Distritos CR-H - Los edificios, estructuras u obras que se construyan deberán estar relacionadas con la restauración de un edificio, o estructura histórica en el lugar.

57.05 Excavaciones o Demoliciones en Distritos CR-H - En los Distritos CR-H no se permitirán excavaciones o demoliciones que puedan afectar, destruir o eliminar edificios de valor histórico.

57.06 Marquesinas en Distritos CR-H - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

SECCION 58.00 DISTRITO DM - DESARROLLOS MINEROS

58.01 Propósito del Distrito DM - Este distrito se establece para identificar terrenos dedicados o a dedicarse a desarrollos mineros. La inclusión de terrenos en este distrito se hará luego de haberse realizado estudios geológicos o minerológicos que demuestren la existencia de yacimientos de minerales bajo el subsuelo, en cantidades y de calidad suficiente que permitan económica, científica, ambiental y físicamente explotar dichos recursos como una actividad minera beneficiosa a los intereses de Puerto Rico.

58.02 Usos en Distritos DM - En tanto se comienza la explotación de yacimientos mineros, los terrenos podrán ser utilizados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos agrícolas
2. Usos residenciales, en casas de una o dos familias
3. Usos comerciales con menos de tres mil (3,000) pies cuadrados
4. Usos institucionales de carácter religioso
5. Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales establecidos.

58.03 Construcciones en Distritos DM - Los edificios, estructuras y obras deben construirse de forma que afecten un mínimo el área donde se encuentran los recursos mineros. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder del cinco por ciento (5%) del área total de la finca. La altura de los edificios no excederá de nueve (9) metros excepto las estructuras para la explotación minera que podrán tener una altura mayor.

58.04 Lotificaciones en Distritos DM - Toda finca en un Distrito DM formada con posterioridad a la vigencia de este Reglamento, tendrá un área no menor de cinco (5) cuerdas.

58.05 Áreas de Estacionamiento en Distritos DM - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento. Además, se proveerá área de estacionamiento para las actividades propias del desarrollo minero y en proporción al número de empleados, operarios y ejecutivos que trabajen en el turno diario de mayor actividad.

58.06 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos DM - En los distritos DM se proveerán aquellos espacios de cargar y descargar que sean necesarios para hacer factible la operación de la planta minera.

SECCION 59.00 DISTRITO DS - DESARROLLO SELECTIVO

59.01 Propósito del Distrito DS - Este distrito se establece para identificar áreas donde existe un potencial de desarrollo futuro pero con limitaciones severas naturales o de disponibilidad de infraestructura.

59.02 Usos en Distritos DS - En los Distritos DS se permitirán los siguientes usos, siempre que tales usos estén en armonía con otros usos existentes en el lugar, no pongan en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no pongan en peligro la estabilidad ecológica del área y esté disponible o puede proveerse infraestructura adecuada al uso propuesto. Cualquier segregación o propuesta en este distrito, será evaluado por la Junta de Planificación.

1. Siembra de productos agrícolas, crianza de animales y usos agro-industriales.

2. Vivienda para una (1) familia.

3. Venta al detal de productos cosechados en la finca siempre que el área de la estructura no exceda de doscientos (200) metros cuadrados.

4. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

5. Otros usos de acuerdo a las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

59.03 Lotificaciones en Distritos DS - Toda finca a segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 81.00, 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

59.04 Construcciones en Distritos DS - En los Distritos DS se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse, se ubicarán en los lugares donde conlleve el menor efecto adverso.

2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

   El área de ocupación y el área bruta de piso serán determinadas en función del uso a establecerse. En ningún caso el área de ocupación excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar y la altura del edificio o estructura excederá los doce (12) metros.

59.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos DS - Todo edificio o estructura observará una separación de seis (6) metros de patio delantero a la servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia laterales y posterior será no menor de tres (3) metros.

59.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos DS - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento, excepto que no se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se requerirá la siembra y tratamiento paisajista de las áreas de estacionamiento al descubierto. Se sembrará un (1) árbol por cada seis (6) espacios de estacionamiento que se provean, repartidos entre dichos espacios.

SECCION 60.00 DISTRITO DTS - DESARROLLO TURISTICO SELECTIVO

60.01 Propósito del Distrito DTS - Este distrito se establece para facilitar la ubicación de proyectos turísticos y recreativos fuera de los ámbitos de expansión urbana, sujeto a la disponibilidad de infraestructura en el área y donde es necesario mantener el carácter paisajista y las condiciones naturales del lugar.

60.02 Usos en Distritos DTS - En los Distritos DTS se permitirán los siguientes usos, siempre que tales usos estén en armonía con otros usos existentes en el lugar, no pongan en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no pongan en peligro la estabilidad ecológica del área y esté disponible o puede proveerse infraestructura adecuada al uso propuesto. Cualquier segregación o propuesta en este distrito será evaluado por la Junta de Planificación.

1. Siembra de productos agrícolas, crianza de animales y usos agro-industriales.

2. Vivienda para una (1) familia.

3. Venta al detal de productos cosechados en la finca siempre que el área de la estructura no exceda de doscientos (200) metros cuadrados.

4. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

5. Otros usos de acuerdo a las Secciones 81.00 y 84.00 de este Reglamento.

6. Desarrollos extensos donde el uso predominante será el turístico.

60.03 Lotificaciones en Distritos DTS - Toda finca a segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 81.00, 82.00 y 84.00 de este Reglamento.

60.04 Construcciones en Distritos DTS - En los Distritos DTS se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse, se ubicarán en los lugares donde conlleve el menor efecto adverso.

2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

El área de ocupación y el área bruta de piso serán determinadas en función del uso a establecerse. En ningún caso el área de ocupación excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar y la altura del edificio o estructura excederá los doce (12) metros.

60.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos DTS - Todo edificio o estructura observará una separación de seis (6) metros de patio delantero a la servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia laterales y posterior será no menor de tres (3) metros.

60.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos DTS - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento, excepto que no se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se requerirá la siembra y tratamiento paisajista de las áreas de estacionamiento al descubierto. Se sembrará un (1) árbol por cada seis (6) espacios de estacionamiento que se provean, repartidos entre dichos espacios.

SECCION 61.00 DISTRITO PP - PLAYAS PUBLICAS

61.01 Propósito del Distrito PP - Se establece este distrito de áreas reservadas para bañistas para clasificar y designar sectores costaneros de Puerto Rico, apropiados para baños de mar y recreación pasiva relacionada con dicha actividad. La delimitación del Distrito PP en el agua será la línea de boyas instaladas.

61.02 Usos en Distritos PP - Los usos permitidos en Distritos PP serán los siguientes:

1. Áreas reservadas para bañistas incluyendo los siguientes servicios y facilidades mínimas:

   a. Boyas para proteger a los bañistas

   b. Estacionamiento de vehículos en áreas debidamente segregadas de las áreas peatonales

   c. Area de duchas, vestidores, y servicios sanitarios; servicios médicos de primera ayuda

   d. Sistema de limpieza, recogido de basura y mantenimiento

   e. Estaciones de salvavidas, vigilancia y seguridad

2. Áreas para pasadías, incluyendo kioskos y facilidades de barbacoa, según estos sean compatibles con el uso principal y cumpliendo con otras disposiciones reglamentarias.

3. Áreas para casetas de acampar removibles, mediante autorización de la Junta de Planificación.

4. Restaurante y cafetería como usos accesorios a los usos anteriores.

61.03 Concesiones, Franquicias, Permisos y Arrendamientos en Distritos PP - En las concesiones, franquicias, permisos o arrendamientos que haga el Estado, por medio de algún organismo gubernamental, a empresas privadas, de terrenos públicos dentro de un Distrito PP para fines de recreo, se cumplirá con las disposiciones de esta Sección.

61.04 Lotificaciones en Distritos PP - En los Distritos PP no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección y la Sección 84.00 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito PP del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en PP a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

61.05 Áreas de Estacionamiento en Distritos PP - Para los usos permitidos en este distrito se proveerá áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

61.06 Accesibilidad en Distritos PP - Los accesos en un Distrito PP no podrán ser obstruidos o cerrados. Cuando se apruebe el desarrollo de terrenos o lotificaciones colindando con fajas de playas públicas será requisito proveer accesos peatonales y vehiculares a las playas. El acceso principal

al desarrollo o lotificación se extenderá hasta la zona de separación contigua a la zona marítimo-terrestre para proporcionar acceso a la playa pública. Se proveerán accesos vehiculares en los Distritos PP con una separación o espacio no mayor de mil seiscientos (1,600) metros entre uno y otro, así como accesos peatonales a no más de cuatrocientos (400) metros de separación entre sí.

SECCION 62.00 DISTRITO PR - PRESERVACION DE RECURSOS

62.01 Propósito del Distrito PR - Este distrito de preservación de recursos se establece para clasificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico.

62.02 Usos en Distritos PR - Será política de uso de terrenos el preservar al máximo la condición natural existente de estas áreas. Los terrenos comprendidos en este distrito serán utilizados para:

1. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organismos, asociaciones o grupos científicos "bonafide", debidamente reconocidas y acreditadas por los organismos pertinentes.

2. La contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.

3. Otros usos a permitirse de acuerdo a lo establecido en la Sección 84.00 de este Reglamento.

62.03 Lotificaciones en Distritos PR - En los distritos PR no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección y la Sección 84.00 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito PR del resto de la finca o solar que ostenten otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en PR a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

62.04 Construcciones en Distritos PR - No se permitirá construcción alguna excepto aquellas relacionadas con los estudios científicos mencionados en esta Sección.

62.05 Accesibilidad en Distritos PR - La accesibilidad podrá ser controlada o impedida, dependiendo del valor natural y exclusividad de cada recurso en particular.

SECCION 63.00 DISTRITO RE - RUTA ESCENICA

63.01 Propósito del Distrito RE - Este distrito se establece para el disfrute y la contemplación del paisaje o panorama a lo largo de rutas escénicas designadas mediante legislación o por la Junta mediante resolución, a través de controles apropiados de los usos de terrenos y propiedades ubicadas en los márgenes de las mismas.

63.02 Usos en Distritos RE - En los Distritos RE será política de uso de terrenos el conservar en su mayor extensión posible la condición natural existente de los terrenos y propiedades. Se permitirán solamente aquellos usos que complementen, armonicen y fomenten el más amplio disfrute de su ambiente cultural, natural y la belleza de su paisaje. En armonía con esta política se permitirá que los terrenos y estructuras sean ocupados o utilizados para los siguientes fines:

1. Residencia de una familia, incluyendo aquellos usos accesorios que contribuyan al ambiente típico de la montaña y de la cultura puertorriqueña, siempre que estén a tono con los propósitos del distrito. Los productos que se autorizan vender, como parte del uso accesorio, deben ser elaborados en la misma residencia e incluirán productos tales como objetos de artesanía, comestibles típicos o cualquier otro producto de uso tradicional de la región.

2. Merenderos al aire libre

3. Miraderos o áreas para observar paisajes o panoramas

4. Facilidades turístico vacacionales mediante autorización de la Junta

5. Usos agrícolas, incluyendo puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de diez (10) metros de la línea de la vía principal que da acceso al solar y no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.

6. Usos comerciales para la venta al detal siempre que el área de piso de la estructura a utilizarse para estos propósitos no exceda de doscientos (200) metros cuadrados y se demuestre claramente que dichos usos son necesarios para servir los fines y propósitos de la vía panorámica o escénica. Las estaciones de gasolina quedan excluidas de estas disposiciones debido a que las mismas sólo serán permitidas en las vías de acceso a la carretera principal de la vía panorámica a una distancia no menor de quinientos (500) metros de la intersección con la misma. El Departamento de Transportación y Obras Públicas proveerá los rótulos necesarios para avisar a los viajeros los servicios y la ubicación de dichas estaciones de gasolina.

63.03 Lotificaciones en Distritos RE - Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un tamaño no menor de cinco (5) cuerdas y un ancho no menor de cien (100) metros. Podrá autorizarse una cabida menor en aquellos casos de consulta de ubicación o permisos de uso no agrícolas que se autoricen bajo las disposiciones de esta Sección y las Secciones 82.00 y 84.00 de este Reglamento, pero en ningún caso será menor de dos mil (2,000) metros cuadrados. Cuando su ancho sea menor de cien (100) metros su fondo no excederá de tres (3) veces su ancho.

63.04 Construcciones en Distritos RE - En los Distritos RE se tomará en consideración lo siguiente para el diseño de proyectos de construcción de obras:

1. Cualquier estructura que obstruya la visibilidad hacia el panorama desde una vía no será permitida. Aquellas estructuras a erigirse hacia el lado del panorama se construirán a un nivel menor que el de la vía donde su altura máxima no sobrepase el nivel de la superficie de rodaje de la misma. Aquellas estructuras a construirse hacia el lado contrario del panorama no excederán de cuatro (4) metros de altura sobre la elevación de la superficie pavimentada de dicha vía.

2. Se permitirá un (1) acceso a la vía por cada solar más un acceso por cada doscientos cincuenta (250) metros de frente del solar a dicha vía. Las lotificaciones de terrenos que se autoricen con posterioridad a la vigencia de este Reglamento no podrán aumentar el número de accesos a lo largo de la vía.

3. Todo patio delantero frente a la vía tendrá un tamaño no menor de diez (10) metros. Los patios laterales y posterior tendrán un tamaño no menor de seis (6) metros. En ningún caso la suma del ancho de los patios laterales podrá ser menor que el ancho de la estructura medida en forma paralela a la vía.

4. Toda uso accesorio deberá ser ubicado en el mismo solar donde ubica el uso principal al que habrá de servir, y:

   a. Será claramente incidental y relacionado donde ubica con éste.

   b. Deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal.

   c. Podrá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del uso principal pero nunca antes. La descontinuación del uso principal implicará la descontinuación de los usos accesorios.

d. Cumplirá con los requisitos sobre patios establecidos para el uso principal.

63.05 Demoliciones en Distritos RE - En Distritos RE no se permitirá la demolición de estructuras con características de ambiente típico puertorriqueño. Al considerar solicitudes para demolición de estructuras se requerirá al solicitante garantizar que la demolición, una vez aprobada y comenzada, se efectuará en su totalidad y que el solar quedará libre de escombros y lastre.

63.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos RE - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

TOPICO 7

CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMIENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SELECCIONADOS

SECCION 64.00 CASAS EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIALES EXCEPTO EN DISTRITOS R-0, R-5 Y RT-5

64.01 Disposición General para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - La Junta considerará mediante consulta de ubicación proyectos para las construcciones que más adelante se indican. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá considerar estas construcciones siempre que el proyecto no ubique en un distrito R-1, R-2, RT-00, RT-0, RT-1, RT-2 y no constituya un desarrollo residencial extenso y sujeto a las condiciones necesarias para asegurar su armonía con el contexto en que ubique.

64.02 Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Un edificio para casas en hilera no contendrá más de seis (6) unidades de vivienda con fachadas iguales en un mismo plano y a un mismo nivel, pudiendo llegar a un máximo de diez (10) unidades cuando se construya con fachadas distintas y a desnivel.

64.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 – Los edificios podrán tener hasta nueve (9) metros de altura.

64.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la siguiente tabla:

Distrito de Zonificación en donde ubica el Solar	Tamaño mínimo del Solar (metros cuadrados)
RT-00	2,000
RT-0	1,000
R-1, RT-1	450
R-2, RT-2	228
R-3, RT-3	165
R-4, RT-4	125

Para unidades de vivienda en casas en hilera en solares interiores, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar, para cada unidad, conforme a lo siguiente:

Distrito de Zonificación en donde ubica el Solar	Ancho o frente mínimo de solar, en metros, para unidades de vivienda internas en casas en hilera
RT-0, RT-00	11
R-1, RT-1	9
R-2, RT-2	7
R-3, RT-3	6
R-4, RT-4	5.5

Para unidades de vivienda que constituyan los extremos de casas en hilera, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar conforme a lo siguiente:

Distrito de Zonificación en donde ubica el Solar	Ancho o frente mínimo de solar, en metros, para unidades de vivienda en los extremos de casas en hilera
RT-0, RT-00	16
R-1, RT-1	14
R-2, RT-2	10
R-3, RT-3	9
R-4, RT-4	8

64.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

64.06 Area de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - El área de ocupación para casas en hilera no excederá del veinticinco por ciento (25%) en RT-0 y RT-00, cuarenta y cinco por ciento (45%) en R-1 y RT-1, y cincuenta por ciento (50%) del solar en los demás distritos.

64.07 Area Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - El área bruta de piso no excederá el cincuenta por ciento (50%) en RT-0 y RT-00, noventa por ciento (90%) en R-1, y cien por ciento (100%) del solar en los demás distritos.

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

64.08 Patio Delantero de Edificios para Casas Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Cuando la casa en hilera provea espacios para estacionar vehículos en el interior del solar, o cuando se provea un área de estacionamiento común, se requerirá un (1) patio delantero con un (1) fondo según se indica a continuación:

- No menor de cinco (5) metros en distritos RT-0, RT-00, R-1 y RT-1.

- No menor de tres (3) metros para Distritos R-2, R-3 y R-4.

- No menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros en los Distritos RT-2 RT-3 y RT-4.

En los Distritos R-1, R-2, R-3 y R-4, cuando no se provean espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o en un área de estacionamiento común, el fondo del patio delantero no será menor de seis (6) metros.

En los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3 y RT-4, el patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

64.09 Patios Laterales y Posterior en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5:

1. Patios Laterales - En los edificios para casas en hilera se requerirán patios laterales en sus dos (2) extremos. Cada patio requerido para las casas en hilera tendrá un ancho no menor de cinco (5) metros en Distritos RT-0, RT-00, R-1, y RT-1; no menor de cuatro (4) metros en Distritos R-2 y RT-2; no menor de tres (3) metros en Distritos R-3, RT-3 y RT-4, y no menor de dos y medio (2.5) metros en Distritos R-4.

   Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerará como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

2. Patio Posterior - Para casas en hilera se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros para Distritos RT-0, RT-00, R-1 y RT-1; no menor de cuatro (4) metros para Distritos R-2 y RT-2; y no menor de tres (3) metros para Distritos R-3, RT-3, R-4, y RT-4. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerará como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

64.10 Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el Mismo Solar en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Se requerirá la siguiente separación mínima entre edificios para casas en hilera en el mismo solar principal:

DISTRITO	DISTANCIA EN METROS			
	RT-0, RT-00, R-1, RT-1	R-2 RT-2	R-3 RT-3	R-4 RT-4
Entre fachadas principales	18	15	12	12
Entre fachadas posteriores	10	8	6	6
Entre fachadas laterales	10	6	6	5
Entre una fachada principal y lateral o posterior	14	12	9	9
Entre una fachada lateral y una posterior	4	12	9	9

También se observará una separación no menor de tres (3) metros entre edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares.

64.11 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento. Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios.

64.12 Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 74.00 de este Reglamento.

En los Distritos RT-0, RT-00,RT-1, RT-2, RT-3 y RT-4 no se permitirá estacionamiento en el patio delantero y se limitará su visibilidad desde la acera.

64.13 Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

64.14 Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

64.15 Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

64.16 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

En los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3 y RT-4 se cumplirá con los requisitos de siembra de árboles establecidos para el distrito donde ubiquen.

SECCION 65.00 CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES, EXCEPTO EN DISTRITOS R-0, R-5 Y RT-5

65.01 Disposición General para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - La Junta considerará mediante consultas de ubicación proyectos para las construcciones que más adelante se indican. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá considerar estas construcciones siempre que el proyecto no ubique en un distrito R-1, R-2, RT-00, RT-0, RT-1, RT-2 y no constituya un desarrollo residencial extenso y sujeto a las condiciones necesarias para asegurar su armonía con el contexto en que ubique.

65.02 Altura de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 – Los edificio podrán tener hasta nueve (9) metros de altura.

65.03 Tamaño del Solar para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la siguiente tabla:

Distrito de Zonificación en donde ubica el Solar	Tamaño mínimo del Solar (metros cuadrados)
RT-00	4,000
RT-0	2,000
R-1, RT-1	900
R-2, RT-2	450
R-3, RT-3	300
R-4, RT-4	250

65.04 Densidad Poblacional para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

65.05 Area de Ocupación para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - El área de ocupación para casas patio no excederá del veinticinco por ciento (25%) en RT-0 y RT-00, cuarenta y cinco por ciento (45%) en R-I y RT-1, y cincuenta por ciento (50%) del solar principal en los demás distritos.

65.06 Area Bruta de Piso de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - El área bruta de piso no excederá el cincuenta por ciento (50%) en RT-0 y RT-00, noventa por ciento (90%) en R-1 y RT-1, y cien por ciento (100%) del solar principal en los demás distritos.

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

65.07 Patio Delantero de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Cuando la casa patio provea espacios para estacionar vehículos en el interior del solar, o cuando se provea un área de estacionamiento común, se requerirá un (1) patio delantero con un (1) fondo según se indica a continuación:

- No menor de cinco (5) metros en Distritos RT-0, RT-00, R-1 y RT-1.
- No menor de tres (3) metros para Distritos R-2, R-3 y R-4.
- No menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros en los Distritos RT-2, RT-3 y RT-4.

En los Distritos R-1, R-2, R-3 y R-4, cuando no se provean espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o en un área de estacionamiento común, el fondo del patio delantero no será menor de seis (6) metros.

En los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3 y RT-4, el patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

65.08 Patios Laterales y Posterior en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5:

1. Patio Lateral - En las casas patio se requerirá un (1) patio lateral con un ancho no menor de cinco (5) metros en Distritos RT-0, RT-00, R-1 y RT-1; no menor de cuatro (4) metros en Distritos R-2 y RT-2; no menor de tres (3) metros en Distritos R-3, RT-3 y RT-4, y no menor de dos y medio (2.5) metros en Distritos R-4.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerará como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

2. Patio Posterior - Para casas patio se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros para Distritos RT-0, RT-00, R-1 y RT-1; no menor de cuatro (4) metros para Distritos R-2 y RT-2; y no menor de tres (3) metros para Distritos R-3, RT-3, R-4, y RT-4. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerará como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

65.09 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

65.10 Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 74.00 de este Reglamento.

En los Distritos RT-0, RT-00, R-1, RT-2, RT-3 y RT-4 no se permitirá estacionamiento en el patio delantero y se limitará su visibilidad desde la acera.

65.11 Marquesinas en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00. 69.00 de este Reglamento.

65.12 Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

65.13 Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

65.14 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distritos R-0, R-5 y RT-5 - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

En los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3 y RT-4 se cumplirá con los requisitos de siembra de árboles establecidos para el distrito donde ubiquen.

SECCION 66.00 CASAS DE APARTAMIENTOS EN DISTRITOS RT-0, RT-00, RT-1, R-3 Y R-4

66.01 Disposición General - La Junta considerará, mediante consultas de ubicación en los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 proyectos para las construcciones que más adelante se indican. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá considerar estas construcciones siempre que el proyecto no ubique en un distrito R-1, R-2, RT-00, RT-0, RT-1, RT-2 y no constituya un desarrollo residencial extenso y sujeto a las condiciones necesarias para asegurar su armonía con el contexto en que ubique.

66.02 Altura para Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - La altura de los edificios en los Distritos R-3 y R-4 se determinará a base del área bruta de piso permitida y del tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar establecidos en esta Sección.

La altura de los edificios en los Distritos RT-0, RT-00 y RT-1 no excederá nueve (9) metros de altura.

66.03 Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - El número de unidades de vivienda básica a permitirse se determinará a base del área total del solar y de acuerdo con lo siguiente:

Tamaño del Solar (metros cuadrados)	Densidad (en metros cuadrados por Unidad de Vivienda Básica) RT-0 RT-00	RT-1	R-3	R-4
Menor ó igual a 2,000	750	400	150	125
Mayor de 2,000	700	350	125	100
Mayor de 3,800	600	325	100	95
Mayor de 5,400	500	300	95	90

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

En proyectos de casas de apartamientos en Distritos RT-0, RT-00 y RT-1, dentro de los ámbitos de expansión urbana, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 ó menos	0.8
3	1.0

En proyectos de casas de apartamientos en Distritos RT-0, RT-00 y RT-1, fuera de los ámbitos de expansión urbana y en Distritos R-3 y R-4, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

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

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

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

66.04 Area de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar de acuerdo a lo siguiente:

Distrito de Zonificación en donde ubica el Solar	Por ciento máximo de Area de Ocupación
RT-0 y RT-00	25%
RT-1	45%
R-3	50%
R-4	40%

66.05 Area Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del área total del solar, según se indica más adelante. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

Distrito de Zonificación en donde ubica el Solar	Por ciento máximo de Area Bruta de Piso según el tamaño del solar (en metros)			
	Menor ó Igual 2,000	Mayor de 2,000	Mayor de 3,800	Mayor de 5,400
RT-0 y RT-00	35%	40%	45%	55%
RT-1	70%	80%	90%	90%
R-3	100%	120%	140%	150%
R-4	100%	120%	140%	150%

66.06 Patio Delantero para Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo, según se indica a continuación:

1. No menor de cinco (5) metros en Distritos RT-0, RT-00 y RT-1.

2. No menor de tres (3) metros en Distritos R-3 y R-4.

En los Distritos RT-0, RT-00 y RT-1 el patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra, y cumplirá con los requisitos de siembra de árboles establecidos para el distrito donde ubiquen.

66.07 Patios Laterales y Posteriores en Edificios para Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - Los patios laterales y posteriores tendrán un ancho o fondo no menor de cinco (5) metros en Distritos RT-0, RT-00 y RT-1 y no menor de tres (3) metros ni de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor, en Distritos R-3 y R-4. Cualquier patio lateral o posterior que linde con una vía, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros del distrito donde ubiquen.

66.08 Separación Entre Casas de Apartamientos en el Mismo Solar en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - En los Distritos RT-0, RT-00 y RT-1 se requerirá una separación entre casas de apartamientos en un mismo solar no menor de nueve (9) metros.

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

66.09 Separación Entre Casas de Apartamientos y Áreas en el Mismo Solar en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - Se requerirá una separación no menor de tres (3) metros entre casas de apartamientos y áreas de estacionamiento o de servicios, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares que ubiquen fuera de los edificios.

66.10 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa o recogido de basura se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 73.00 de este Reglamento.

66.11 Áreas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - Se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 74.00 de este Reglamento.

66.12 Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 67.00, 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

66.13 Espacio para Cargar y Descargar en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

66.14 Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

66.15 Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamientos en Distritos RT-0, RT-00, RT-1, R-3 y R-4 - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separación entre edificios o áreas en un mismo solar establecidos en esta Sección hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCION 67.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

67.01 Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo - El ancho mínimo del espacio, para el estacionamiento del vehículo en una marquesina no será menor de ocho pies tres pulgadas (8'-3").

67.02 Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo - La longitud mínima del espacio para el estacionamiento del vehículo no será menor de veinte (20) pies, excluyendo los aleros cuando éstos se proyecten dentro de un patio delantero o posterior requerido.

67.03 Cerramiento de la Parte Delantera de una Marquesina - Se permitirá únicamente la instalación de portones de rejas o alambre eslabonado en la parte delantera de una marquesina.

67.04 Cerramiento de la Parte Lateral de una Marquesina - La parte lateral de una marquesina en su lado opuesto al edificio principal podrá ser cerrada. La instalación de ventanas en esta parte no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia lateral del solar.

67.05 Cerramiento de la Parte Posterior de una Marquesina - La parte posterior de una marquesina podrá cerrarse: con portones de rejas o alambre eslabonado o con un paño de bloques ornamentales; o con un ventanal; o con una jardinera, un "closet" o un muro de hormigón; se proveerá una salida o abertura de dimensiones no menores de cuarenta (40) pulgadas de ancho por ochenta (80) pulgadas de alto, que permita el libre acceso a la parte posterior del solar, en la cual podrá instalarse un portón de rejas o alambre, o una puerta. Las jardineras, los "closets" y los muros de hormigón que se permiten, no excederán de cinco (5) pies de altura con una sección superior hasta completar la altura al nivel inferior de la viga o de la losa de techo consistente en un espacio abierto, o un enrejado metálico, o un paño de bloques ornamentales, o un ventanal. En ningún caso se permitirá la instalación de ventanas en esta parte de la marquesina a una separación menor de veinte (20) pulgadas de la línea de la colindancia lateral del solar.

67.06 Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina - En el caso de una segunda planta ocupada o usada para fines residenciales, se permitirá el uso parcial del techo de la marquesina por los residentes de la vivienda, como una terraza descubierta, siempre que se construya un muro de hormigón y bloques, de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de alto a lo largo de la losa de techo de la marquesina y a una separación no menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia del solar.

67.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION 68.00 MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

68.01 Disposición General - En los distritos residenciales se permitirá una marquesina para el estacionamiento de automóviles, incluyendo facilidades de terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor como parte integrante de la misma, unida al edificio principal de uno de los patios laterales requeridos, cuando ésta cumpla con las disposiciones de la Sección 67.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecido en esta Sección.

68.02 Altura para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

68.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

68.04 Longitud para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - La longitud de la losa de techo podrá ser igual pero no mayor del largo total del edificio incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

68.05 Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - Cuando se opte por, o sea, necesario separar el área de la terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor, permitidas como parte integrante de la marquesina, del área de estacionamiento del vehículo, la pared medianera a construirse cumplirá con los requisitos para el cerramiento de la pared posterior de la marquesina establecidos en la Subsección 77.05 de este Reglamento, siempre que no se afecte la ventilación de las dependencias existentes en el edificio. En estos casos la pared opuesta al edificio principal de la dependencia a habilitarse será cerrada totalmente cuando se trate de un dormitorio, un baño, una cocina o un comedor. Los dormitorios o cocinas tendrán dimensiones no menores de las requeridas por la reglamentación vigente.

68.06 Facilidades de "Closet" en la Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - Se permitirá proveer facilidades para "closets" en el lado de la marquesina opuesto al edificio principal. El ancho máximo a permitirse para estos "closets" no excederá de cuarenta (40) pulgadas, y los mismos no podrán extenderse dentro del ancho mínimo del espacio requerido para el estacionamiento del vehículo.

68.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION 69.00 MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

69.01 Disposición General - En los casos en que la ubicación del edificio principal haga posible la construcción de una marquesina adicional para el estacionamiento de un vehículo, unida a dicho edificio principal dentro del otro patio lateral requerido en un distrito residencial, ésta estará permitida siempre que la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 67.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta Sección.

69.02 Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

69.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

69.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial - La longitud de la losa de techo no excederá de treinta (30) pies incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

69.05 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION 70.00 MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

70.01 Disposición General - En un solar de esquina en un distrito residencial se permitirá la ubicación de una marquesina para el estacionamiento de un vehículo, unida al edificio principal, y dentro del patio posterior requerido cuando la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 67.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

70.02 Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio posterior requerido en un solar de esquina será mayor de una planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

70.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro del patio posterior requerido en un solar de esquina no excederá de trece (13) pies.

70.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial - La longitud de la losa de techo no será mayor del ancho total del edificio incluyendo los aleros, ni de treinta (30) pies, cual fuere menor.

TOPICO 8

DISPOSICIONES ESPECIALES

SECCION 71.00 TORRES, VERJAS Y PORTALES

71.01 Torres - Los capiteles de las iglesias, campanarios, antenas receptoras de televisión y torres y antenas de transmisión radial de onda corta para uso doméstico, torres diseñadas con propósitos puramente ornamentales, chimeneas, tanques elevados, calentadores solares, cajas de escalera y estructuras para ascensores, no serán considerados al aplicarse las disposiciones sobre altura en este Reglamento, siempre que la suma total de sus respectivas áreas, tomadas en sección horizontal, a media altura, no sea mayor del veinte por ciento (20%) del área total del techo.

En ningún caso, cuando se permitan, estas estructuras podrán sobrepasar las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las Zonas de Aeropuerto.

71.02 Verjas - Se permitirá la construcción de verjas de acuerdo con lo siguiente:

1. Distritos Residenciales - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro. Cuando el patio delantero requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que la verja tenga dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de un veinticinco por ciento (25%) de su área.

   Las verjas en patios laterales o posteriores requeridas podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

2. Distritos Comerciales e Industriales - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos en los casos de solares que colinden con solares incluidos en un distrito residencial, o que están situados en la misma manzana dando frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de un (1) metro en sus tramos correspondientes al fondo requerido para patio delantero en tal distrito residencial.

   En estos casos cuando el patio requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que estos tramos de verja tengan dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un (1) metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de veinticinco por ciento (25%) de su área.

Las verjas a construirse en los patios laterales o posterior requeridos en los casos cuando la línea lateral o posterior del solar es común a un solar incluido en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

3. Verjas para el Control de Ruido - Las verjas requeridas para el control de ruido podrán tener una altura mayor a lo indicado en los Incisos (1) y (2) de esta Subsección. En estos casos la altura requerida será determinada por la Junta o ARPE, según corresponda, a base de los resultados de un estudio de ruido para el solar donde se construirá la verja.

4. La altura de las verjas permitidas en esta Sección será medida a partir del resanteo original del solar o predio. La altura de la verja podrá ser mayor de dos (2) metros siempre y cuando no se obstaculice la vista y ventilación.

71.03 Portales - En los distritos residenciales se permitirá un (1) portal de carácter ornamental o como detalle arquitectónico en cada patio entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina. Su altura, medida desde el nivel del terreno, no será mayor de tres (3) metros y éste deberá ser provisto de una entrada o abertura no menor de un (1) metro de ancho, ni menor de dos (2) metros de alto. Se permitirá instalar en esta entrada o abertura un portón de rejas o enrejado metálico cuya parte sólida no exceda el veinticinco por ciento (25%) de la misma. No será necesario proveer tal entrada o abertura cuando la altura del portal, sobre el nivel del terreno, sea de un (1) metro o menos.

SECCION 72.00 PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

72.01 Patios Interiores - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, que está circundado a todo su alrededor por un edificio o por un edificio y una línea lateral del solar, será considerado como un patio interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor. El área de todo patio interior no será menor, en cualquier nivel, de diez (10) metros cuadrados por cada planta que tenga el edificio sobre este patio.

72.02 Patios Semi-interiores - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, parecido a un patio interior, excepto que uno de sus lados da frente y abre hacia una vía u otro espacio abierto dentro del mismo solar, será considerado como un patio semi-interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior, y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor.

SECCION 73.00 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

73.01 Disposiciones Generales - Podrán proveerse usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubique una pertenencia de acuerdo con lo establecido en esta Sección.

1. Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental y corrientemente relacionado con el fin principal al que habrá de servir.

2. Todo uso accesorio deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal servido.

3. Todo uso accesorio deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, pero nunca antes.

4. La descontinuación del fin principal implicará la descontinuación de los usos accesorios, excepto cuando se trate de los unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los distritos residenciales.

73.02 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Un Uso Residencial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica - Los usos accesorios a un uso residencial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Oficinas Profesionales o Estudios de un Residente - Cuando se provea espacio para estos propósitos en la pertenencia como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

   a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para estos propósitos no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio para estos propósitos el tamaño del espacio a ser ocupado o usado será el menor que resulte entre el tamaño

antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dichos edificios accesorios.

b. En conexión con estas actividades sólo podrán utilizarse miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda, excepto en la práctica de una profesión cuando se podría emplear una persona particular. En todo caso los servicios a prestarse serán los que produzca el residente responsable del estudio o de la oficina profesional.

c. Se mantendrán las características residenciales del distrito evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio.

2. Ocupaciones Domiciliarias - Cuando se provea espacio para una ocupación domiciliaria, como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual ésta será accesoria. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la ocupación domiciliaria será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

b. En conexión con la operación de esta ocupación domiciliaria sólo podrá utilizarse a miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda y equipo mecánico de uso corriente en el hogar para propósitos puramente domésticos.

c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzcan los miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda. No se proveerá o mantendrá un sitio o espacio para la venta de comidas o bebidas.

d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por este Reglamento.

3. Barberías o Salones de Belleza Como Usos Accesorios - Cuando se provea espacio para una barbería o salón de belleza como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

   a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para barbería o salón belleza no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la barbería o el salón de belleza será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento de área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

   b. En conexión con la operación de estos usos sólo podrá utilizarse un (1) sillón y el operario deberá residir en la unidad de vivienda a la cual serán accesorios.

   c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzca el operario que habita en la unidad de vivienda.

   d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para estos usos accesorios por este Reglamento.

4. Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios - La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios, excepto en Distritos R-1 y RT-1, será permitida como un uso accesorio cuando existan unidades de vivienda en el edificio principal, siempre que la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme con lo establecido para el distrito y el número de unidades de vivienda en el edificio accesorio no sea mayor dos (2).

5. Altura para los Edificios Accesorios – Los edificios accesorio a un uso residencial principal no podrán tener más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve, a excepción de los edificios para usos agrícolas que se permitan en los distritos cuyas alturas serán determinadas a base de las condiciones particulares del uso a dársele.

6. Area de Ocupación para los Edificios Accesorios - El área de ocupación de los edificios estará conforme a lo dispuesto a continuación:

a. El área total de ocupación del edificio principal y el edificio accesorio no excederá de la permitida en el distrito.

b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que resulte menor.

7. Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.

   a. Se podrá ocupar o usar la segunda planta de un edificio accesorio exclusivamente para unidades de vivienda, conforme a lo establecido anteriormente en esta Sección, siempre que el número de dormitorios no sea mayor de tres (3) y el tamaño de cada uno de éstos no sea mayor de doce (12) pies por doce (12) pies, y las dependencias adicionales sólo incluyan sala, comedor, cocina, servicio sanitario y un balcón por cada unidad de vivienda permisible.

8. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

   b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o

posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado.

Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

73.03 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica - Los usos accesorios a un uso comercial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Almacenaje como Uso Accesorio - Cuando se provea espacio de almacenaje, como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado para almacenaje será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

2. Motores, Subestaciones de Energía Eléctrica y Compresores o Unidades de Refrigeración - Los motores, subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se podrá permitir la ubicación de esta maquinaria o equipo en estructuras separadas, siempre que se observe una separación no menor de diez (10) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

3. Altura para Edificios Accesorios - Los edificios accesorios no podrán tener más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve. La altura para los edificios accesorios en los proyectos de recreación comercial extensa la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

4. Area de Ocupación para los Edificios Accesorios - El área de ocupación de los edificios accesorios estará conforme a lo dispuesto a continuación:

   a. El área total de ocupación del edificio principal y del edificio accesorio no excederá la permitida en el distrito.

   b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá del veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que fuere menor.

   El área de ocupación de los edificios accesorios en proyectos de recreación comercial extensa la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

5. Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.

6. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - En los comercios desarrollados conforme al Reglamento de Planificación Número 3, los espacios para usos accesorios se ubicarán como parte integrante del edificio principal. En los proyectos de recreación comercial extensa la ubicación de tales espacios la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público. Excepto los casos señalados anteriormente, los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la

línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de zonificación donde éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (I.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

b. Los edificios accesorios en solares de esquina que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de zonificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de zonificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de zonificación en que radica la pertenencia.

73.04 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Un Centro de Mercadeo Establecido Conforme a un Distrito C-4 - Los usos y edificios accesorios relacionados a un centro de mercadeo establecido conforme a un Distrito C-4 cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Usos en Edificios Accesorios - Los edificios accesorios podrán dedicarse únicamente para los fines expuestos a continuación:

   a. Alquiler de películas de video ("Video Club")

   b. Casa bancaria, financiera o hipotecaria

   c. Cinematógrafo

d. Restaurante, cafetería, fuente de soda o barra

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

2. Número de Edificios Accesorios - El número de edificios accesorios se determinará a base de un (1) edificio por cada cuarenta y cinco mil (45,000) pies cuadrados de área neta de piso del edificio principal, hasta un máximo de seis (6), en adición al edificio principal.

3. Altura Para Edificios Accesorios – Los edificios accesorio no podrán tener más de una (1) planta ni excederá cinco (5) metros de altura.

4. Area de Ocupación y Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área de ocupación y el área bruta de piso de los edificios accesorios estarán conforme a lo dispuesto a continuación:

   a. El área de ocupación y el área bruta de piso de cada edificio accesorio no excederán de seis mil (6,000) pies cuadrados.

   b. El área total de ocupación y el área bruta de piso de los edificios accesorios combinadas con las del edificio principal no excederán la permitida en el distrito.

5. Ubicación de Edificios Accesorios - Los edificios accesorios podrán ubicarse en cualquiera de los patios requeridos para el centro de mercadeo, conforme a lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios observarán patios mínimos de quince (15) metros de cualquier colindancia. Los mismos se ubicarán observando un retiro no menor de treinta (30) metros del edificio principal, así como de cualquier otro edificio accesorio.

6. Estacionamiento para los Usos Accesorios - Para los usos accesorios se deberá proveer el estacionamiento requerido independiente del provisto para el edificio principal.

7. Diseño - Para mantener el mismo vocabulario arquitectónico, todo edificio accesorio deberá conformarse con la arquitectura general del edificio principal del centro de mercadeo. No se permitirá la construcción de edificios genéricos o que representen simbólicamente o visualmente una franquicia. Solo se permitirá el uso limitado de rasgos de identidad corporativa mediante la rotulación a establecerse conforme a las disposiciones de las Secciones 89.00 y 91.00 de este Reglamento.

73.05 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Industrial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica - Los usos accesorios a un uso industrial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Almacenaje como Uso Accesorio - Cuando se provea espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar un espacio mayor de almacenaje cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.

2. Facilidades para un Vigilante o Guardián como Uso Accesorio - Se permitirá proveer, como uso accesorio, facilidades para un vigilante o guardián empleado en la pertenencia cuando se opere en ésta un uso industrial permitido en este distrito.

3. Altura para los Edificios Accesorios – Los edificios accesorios no podrán tener mas de una (1) planta ni excederán cinco (5) metros de altura.

4. Area de Ocupación y Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área de ocupación y el área bruta de piso combinadas, respectivamente, con las del edificio principal no excederán el por ciento máximo establecido de área de ocupación y área bruta de piso para el distrito en que ubique la pertenencia.

5. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito.

b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituye el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito.

73.06 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y Otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que Ubica - Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por la Junta o ARPE, según corresponda, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos residenciales en la Subsección 83.02 de este Reglamento.

SECCION 74.00 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

74.01 Disposiciones Generales

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos requeridas serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal. Mientras no se establezca lo contrario en un distrito específico, podrá utilizarse un patio requerido para tales propósitos siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamiento.

   En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de zonificación en que ubique la pertenencia, no se puede proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre al Administrador de Reglamentos y Permisos que su provisión no es factible con relación al proyecto, éste podrá autorizar la provisión de tal área de estacionamiento en otro predio localizado a una distancia de fácil recorrido a pie de no más de doscientos (200) metros del solar, siempre que se haga la dedicación de la totalidad de dicho predio para área de estacionamiento mediante el documento legal correspondiente. La ARPE no lo hará dispensar de cumplir con el total de los espacios de estacionamientos requeridos.

2. En los Distritos Residenciales y en Distritos M o P se podrá permitir el establecimiento de áreas de estacionamiento como negocio o para servir un uso comercial, para vehículos de capacidad clasificada de no más de una y media (1.5) toneladas, en solares o predios abiertos, contiguos a un Distrito C-L, CO-1, C-1 o CT-1, y en solares o predios abiertos que estén a una distancia no mayor de cien (100) metros de un Distrito CO-2, C-2, C-3, CT-2, CT-3, CT-4, I-1, IL-1, I-2 o IL-2, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 84.02 de este Reglamento. En estas áreas de estacionamiento en los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se requerirá la siembra de árboles en el propio patio delantero. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros lineales de solar y éstos tendrán tres y medio (3.5) metros de altura y ocho (8) centímetros de diámetro. En los distritos residenciales, los estacionamientos sólo podrán operar entre las 7:00 a.m. y 6:00 p.m. y estarán pavimentados de hormigón, asfalto u otro material similar que no levante polvo u ocasione ruido.

Los accesos desde y hacia las vías públicas para las áreas de estacionamiento en distritos residenciales, serán a través de los predios comerciales colindantes, en la medida en que sea posible, evitando la circulación de vehículos por calles que den frente a distritos residenciales. Cuando no sea posible evitar la circulación de vehículos a través de calles en distritos residenciales se celebrará vista pública para considerar la forma de mitigar los efectos.

3. En casos en que se haya autorizado un permiso para un uso en particular y se haya provisto un área de estacionamiento para éste, es necesario obtener un nuevo permiso de uso para todo nuevo uso propuesto aún siendo un uso permitido en el distrito. No se expedirá el nuevo permiso de uso hasta tanto se provea el área de estacionamiento adicional si ésta fuera requerida para el nuevo uso.

4. En los casos de ampliaciones a edificios, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos existentes y los propuestos para la ampliación del edificio.

5. En los casos de usos permitidos, combinados a cualquier uso principal, tales como espacio de almacenaje, oficinas, cafeterías, puestos de exhibición o de ventas, y otros, se calculará separadamente el estacionamiento requerido para tales fines y se le sumará el espacio requerido para el uso principal.

6. En el caso de haberse provisto, conforme a las disposiciones del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Número 3), un área general de estacionamiento para el distrito donde ubique un solar, se acreditará a cada pertenencia solamente el número de espacios de estacionamiento que corresponda a una proporción entre el área del solar donde ubicará la construcción y el área total neta de los solares servidos por tal área de estacionamiento, proveyéndose por el proponente dentro de la pertenencia cualquier deficiencia que resulte.

7. Excepto en los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3, R-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, en los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de zonificación en que ubique una pertenencia, se opta por proveer el estacionamiento requerido en un sótano o en una o varias de las plantas del edificio, o parte de éstos, el espacio ocupado o usado en éstas para proveer estacionamiento requerido no se contará para los efectos del área bruta de piso permitida en el distrito específico.

Excepto en los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, los sótanos o primeras plantas que se utilicen para proveer áreas de estacionamiento requeridas bajo las anteriores disposiciones no contarán para los efectos de la altura permitida en el distrito en que ubique la pertenencia.

8. Quedan exentas de la aplicación de las disposiciones de esta Sección, aquellos casos considerados bajo las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

9. Estacionamiento compartido – La ARPE podrá considerar la utilización de estacionamientos compartido, siempre que se demuestre mediante los correspondientes estudios que los usos operan de forma escalonada y que la capacidad de área de estacionamiento total nunca será menor a la necesidad en horas pico.

74.02 Diseño

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados, a menos que ello se disponga así en este Reglamento, ni obligado a entrar en el tránsito en retroceso. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y vehículos, y contarán con áreas de siembra. No se permitirá que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:

   a. Pavimentación - Todas las áreas de estacionamiento tienen que nivelarse y pavimentarse con hormigón, hormigón asfáltico u otro material permanente similar, adecuado a todos los climas y no absorbente de suciedad ("all weather dustless material").

   b. Marcas - Cada uno de los espacios de estacionamiento será designado marcando el pavimento del área de estacionamiento con pintura u otro material indeleble.

   c. Accesos - Se proveerán accesos seguros y eficientes desde las vías públicas a las áreas de estacionamiento y desde los espacios de estacionamiento hacia las vías internas que conducen a las vías públicas. No se permitirán estacionamientos con salidas en retroceso a vías públicas.

d. Barreras de Detención - En los bordes de las áreas pavimentadas (excepto en las entradas y salidas) se construirán barreras de detención ("wheel stops") de mampostería, acero u hormigón, de por lo menos seis (6) pulgadas de altura, a fin de impedir que los vehículos irrumpan en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.

e. Áreas de Siembra - Cuando un solar cuente con cuatro (4) o más espacios de estacionamiento al aire libre, se darán las siguientes formas de tratamiento paisajista al área o subárea en que se encuentren repartidos dichos espacios de estacionamiento:

(1) Se sembrarán árboles ornamentales que provean sombra, tales como palo de pollo, roble, úcar, caoba, maga y otros similares, los cuales deberán tener una altura mínima de uno y medio (1.5) metros al momento de sembrarse. Se sembrará un árbol por cada cuatro (4) espacios de estacionamiento que se provean de conformidad con el Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 25), vigente.

(2) A fin de proteger y propiciar un rápido crecimiento de los árboles, todo espacio dentro de un radio de un metro y cuarto (I.25) alrededor de cada árbol quedará libre de material impermeable, de modo que haya infiltración de agua y aire al terreno.

Se recomienda que los árboles sean sembrados a profundidad de aproximadamente un (1) metro bajo el nivel del terreno con el fin de evitar que las raíces deterioren el pavimento.

(3) Cuando se provean más de doscientos (200) espacios de estacionamiento éstos serán repartidos en dos (2) o más subáreas de estacionamientos, ninguna de las cuales podrá tener, a su vez, más de doscientos (200) espacios de estacionamiento. Cada subárea se separará de cualquier otra subárea de estacionamiento por medio de una franja de siembra que reciba tratamiento paisajista y cuyo ancho mínimo sea de tres (3) metros. En dicha franja se sembrarán árboles similares a los antes descritos a no más de quince (15) metros entre árboles.

(4) Cualquier parte de un área de estacionamiento que no se utilice con propósitos de estacionamiento o circulación, recibirá tratamiento paisajista.

f. Iluminación - Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes. En edificios de estacionamiento que colinden con un distrito residencial se proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia las propiedades residenciales adyacentes.

g. Verjas - En los distritos residenciales se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la primera planta de los solares colindantes y desde la acera. Se proveerán verjas ornamentales con setos vivos y vegetación apropiada en las colindancias y a lo largo de la línea de la vía.

2. Se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros excluyendo el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamiento.

   No obstante, se permitirá que una tercera (1/3) parte de los espacios de estacionamiento requeridos ocupen un área menor a la anteriormente establecida a base de dos metros con veinte centímetros (2.20 metros.) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 metros.).

   Para casas de apartamientos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda según las disposiciones de la Subsección 84.03, se podrán permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro, de dos metros cincuenta centímetros (2.50 metros) por once (11.00) metros. El número de espacios a permitirse de ese tamaño será igual al número de apartamientos que requieren dos (2) estacionamientos por unidad.

3. La pendiente máxima de las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento no excederá de un quince por ciento (15%). Cuando la pendiente de la rampa exceda de un doce por ciento (12%) ésta se suavizará con una transición de no menos de dos (2) metros de largo entre la pendiente y la superficie horizontal.

74.03 Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos - Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse se determinarán según se indica a continuación:

1. Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios, un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a almacenaje. De no indicarse el área de almacenaje, ésta se estimará equivalente a una tercera (1/3) parte del área total del comercio o servicio.

2. Oficinas, excepto las que se atienden más adelante en este Inciso - Un (1) espacio por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

3. Oficinas de alto volumen de clientela, tales como oficinas de médicos, de servicio a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficina de rentas internas y otros similares - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicado a tales fines.

4. Usos industriales - Un (1) espacio por cada sesenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines, o un (1) espacio por cada dos (2) empleados en el turno de mayor empleo, lo que resulte más alto.

5. Almacenes - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

6. Iglesia y escuela elemental e intermedia - Por lo menos un (1) espacio por cada veinticinco (25) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios.

7. Escuelas superiores - Por lo menos un (1) espacio por cada diez (10) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios o estructuras.

8. Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, canódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias, o cualquier otro sitio similar de reunión pública - Por lo menos un (1) espacio por cada cinco (5) asientos, o parte de éstos, que se provea para tales fines.

9. Marinas - Un (1) espacio por cada bote o "slip".

10. Motocines ("drive-in-theater") - Un (1) espacio para un (1) vehículo en espera por cada veinte (20) espacios para vehículos provistos para espectadores y, además, un acceso privado con capacidad para un (1) vehículo en turno hacia la taquilla para cada veinte (20) espacios de capacidad del motocine ("drive-in-theater").

11. Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público - Por lo menos un (1) espacio por cada cama en cuartos privados o semi-privados y un (1) espacio por cada tres (3) camas en salones de más de dos (2) camas.

12. Hoteles, hoteles de turismo - Por lo menos un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de éstos. Para otros usos comerciales como restaurantes, tiendas, salones de convenciones, y otros usos accesorios al hotel se requerirá estacionamiento adicional conforme a este Reglamento.

13. Clubes públicos o privados y salones de baile - Por lo menos (1) espacio por cada tres (3) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a la reunión de personas.

14. Restaurantes, cafeterías, barras, fuentes de soda - No menos de un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o parte de éstos. En caso de prestarse servicios a los vehículos (servi-carro) en combinación con servicios de mesas o barras, el área de estacionamiento para servir a los vehículos estará aparte y será además del espacio dedicado al servicio en los carros.

15. Plazas de mercado - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a estos fines.

16. Playas Públicas - Un (1) espacio por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de área de playa.

17. Viviendas - Un (1) espacio por cada unidad de vivienda en casas de una o dos familias. Para casas de apartamientos se proveerán áreas de estacionamiento a base del tamaño y del número de dormitorios de la unidad de vivienda, según se indica a continuación:

Número de Dormitorios por Unidad de Vivienda	Número de Estacionamientos por Unidad de Vivienda			
	1.00	1.25	1.50	2.00
0	Hasta 600 pc	600 pc o más		
1	Hasta 800 pc	800 pc o más		
2	Hasta 900 pc	Hasta 1,200 pc	1,200 pc o más	1,600 pc
3 ó más		Hasta 1,200 pc	hasta 1,200 pc	o más

Casas de apartamentos – Se proveerá en adición a lo requerido por el Reglamento, un 10% de estacionamientos adicionales para ser utilizados por visitantes. Los mismos deberán ser rotulados y dedicados a tales fines.

No se podrá dispensar del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.

En casas de apartamientos para envejecientes se proveerá un sesenta por ciento (60%) del total de estacionamientos que resulte de la tabla anterior. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 74.02 de este Reglamento.

18. Hospederías ("guest houses") - Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más un (1) espacio adicional por cada tres (3) habitaciones.

19. Terminales de ferrocarril, aviones, lanchas, guaguas - Se requerirá un área de estacionamiento según lo determine la Junta.

20. Centros de mercadeo - Por lo menos un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a ventas al detal o a la prestación de servicios.

21. En los casos de los Distritos Comerciales C-1, C-2, C-3, CT-1 y CT-2, ubicados en la parte antigua de los pueblos en que no sea factible proveer el área de estacionamiento en otro solar, el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar la utilización de un área de estacionamiento común para servir a más de un proyecto o uso del terreno, aún cuando los usuarios deban pagar por el servicio, siempre que el área de estacionamiento tenga capacidad suficiente para servir a todos, conforme a los requisitos de esta reglamentación.

    Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinará el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos.

22. Usos Mixtos - Los espacios de estacionamiento se calcularán individualmente para todos los usos, a menos que mediante estudio científico se determine que los espacios pueden ser compartidos sin menoscabar la funcionalidad de los usos, o que exista alguna otra alternativa para la provisión de espacios de estacionamiento.

74.04 Espacios para Carga y Descarga - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma para edificios menores de nueve mil (9,000) metros cuadrados, para edificios entre nueve mil uno (9,001) metros cuadrados y veinte mil (20,000) metros cuadrados el requerimiento será a base de un (1) espacio por cada dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados de área bruta y para edificios mayores de veinte mil uno (20,001) será a base de 8 espacios por los primeros veinte mil (20,000) metros cuadrados y un espacio adicional por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados o fracción. Para los edificios de oficinas se requerirá un espacio de carga y descarga por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados, o fracción.

74.05 Exenciones Contributivas para Edificios de Estacionamiento - De conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 del 19 de diciembre de 1970, y la Resolución JP-98-261, aquellas personas que así lo interesan podrán solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) una exención contributiva para aquellos edificios de estacionamiento que cumplan con los siguientes criterios:

1. El edificio será de nueva construcción

2. El edificio será de multipisos

3. Que sea directamente para el negocio de estacionamiento

4. Que sea construido a partir del 19 de diciembre de 1997

TOPICO 10

ESTACIONES DE GASOLINA

SECCION 75.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

75.01 Ejecución - El Administrador de Reglamentos y Permisos entenderá, sujeto a lo establecido en esta Sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina en los distritos permitidos por este Reglamento.

75.02 Iniciativa - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación a una existente, deberá ser acompañada de una certificación donde conste que han sido notificados de la intención de establecer dicha estación de gasolina todos los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina que radiquen dentro del perímetro establecido más adelante a propósito del estudio de viabilidad. Dicha certificación incluirá el nombre y la dirección de las personas notificadas.

75.03 Estudio de Viabilidad - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación a una existente, deberá ser acompañada de un estudio de viabilidad que demuestre la necesidad y conveniencia del establecimiento de la misma. Dicho estudio deberá considerar, con respecto al sector dentro del perímetro de mil seiscientos (1,600) metros radiales, los siguientes aspectos:

1. La concentración poblacional
2. La concentración del tránsito vehicular
3. Intensidad de los usos comerciales, industriales e institucionales.
4. Negocios similares existentes dentro del sector.
5. Impacto anticipado del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar existentes dentro de dicho perímetro.
6. La forma de operación de la nueva estación, esto es, si es de tipo convencional o de autoservicio.
7. Cualquiera otros factores relevantes que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina.

75.04 Vistas Públicas - En todos los casos, el Administrador de Reglamentos y Permisos podrá aprobar el establecimiento de nuevas estaciones de gasolina o ampliación a una

existente, previa celebración de vistas públicas y previa recomendación del Departamento de Comercio. Sobre estas vistas públicas se notificará y solicitará la participación al Departamento de Comercio, al Departamento de Asuntos al Consumidor, al Departamento de Justicia, a los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de las estaciones de gasolina comprendidas dentro del perímetro antes establecido a propósito del estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dichas estaciones de gasolina, las asociaciones existentes de detallistas de gasolina, y a cualquier otra parte afectada o interesada, según surja de los expedientes correspondientes.

75.05 Criterios a ser utilizados por la ARPE en la consideración de Estación de Gasolina o ampliaciones a las ya existentes en áreas zonificadas

75.06 Separación Entre Estaciones de Gasolina - La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente previamente autorizada se determinará de acuerdo con lo que se establece más adelante:

1. En caso de distritos comerciales e industriales, que no linden por ninguno de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito R-0 o RT-0 para la protección de una vía arterial, la separación mínima entre estaciones de gasolina será de ochocientos (800) metros lineales cuando dichas estaciones estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

   A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá por vía arterial cualquier vía a la que se le haya asignado un número de ruta por el Departamento de Transportación y Obras Públicas y aquellas así designadas por la Junta mediante resolución.

2. En casos de distritos comerciales e industriales, que linden por cualquiera de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito R-0 o RT-0 para la protección de una vía arterial (según definida en el Inciso 1 de esta Subsección), la separación mínima entre estaciones de gasolina será de mil seiscientos (1,600) metros lineales cuando dichas estaciones de gasolina estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

3. En los casos de estaciones de gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD se observarán las disposiciones sobre separaciones mínimas establecidas en la Sección 88.00 de este Reglamento.

4. En los casos de vías de tránsito en una misma dirección, de tres (3) o más carriles, las disposiciones sobre distancias radiales dispuestas en los Incisos (1), (2) y (3) de esta Subsección aplicarán por separado para cada margen de la vía; y las disposiciones sobre distancias lineales se aplicarán sólo cuando las estaciones de gasolina estén localizadas en el mismo margen de una vía.

5. En casos de estaciones de gasolina en vías con sección mayor de dieciocho (18) metros, provistas de líneas de control de viraje o fajas de separación entre carriles para vehículos en movimiento con tránsito opuesto o isleta central de seguridad, las disposiciones sobre distancias radiales y lineales dispuestas en los Incisos (1), (2) y (3) de esta Subsección aplicarán independientemente para cada margen de la vía.

   En estos casos cuando ocurra una interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad, se permitirá ubicar una sola estación de gasolina en uno de los solares de los que formen esquinas o que queden directa-mente opuestos entre sí, en el lugar donde ocurra tal interrupción siempre que ésta guarde la separación radial y lineal requerida de otras estaciones de gasolina en su mismo margen de vía.

   A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá que la interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad en este tipo de vía, ocurra ocasionada por las siguientes circunstancias:

   a. La vía se encuentra interceptada en ambas márgenes por otra vía formando cuatro esquinas.

   b. La vía se encuentra interceptada en una de sus márgenes por otra vía formando dos esquinas.

   c. La línea de control de viraje o la faja o isleta central de seguridad se encuentra interrumpida, sin que la vía se encuentre interceptada en sus márgenes por otra vía.

6. Aquellas estaciones de gasolina existentes, cuyas bombas de abasto de gasolina estén localizadas en las aceras públicas no serán tomadas en consideración al aplicar las disposiciones establecidas en esta Sección.

   Tampoco serán tomadas en consideración aquellas estaciones de gasolina que no cuenten dentro de los límites de su solar con espacio disponible para servir dos (2) automóviles por cada bomba utilizada para el expendío de gasolina y para ello sea necesario el uso de la vía pública.

75.06 Separación con Respecto a Otros Usos - Cualquier solar en que se proyecte construir o ampliar una estación de gasolina deberá mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros radiales de cualquier otro solar en que exista o se proyecte la construcción de: centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria. La separación a observarse en zonas escolares será de 200 metros.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición, se considerará como "proyectado" toda escuela, colegio, centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria para lo cual la Junta haya aprobado su consulta de ubicación, cuando se tratare de proyectos sometidos por algún organismo gubernamental; o para lo cual la Administración haya aprobado los planos de construcción, cuando se tratare de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

75.07 Medida de las Separaciones Requeridas - La separación mínima requerida entre estaciones de gasolina con respecto a otros usos será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

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

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

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

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

75.10 Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina - La distancia mínima entre la servidumbre de paso de una vía y la isleta que contiene las bombas de abasto de gasolina será de cuatro metros cincuenta y siete centímetros (4.57) lineales cuando dicha isleta esté localizada paralela a la vía. Cuando la isleta está a un ángulo con la línea de servidumbre de paso de la vía, la distancia mínima entre la isleta y la servidumbre de paso será de seis punto cero nuevo (6.09) metros o las distancias que la Autoridad de Carreteras y Transportación determine.

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

75.12 Acceso para Estaciones de Gasolina - Se requerirá la aprobación del Departamento de Transportación y Obras Públicas o del municipio concernido para los accesos de las estaciones de gasolina a vías, según sea el caso.

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

1. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial adyacente, la proyección hacia la parte delantera del solar de esta estructura no excederá de un (1) metro de la medida que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial.

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

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

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

75.16 Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos - La Administración de Reglamentos y Permisos no tendrá facultad para conceder variaciones a las disposiciones establecidas en este Reglamento sobre estaciones de gasolina.

SECCION 76.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 Y CT-3

76.01 Disposición General - En los Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina o ampliaciones cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 85.00 de este Reglamento y con lo requisitos establecidos en esta Sección.

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

1. Venta de combustibles y lubricantes
2. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación
3. Lavado y engrase, excepto en los Distritos C-4
4. Reparaciones menores, tales como: de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos
5. Venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, efectos para giras y pasadías, papelería, comidas ligeras, refrescos, cigarrillos, dulces, leche e hielo, bebidas alcohólicas selladas, limitada tal actividad a un espacio no mayor de noventa (90) metros cuadrados de área bruta de piso; y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.

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

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

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

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

76.07 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 - Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:

1. Usos Accesorios - Se permitirá un (1) edificio accesorio el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas, accesorios y otros artículos cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.

2. Altura - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.

3. Area de Ocupación - Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) del área del solar.

4. Localización - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

76.08 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos C-1, C-2, C-3, C-4, C-6, CT-2 y CT-3 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-conformidad Legal en la Pertenencia - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre y cuando no se aumente el número de bombas y se cumpla con lo siguiente:

1. Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

2. Las facilidades de lavado, engrase y otras existentes estén ubicadas a no menos de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.

3. Las facilidades de lavado, engrase y otras propuestas, o existentes que no cumplan con lo anteriormente establecido, se localicen a no menos de seis (6) metros de cualquier línea de colindancia del solar.

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

5. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones establecidas por este Reglamento para permitir la operación de estaciones de gasolina en estos distritos.

6. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

7. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

8. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por la ARPE, tendrá que cumplir con las disposiciones para una nueva estación.

SECCION 77.00 ESTACIONES DE GASOLINAS EN DISTRITOS I-1, IL-1 E I-2

77.01 Disposición General - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2, se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina o ampliación, cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina Establecidas en la Sección 85.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

77.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1, e I-2 - En los Distritos I-1, IL-1 e I-2, se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas o usadas para estaciones de gasolina:

1. Venta de combustibles y lubricantes

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

3. Lavado y engrase

4. Reparaciones menores, tales como: de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, enjuague de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.

5. Servicios al motorista o pasajeros de: merienda, refresquería, cigarrillos, dulces, leche o hielo, bebidas alcohólicas selladas, limitada tal actividad a un espacio en el edificio principal, no mayor de noventa (90) metros cuadrados.

77.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - La altura se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios requeridos para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

77.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

77.05 Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - Los requisitos sobre área de ocupación, área bruta de piso y tamaño de los patios serán aquellos que se establecen en este Reglamento para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

77.06 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1, IL-1 e I-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 83.00 de este Reglamento.

77.07 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos I-1,IL-1 e I-2 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que no se aumente el número de bombas y se cumpla con lo siguiente:

1. Se muestre la no-conformidad legal, y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

2. Las facilidades de lavado, engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.

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

4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.

5. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

7. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por la ARPE, tendrá que cumplir con las disposiciones para una nueva estación.

SECCION 78.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS A-3, A-4 Y AD ESTABLECIDOS PARA ESTE REGLAMENTO.

78.01 Disposición General - En los Distritos A-3, A-4 y AD se permitirá, mediante excepción el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 85.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

78.02 Criterios de Ubicación para Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD - Frente a vías comprendidas en estos distritos se podrán establecer estaciones de gasolina de acuerdo al número de viviendas existentes en asentamientos poblacionales dentro de un radio de dos (2) kilómetros, medidos desde la propuesta ubicación, y a la demanda de consumo generado por la intensidad del tránsito vehicular según se relaciona a continuación siempre y cuando se reúna la combinación de los siguientes parámetros o su equivalente:

1. Número de unidades (viviendas) o de viajes, o combinación de ambos, que deben darse para establecer una estación de gasolina frente a vías públicas en Distritos A-3, A-4 y AD.

Número de Unidades (viviendas) en Asentamientos	1,500	900	360	0
Número de Viajes Diarios en Vías No Arteriales	0	500	1,000	1,500

2. Frente a vías arteriales se permitirá la ubicación de una estación de gasolina siempre y cuando cumpla con los demás criterios establecidos en esta Sección y se genere un número mínimo de 1,200 viajes por cada estación.

78.03 Separación entre Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD - La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada deberá ser no menor de mil seiscientos (1,600) metros lineales cuando están localizadas en cualquier margen de una misma vía ni menor de ochocientos (800) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se tomarán en consideración los casos o circunstancias dispuestas en los Incisos 3, 4, 5 y 6 de la Subsección 75.05 de este Reglamento.

78.04 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD - En estos distritos se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas usadas para estaciones de gasolina:

1. Venta de combustibles y lubricantes

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

3. Lavado y engrase

4. Reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, enjuague de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.

5. Servicios al motorista o pasajeros, de merienda, refresquería, cigarrillos, dulces, leche o hielo, bebidas alcohólicas, limitada tal actividad a un espacio en el edificio principal, no mayor de noventa (90) metros cuadrados y cualquier otro artículo de primera necesidad.

78.05 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD - Ningún edificio tendrá más de una (1) planta, ni excederán cinco (5) metros de altura.

78.06 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

78.07 Area de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD - El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.

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

78.09 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD - Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:

1. Usos Accesorios - Se permitirá un (1) edificio accesorio el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas, accesorios y otros artículos cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.

2. Altura - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.

3. Area de Ocupación - Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez

4. Localización - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

78.10 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos A-3, A-4 y AD Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

2. Las facilidades de lavado, engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.

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

4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.

5. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

TOPICO 11

PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS

SECCION 79.00 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS

79.01 Disposición General - La Junta, la Administración o el Municipio Autónomo, según corresponda, podrán considerar proyectos de desarrollos extensos, conforme se indica en esta Sección.

79.02 Propósito - El propósito de esta Sección es identificar, para conocimiento general, aquellos proyectos de desarrollos extensos que pueden ser considerados al amparo de las disposiciones de este Reglamento; sin que se considere variación a las disposiciones aplicables de este Reglamento.

79.03 Criterios - La determinación que se tome sobre un proyecto de desarrollo extenso propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso a base, pero sin limitarse a, de los siguientes factores:

1. Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos o al Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

2. Disponibilidad, programación y mejoras propuestas por el proyecto a la infraestructura del sector en que ubica.

3. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes.

4. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.

79.04 Tramitación - Todo proyecto de desarrollo extenso será radicado por el dueño, o su representante autorizado, de la propiedad o propiedades en las cuales se propone el mismo.

Estos se tramitarán conforme a las disposiciones que a estos efectos haya adoptado cada agencia.

SECCION 80.00 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA ARPE O MUNICIPIOS AUTÓNOMOS

80.01 Disposición General – La ARPE o el Municipio Autónomo podrán considerar proyectos extensos cuando los mismos estén conforme se indican en esta Sección.

80.02 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos en Cualquier Distrito de Acuerdo con lo siguiente:

1. El tamaño del solar propuesto para el proyecto estará conforme con el establecido para el distrito en el que ubica, según lo dispuesto específicamente en las Secciones 10.04, 11.04, 12.04, 13.04, 14.04, 15.04, 18.04, 20.04, 21.05, 22.04, 23.04, 35.04, 36.04, 37.04, 38.04, 39.04, 40.05, 41.05, 42.05, 43.05, 44.03, 48.03 de este Reglamento. La facultad de ARPE se limita exclusivamente a lo dispuesto en las citadas secciones

2. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños o residentes de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal a la cual accesen más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos desde la entrada al proyecto.

3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

80.03 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos en Cualquier Distrito Comercial, Excepto en Distritos C-4 y C-5, de acuerdo con lo siguiente:

1. La construcción de las estructuras aprobadas en cada solar a ser formado deberá estar completada previo a su segregación.

2. Se proveerá el estacionamiento requerido dentro de cada solar a ser formado.

3. El tamaño mínimo de solar será el doble del requerido para el distrito en que ubica la pertenencia.

4. Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento.

80.04 Proyectos de Desarrollos Industriales Extensos en Cualquier Distrito Industrial de Acuerdo con lo Siguiente:

1. La construcción de las estructuras aprobadas en cada solar a ser formado deberá estar completada previo a su segregación.

2. Se proveerá el estacionamiento requerido dentro de cada solar a ser formado, o en un área común adecuada al conjunto que se propone.

3. No se permitirá el desarrollo de establecimientos comerciales o de servicios como uso principal en ningún solar.

SECCION 81.00 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA JUNTA

81.01 Disposición General - La Junta podrá considerar cualquiera de los tipos de proyectos que se indican en esta Sección, solos o combinados, independientemente del distrito en que se propongan sin que se considere una variación a las disposiciones reglamentarias aplicables.

81.02 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos, de Acuerdo con lo Siguiente:

1. Los terrenos en los cuales se propone la urbanización estarán adyacentes o dentro del ámbito de expansión urbana del municipio correspondiente, dentro de una zona de interés turístico o un área desarrollada. La Junta podrá considerar este tipo de desarrollo fuera del área de expansión urbana, cuando se demuestre que exista o pueda proveerse la infraestructura necesaria para servir el proyecto.

2. La densidad propuesta alcanzará los mínimos y no excederá los máximos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos vigente.

3. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal con un rodaje menor de 8.00 metros y por la cual accesen más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos desde las entradas al proyecto.

4. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

5. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo.

6. Se podrá dispensar de los requerimientos de este Reglamento cuando se trate de desarrollos para vivienda de interés social y las circunstancias así lo justifiquen.

81.03 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos o Mixtos Que Incluyan Comercios y Viviendas, de Acuerdo con lo siguiente:

1. La cabida del predio excederá el máximo permitido como cambio de zonificación y cada estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.

2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos vigente.

3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

4. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una las referidas propiedades.

5. Cuando se combinen usos comerciales y residenciales en una sola estructura, los accesos al estacionamiento y las aceras serán separados e independientes para cada uso.

6. Cuando se proyecte la combinación de usos residenciales y comerciales en una sola estructura, podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

81.04 Proyectos de Desarrollos de Recreación Comercial Extensos, de Acuerdo con lo Siguiente:

1. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.

2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos vigente.

3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

4. Estos proyectos podrán implicar la construcción de una o más estructuras principales y aquellas obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento.

5. Se deberán considerar las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación y el desarrollo del sector inmediato, incluyendo la accesibilidad a la playa y costa según sea el caso.

81.05 Proyectos de Desarrollos Industriales Livianos y Pesados, de acuerdo con lo siguiente:

1. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de la referidas propiedades.

2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos vigente.

3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

4. Estos proyectos podrán incluir la formación de solares solamente o la formación de solares y construcción de edificios.

5. Estos proyectos deberán justificarse en términos del potencial del área para el desarrollo industrial, la disponibilidad de infraestructura y mano de obra, así como los efectos del proyecto sobre el ambiente y las propuestas para mitigar los efectos negativos.

6. Los parámetros serán para I-1, IL-1 ó I-2

81.06 Proyectos de Desarrollos Industriales Pesados Limitados (IL-2), de Acuerdo con lo Siguiente:

1. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.

2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos vigente.

3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o pueda proveerse.

4. Se presentará un esquema que señale el uso que se le dará a los terrenos, así como un memorial explicativo sobre el proyecto que incluya una descripción detallada de la materia prima a usarse, el proceso industrial, acceso a utilizarse, uso del litoral marítimo (si aplica), suministro de agua, fuentes de emisiones atmosféricas, tratamiento y disposición de efluentes sanitarios e industriales, generación y disposición de desperdicios sólidos, tóxicos o peligrosos y obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a establecerse.

5. Cualquier otro tipo de proyecto industrial pesado limitado IL-2 que se pretenda llevar a cabo requerirá nueva consulta de ubicación aunque los terrenos ubiquen en un Distrito IL-2.

6. No se autorizará ninguna segregación hasta tanto se apruebe el uso del predio a segregarse y el remanente.

81.07 Otros Desarrollos Extensos de Acuerdo con lo Siguiente:

1. Otros desarrollos extensos podrán incluir aquellos que propongan diversos tipos de usos por sí solos o en diversas combinaciones. Estos podrán incluir usos residenciales, turísticos, recreativos, institucionales, comerciales o industriales, de comunicaciones y de servicios.

2. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.

3. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos vigente.

4. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

5. Estos proyectos deberán indicar la distribución de sus componentes, las segregaciones necesarias para viabilizar su desarrollo y aquellas obras de urbanización que se propongan. También propondrán los distritos de zonificación que solicitan para las diversas porciones del predio.

6. Cuando se proyecte la combinación de usos que así lo permita este Reglamento podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

TOPICO 12

VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCION 82.00 VARIACIONES EN USO

82.01 Disposición General - La Junta de Planificación podrá considerar variaciones en uso cuando el proyecto no constituya un desarrollo extenso, no cumpla con los máximos requeridos para cambios en zonificación o no cumpla con los dispuesto en los Reglamentos Especiales, cumpliendo con lo dispuesto en esta Sección.

82.02 Propósito - El propósito de las variaciones en uso será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación del disfrute de la propiedad.

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

82.04 Vistas Públicas - La Junta podrá considerar varias solicitudes de variaciones en una sola vista pública. En la celebración de las vistas públicas para considerar variaciones se observarán los requisitos que a continuación se enumera:

1. Radicar de conformidad con la reglamentación vigente una consulta de ubicación.

2. Radicar los documentos que a continuación se indican cuando la Junta los solicite:

   a. Lista de direcciones postales de:

      1) Todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de cien (100) metros, medidos desde todos los límites del solar o parcela objeto de la consulta hasta los límites de cualquier solar o parcela que radique dentro de la distancia antes indicada.

      2) Si dentro de la distancia de cien (100) metros, indicada en el apartado (a) anterior, no existieren veinte (20) propiedades, deberá ampliar la distancia de los cien (100) metros, en todas direcciones, hasta incluir un mínimo de veinte (20) propiedades. No obstante, deberá incluir todas las propiedades que existan dentro de la distancia ampliada determinada.

b. Identificar, en un plano, las propiedades incluidas en el listado con el número correspondiente al mismo y marcar la distancia de cien (100) metros ó la distancia ampliada determinada.

c. Certificar que las direcciones postales que se indican en el listado son correctas, mediante declaración jurada.

d. Dos (2) copias del croquis que muestre la localización del proyecto en hojas con dimensiones de 8" x 14", si posible, reproducidos del Mapa Cuadrangular topográfico a escala 1:20,000, debidamente identificadas con el número de la consulta.

e. Nueve (9) copias del plano mostrando la representación gráfica de la propuesta en hojas con tamaño de 24"x 36" aproximadamente.

f. Deberá incluir dos (2) sobres predirigidos con sellos a cada entidad o propietario que aparezca en el listado de notificaciones, incluyendo las agencias y demás partes con interés (los sobres no deberán tener logo alguno).

La Junta notificará a las partes, conforme derecho, la decisión que se tome sobre la solicitud.

82.05 Variaciones - La Junta podrá autorizar variaciones a los requisitos establecidos en este Reglamento para los usos que tolera el distrito. Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:

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

2. La variación solicitada no afectará adversamente, entre otros, los siguientes factores:

   a. La disponibilidad de la infraestructura

   b. El contexto en el que ubica

   c. El ambiente de la calle

   d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos

3. Se logra un desarrollo urbano más compacto.

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

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

82.06 Condiciones al Otorgar Variaciones - Al autorizar variaciones en uso, la Junta 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 en uso autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquier otro reglamento aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

SECCION 83.00 OTRAS VARIACIONES

83.01 Disposición General - La Junta, la ARPE o el Municipio Autónomo según corresponda podrá autorizar otras variaciones conforme se indica en esta Sección.

83.02 Propósito - El propósito de estas variaciones será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación del disfrute de la propiedad.

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

83.04 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulo quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso. Este término de vigencia, para todos los efectos legales, se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de 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 se someta además evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

SECCION 84.00 EXCEPCIONES

84.01 Disposición General - La Junta, la Administración o el Municipio Autónomo, según corresponda considerará por vía de excepciones, consultas de ubicación o solicitudes de permisos en determinados distritos para los usos que más adelante se indican. Cuando se estime necesario, o según se establece en esta Sección, se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

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

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

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

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

3. No se aumente el peligro de fuego.

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

5. Se demuestre la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.

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

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

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

1. Cementerio en Distritos R-0 y A-3 de acuerdo con lo siguiente:

   a. La cabida mínima de la parcela o finca será de dos (2) cuerdas.

   b. Los terrenos que se aprueben para el uso de cementerio no podrán comprender áreas:

      (1) Que constituyan o formen parte de unidades agrícolas o pecuarias de alta productividad (según determinado por el Departamento de Agricultura).

      (2) Esenciales para el acceso, disfrute o preservación de recursos recreativos, arboledas, bosques, paisajes y formaciones geológicas de belleza excepcional.

      (3) Donde existan yacimientos minerales, minas y canteras de apreciable valor económico real o potencial.

      (4) Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural de Puerto Rico.

      (5) De interés público por su valor significativo para la preservación de la flora o fauna silvestre de importancia económica, ecológica o científica.

      (6) Susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas.

   c. Se requerirá el endoso del Departamento de Salud y de la Compañía de Turismo de Puerto Rico, cuando los terrenos propuestos radiquen en sectores turísticos o cercanos a ellos.

2. Centro de cuidado diurno de niños, en cualquier distrito residencial excepto R-3 y en Distritos CR-H sin límite de tamaño de solar, excepto en Distritos R-O, RT-O, RT-00, M y P cuyo solar no podrá exceder una (1) cuerda. En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña. En Distritos CO-2 se permitirán como usos accesorios dentro de la estructura, siempre que no constituyan más del veinte por ciento (20%) del área bruta de piso del uso principal de oficina.

3. Centro de cuidado para envejecientes, en cualquier distrito residencial excepto en R-3 y en Distritos CR-H sin límite de tamaño de solar, excepto en Distritos R-0, RT-0, RT-00, M y P cuyo solar no podrá exceder una (1) cuerda. En los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización. En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña. En Distritos CO-2 se permitirán como usos accesorios dentro de la estructura, siempre que no constituyan más del veinte por ciento (20%) del área bruta de piso del uso principal de oficina.

4. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial y en Distritos CR-H en solares con tamaño adecuado para proveer estacionamiento y cuyo solar tenga una cabida máxima de una (1) cuerda de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.

   b. En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

   c. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

5. Club nocturno, discoteca, teatro y otros lugares de entretenimiento nocturno, en distritos CT-2, CT-3 y CT-4; y barra en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana de Distritos CT-2, CT-3 y CT-4. En estos distritos se requerirá vista pública previo a la autorización.

6. Comercio al detal de artículos de consumo y uso corriente en el hogar en Distritos R-0, RT-0, y RT-00, siempre que el área bruta de piso máxima a dedicarse a estos fines no sea mayor de tres mil (3,000) pies cuadrados por solar.

7. Comercio y servicios típicos de un Distrito C-L en Distritos CR-2, CR-3, B-1, CR-H y DS hasta un máximo de cinco mil (5,000) pies cuadrados por solar. En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

8. Estación de gasolina en Distritos A-3, A-4 y AD de acuerdo con lo establecido en las Secciones 85.00 y 88.00.

9. Hospedería u hospedaje en distritos residenciales, excepto en Distritos R-0, RT-0 y RT-00, de acuerdo con lo siguiente:

   a. El dueño o administrador de la hospedería u hospedaje o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta.

b. No se darán características comerciales a las estructuras.

c. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Administración entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

d. Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posterior serán de una y media (1.5) veces los requeridos para el distrito.

e. El tamaño mínimo de área de solar a requerirse se determinará de acuerdo con la siguiente tabla:

DISTRITO

	R-1 & RT-1	R-2 & RT-2	R-3 & RT-3	R-4	RT-4	R-T & RT-5
Tamaño Mínimo de Area de Solar Requerido en Metros Cuadrados	900	450	300	250	250	400
Números de Dormitorios para Huéspedes a Permitirse a Base del Tamaño Mínimo del Solar	7	7	7	7	7	7
Area del Solar Extra Requerida por Dormitorio Adicional en Metros Cuadrados	180	90	60	40	60	80
Número Máximo de Dormitorio a Permitirse por Pertenencia	10	10	15	15	15	15

f. En los Distritos RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización de una hospedería o un hospedaje.

g. En los Distritos RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 las hospederías podrán servir, de así autorizarse, comida y bebidas alcohólicas solamente a huéspedes e invitados, sujeto a las condiciones y limitaciones siguientes:

(1) Solamente se servirá comida y bebidas alcohólicas entre las 7:00 A.M. y las 9:00 P.M.

(2) No se fijarán rótulos exteriores indicando la disponibilidad de comida y bebidas alcohólicas.

(3) El comedor tendrá un máximo de acomodo, en sillas y mesas, igual al número de camas disponibles.

(4) La posible autorización de venta de bebidas alcohólicas no se entenderá como un permiso para operar una barra ni para habilitar un sitio específico para su consumo.

h. En los Distritos RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 las hospederías requerirán un endoso de la Compañía de Turismo.

10. Hospital de animales en Distritos R-0, R-1, A-3, A-4 y DS en estructuras diseñadas a prueba de ruidos en áreas que no hayan sido urbanizadas dentro del ámbito de expansión urbana y siempre que no mantengan animales fuera del edificio.

11. Hotel y hotel de turismo en Distritos R-5, R-6 y RT-5 de acuerdo a lo siguiente:

a. Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:

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

(2) Piscina de natación con facilidades de baño y otros deportes acuáticos.

(3) Facilidades adecuadas para el uso de caballos de montar y excursiones.

(4) Canchas de juegos o facilidades para otros deportes al aire libre.

b. Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Si se incluyen unidades residenciales, éstas no excederán la proporción de una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel cuando el proyecto ubique fuera del ámbito de expansión urbana.

c. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros, excepto por el patio delantero del Distrito RT-5 que no será menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros.

d. Los espacios para usos accesorios, como parte del edificio, y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido, excepto el patio delantero en el Distrito RT-5, podrá usarse

para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamiento de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, las piscinas, el alumbrado o la ornamentación de paseos.

e. No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.

f. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Administración entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

12. Institución docente de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en Distritos A-3 y A-4 de acuerdo con lo siguiente:

a. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para usos docentes.

b. El área mínima de terreno a requerirse se calculará a base de ocho (8) metros cuadrados por estudiante.

c. El tamaño de los salones a permitirse se calculará a base de veinte (20) pies cuadrados por estudiante.

d. Solares en que se proyecte construir edificios para fines docentes, deberán mantener una separación mínima de doscientos (200) metros de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

e. Los edificios guardarán patios de dos (2) veces los requeridos en el distrito en que ubican.

f. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

13. Institución filantrópica con fines no pecuniarios o caritativos en cualquier distrito residencial. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

14. Instituciones religiosas, tales como iglesias y templos, en cualquier distrito residencial y en Distritos CT-1, CT-2, CT-3, y CT-4, A-3 y A-4 en solares de hasta dos (2) cuerdas de acuerdo con lo siguiente:

    a. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco, o para edificios docentes siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.

    b. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos o docentes deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

    c. Los edificios guardarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.

    d. De no poderse observar los patios requeridos, la Administración podrá requerir aislamiento sónico u otras formas de mitigar los efectos del ruido.

    e. No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.

    f. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4 se celebrará vista pública previo a la autorización.

15. Muelles o rampas en cualquier distrito de acuerdo a lo siguiente:

    a. Las facilidades a permitirse estarán diseñadas para atender un máximo de diez (10) embarcaciones.

    b. El muelle o facilidades para embarcar o desembarcar a permitirse tendrá una extensión no mayor de diez (10) metros medidos a partir de la línea de la costa.

c. Previo a la autorización de este uso, la Administración requerirá del solicitante un Certificado de Compatibilidad con el Programa de Manejo de la Zona Costanera (Certificate of Project Consistency with Puerto Rico's Coastal Zone Management Program).

16. Usos agrícolas o relacionados con la agricultura en solares de cinco (5) cuerdas o más en Distritos R-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas:

    a. Ganadería, crianza avícola y de otros animales.

    b. Plantas para elaborar o empacar productos agrícolas cosechados en el predio.

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

17. Usos comerciales de carácter local en Distritos R-5 y RT-5, en proyectos de casas de apartamientos para doscientas (200) o más unidades de vivienda, de acuerdo con lo siguiente:

    a. Las facilidades comerciales a permitirse se calcularán a razón de quince (15) pies cuadrados de área de piso por cada unidad de vivienda provista y éstas se localizarán en la primera planta de la casa de apartamientos más próxima a las facilidades vecinales requeridas por el Reglamento Sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9).

    b. Las facilidades comerciales a permitirse estarán limitadas a los siguientes usos: colmado, farmacia, oficina profesional, cafetería, fuente de soda, lavandería automática, bazar, salón de belleza, y barbería. En Distritos R-5 se permitirán barras.

    c. El área de piso a utilizarse para cualquier uso en particular no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área de piso total a permitirse para las facilidades comerciales y se proveerán facilidades para no menos de tres (3) de los usos indicados en el inciso anterior.

18. Usos comerciales, institucionales y de servicios en terrenos hasta un máximo de una (1) cuerda, en Distritos R-0, R-1, RT-0, RT-00, RT-1, R-4, M, P, A-4 y DS en áreas no urbanizadas conforme al Reglamento de Lotificación (Reglamento de Planificación Núm. 3) o en áreas con características y comportamiento de tipo rural, excepto cuando se indique lo contrario más adelante:

a. Academia de baile

b. Agencias hípicas, de lotería o de viajes

c. Almacén siempre y cuando no sea para la venta o distribución al detal o al por mayor, ni se manejen productos explosivos o peligrosos.

d. Alquiler de películas en video (Video Club).

e. Area de estacionamiento de vehículos livianos en espacios abiertos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 74.00 de este Reglamento.

f. Barbería

g. Cafeterías

h. Bazar para la venta de telas y efectos de costura.

i. Botánica

j. Centro de lavado de autos excepto en Distritos R-4

k. Colmado

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

m. Confección de mamparas ("screens"), cortinas y toldos

n. Cristalería

o. Ebanistería excepto en Distritos R-4

p. Elaboración de comida para actividades sociales ("catering")

q. Escuela comercial o vocacional donde las actividades se realizan durante un horario diurno y para fines de instrucción exclusivamente, siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

r. Establecimiento de servicios personales

s. Estudio fotográfico

t. Farmacia

u. Ferretería. En los Distritos R-4 no se permitirá la venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero, u otros materiales de construcción pesados.

v. Floristería

w. Funeraria

x. Gimnasio

y. Imprenta tipo "offset"

z. Institución religiosa a tenor con lo dispuesto en el Inciso 14 de esta Subsección.

aa. Lavandería automática operada por monedas.

ab. Librería

ac. Oficina, casas bancarias, financieras o casa hipotecarias

ad. Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido.

ae. Pescadería

af. Producción y venta de artesanías manuales.

ag. Reparación de zapatos

ah. Reproducción de documentos mediante fotocopiado.

ai. Restaurante, cafetería, cafetín, freiduría, fuente de soda, o barra.

aj. Salón de belleza y estilismo

ak. Sastrería o taller de costura

al. Talleres de hojalatería y pintura, mecánica, electromecánica, rejas, soldaduras o vitrales

am. Taller de reparación de bicicletas y enseres eléctricos de uso corriente en el hogar, siempre y cuando no se exhiban fuera del local.

an. Tapicería excepto en Distritos R-4

ao. Venta de efectos deportivos

ap. Venta de losas, cerámica, azulejos y equipo de baño

aq. Venta de mascotas y accesorios ("Pet Shop")

ar. Venta de muebles, enseres y artículos del hogar.

as. Venta y alquiler de vehículos de motor excepto en Distritos R-4.

at. Venta de piezas de automóviles, motoras o bicicletas, siempre que las piezas no se exhiban fuera del local.

au. Venta de plantas ornamentales o productos agrícolas.

av. Venta de productos alimentarios o naturales ("health food").

aw. Venta de revistas, periódicos o efectos escolares.

ax. Venta, reparación e instalación de gomas (gomera) excepto en Distritos R-4.

19. Usos comerciales, institucionales y de servicios en Distritos I-1 e IL-1, siempre que éstos no constituyan más del diez por ciento (10%) del área bruta de piso del uso principal del solar:

a. Barbería

b. Centro de cuidado diurno de niños o escuelas maternales para servir a los empleados de las industrias en el lugar.

c. Cinematógrafo

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

e. Establecimiento para servicios personales.

f. Estudio de baile o música

g. Gimnasio

h. Lavandería automática operada por monedas

i. Oficina

j. Recreación comercial

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

l. Salón de belleza

m. Sucursal o casa bancaria

n. Teatro o salón de asambleas o de concierto.

ARPE podrá considerar hasta un diez por ciento (10%) del área total de la urbanización o un (1) solar si constara de más de diez (10) solares para la ubicación de uno o más de estos usos como fin principal.

20. Usos residenciales para casas de una o dos familias en Distritos B-1, B-3 y CR-2 de conformidad con lo siguiente:

    a. Preferiblemente que sea inmediato a una comunidad existente

    b. Cuente con infraestructura adecuada al desarrollo propuesto

    c. No sean terrenos susceptibles a deslizamiento o a inundaciones

    d. La cabida de los solares a formarse guarden proporción en tamaño con los solares existentes en el sector.

21. Viviendas adicionales para familias que trabajan en la finca siempre que no conlleve la segregación del solar en que ubique la vivienda en Distritos A-1, A-2, A-3 y A-4.

22. Usos comerciales y de servicios como usos accesorios dentro de la estructura en Distritos CO-2, siempre que éstos no constituyan más del veinte por ciento (20%) del área bruta de piso del uso principal de oficina:

    a. Almacenaje

    b. Casa bancaria, financiera o hipotecaria

    c. Estudio de radio o televisión

    d. Restaurante o cafetería

    e. Salón de exhibición

    f. Taller de reparaciones livianas

84.06 Usos a Considerarse por la Junta:

1. Aeropuertos, helipuertos y cines al aire libre, en cualquier distrito situado en áreas que no hayan sido urbanizadas.

2. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial y en Distritos CR-H, en solares con cabida de más de una (1) cuerda, de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.

   b. En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

   c. En los Distritos RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo la autorización.

3. Hospedería en Distritos DTS de acuerdo con lo siguiente:

   a. El dueño o administrador de la hospedería o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta.

   b. No se darán características comerciales a las estructuras.

   c. La autorización que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

   d. Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posterior serán de una y media (1.5) veces los requeridos por el distrito.

   e. Se calculará la densidad a base de una (1) habitación por cada tres mil (3,000) metros cuadrados del solar principal. Se permitirá segregar una porción del solar principal para el establecimiento de la hospedería siempre y cuando en esa porción no se exceda la densidad permitida para este uso.

   f. Las hospederías podrán servir, de así autorizarse, comida y bebidas alcohólicas solamente a huéspedes e invitados, sujeto a las condiciones y limitaciones siguientes:

      (1) Solamente se servirá comida y bebidas alcohólicas entre las 7:00 A.M. y las 9:00 P.M.

(2) No se fijarán rótulos exteriores indicando la disponibilidad de comida y bebidas alcohólicas.

(3) El comedor tendrá un máximo de acomodo, en sillas y mesas, igual al número de camas disponibles.

(4) La posible autorización de venta de bebidas alcohólicas no se entenderá como un permiso para operar una barra ni para habilitar un sitio específico para su consumo.

g. Se obtendrá el endoso de la Compañía de Turismo.

4. Hospital, hospital de medicina general, casa de salud, sanatorio, e institución para tratamiento de dementes en Distritos R-0 y R-1. Los edificios a dedicarse principalmente a hospital o sanatorio para enfermedades contagiosas o tratamiento de dementes se situarán a no menos de cincuenta (50) metros de toda línea de propiedad del solar.

5. Hospital de medicina general en Distritos R-2, R-3, R-4, R-5 y R-6, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

6. Hotel de turismo y facilidades turístico-vacacionales en solares en Distritos R-0, RT-0, RT-00, DTS y en solares en Distritos R-1 y RT-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas de acuerdo con lo siguiente:

   a. Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:

      1. Desarrollo de playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.

      2. Piscina de natación con facilidades de baño y otros deportes acuáticos.

      3. Facilidades adecuadas para el uso de caballos de montar y excursiones.

      4. Canchas de juego o facilidades para otros deportes al aire libre.

   b. Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Si se incluyen unidades residenciales, éstas no excederán la proporción de

una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel cuando el proyecto ubique fuera del ámbito de expansión urbana. En Distritos DTS se podrán desarrollar habitaciones a una densidad de una (1) habitación por cada dos mil (2,000) metros cuadrados del solar principal.

c. En Distritos DTS se permitirá segregar una porción del solar principal para el establecimiento del hotel siempre y cuando en esa porción no se exceda la densidad permitida para este uso.

d. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior será no menor de quince (15) metros.

e. Los espacios para usos accesorios como parte del edificio y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido, podrá usarse para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamiento de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, las piscinas, el alumbrado, o la ornamentación de paseos.

f. No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.

g. La autorización que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta entienda sean necesarias para proteger la salud y el bienestar general del vecindario.

7. Institución religiosa en cualquier distrito residencial y en Distritos CT-1, CT-2, CT-3, y CT-4, A-3 y A-4 en solares de más de dos (2) cuerdas, de acuerdo con lo siguiente:

a. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco, o para edificios docentes, siempre que se presente un concepto de desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo del área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área de solar ocupada por los usos relacionados no contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.

b. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos o docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la

construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

c. Los edificios guardarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.

d. En los Distritos RT-1, RT-2, RT-3 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

8. Institución docente de nivel universitario y grados asociados en cualquier distrito residencial. En los Distritos RT-O, RT-OO, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4 y RT-5 se celebrará vista pública previo a la autorización.

9. Macelos en Distritos Agrícolas

10. Marinas en Distritos P, R-0, RT-0, RT-00, R-1 y RT-1 situadas en áreas que no hayan sido urbanizadas. Para la consideración de este uso el solicitante deberá solicitar y obtener un Certificado de Compatibilidad con el Programa de Manejo de la Zona Costanera.

11. Parque y campo atlético, hipódromo, velódromo y otros deportes que requieren áreas extensas de terreno en solares en Distritos R-0, R-1, RT-0, RT-00 y RT-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas.

12. Proyecto Vacacional de Casas Remolques en Distritos A-4, B-2, CR-2, DTS y PP en una Zona de Interés Turístico de acuerdo con lo siguiente:

    a. Los terrenos no podrán comprender áreas susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas y deberán contar con la infraestructura necesaria.

    b. Cuando los terrenos colinden con cuerpos de agua se mantendrá el siguiente retiro mínimo hasta el punto más cercano del área o áreas de estacionamiento de casas remolques y demás vehículos:

        (1) océanos y mares - cincuenta (50) metros medidos desde el límite de la zona marítima-terrestre según delimitada por el Departamento de Recursos Naturales

        (2) ríos, canales y quebradas - treinta (30) metros desde el borde exterior del cauce natural

        (3) lagos y lagunas - doscientos (200) metros medidos desde el límite de adquisición de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Autoridad de Energía Eléctrica.

El espacio comprendido por los retiros anteriores podrá ser utilizado para la instalación temporera de casetas de acampar, áreas de juegos y otras facilidades recreativas. No se permitirá la construcción de estructuras permanentes con excepción de duchas y vestidores.

c. Se requerirá un retiro de veinte (20) metros de toda colindancia con otro solar, sembrado de árboles y con un tratamiento paisajista que amortigüe el efecto del proyecto.

d. La cabida mínima de la finca o predio será de doce (12) cuerdas.

e. Se permitirán hasta cinco (5) casas remolques por cada cuerda del predio.

f. El área de terrenos a utilizarse para estacionar las casas remolques y automóviles, así como el espacio y accesos para maniobrar, no deberá exceder el treinta por ciento (30%) del predio donde se propone el proyecto.

g. El tamaño mínimo del espacio donde se estacionará cada casa remolque tendrá un ancho mínimo de once y medio (11.5) metros y un fondo mínimo de quince (15) metros.

h. Toda finca o predio a ocuparse para proyectos vacacionales de casas remolques deberá estar o ser provista de un acceso adecuado con un ancho de rodaje no menor de seis (6) metros afirmado o asfaltado.

i. Las obras internas, para proyectos vaca-cionales de casas remolques, podrán ser sencillas y mínimas, esto es, sin asfalto u hormigón, proveyendo solamente afirmado. El ancho mínimo de las vías de circulación interna será de diez (10) metros.

j. El movimiento de tierras a permitirse será mínimo y se efectuará únicamente en los accesos y áreas de estacionamiento del proyecto a los fines de conservar, en lo más posible, los rasgos naturales del terreno y la vegetación existente; si no existiera vegetación deberá proveerse tratamiento paisajista mediante la siembra de árboles y arbustos.

k. La forma como habrá de disponerse de los desperdicios sólidos a generarse en estos proyectos deberá ser aceptable a la Junta de

Calidad Ambiental, al Departamento de Salud, a esta Junta de Planificación y a otros organismos gubernamentales concernientes.

l. No se permitirá la segregación o lotificación de espacios o solares de casas remolques en proyectos vacacionales que se desarrollen bajo las disposiciones de este Inciso.

m. No se permitirá que las casas remolques se utilicen como viviendas permanentes. A estos efectos las unidades remolques deben apoyarse sobre bases temporales o removibles.

No se permitirá ningún tipo de construcción de ningún material como ampliación a la casa remolque. Se permitirá la instalación de una cortina de aluminio o lona sostenida de un sólo lado de la casa remolque.

n. Todo proyecto vacacional de casas remolques que incluya veinticinco (25) casas o más, deberá proveer un área de juego con facilidades recreativas para niños y podrá autorizársele facilidades para el expendio de provisiones.

o. Cuando un proyecto de casas remolques exceda de veinticinco (25) casas, deberá distribuirse las unidades en grupos de doce (12) o menos separado un grupo de otro por franjas de amortiguamiento de doce (12) metros de ancho.

p. Todo proyecto que se proponga dentro o adyacente a un área de importancia ambiental, natural y cultural, según se relacionan en el informe titulado "Puerto Rico-Áreas de Importancia Ambiental, Natural y Cultural" preparado por la Junta y un Comité Interagencial en agosto de 1976, deberá obtener el endoso del Departamento de Recursos Naturales y otras agencias gubernamentales concernidas.

13. Restaurante en Distritos DTS de acuerdo con lo siguiente:

a. El área bruta de piso máxima a dedicarse a estos fines no será mayor de cinco mil (5,000) pies cuadrados por solar.

b. El ancho de todo patio delantero será no menor de quince (15) metros.

c. No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

d. La estructura propuesta cumplirá con las disposiciones sobre retiro de la zona marítimo-terrestre establecidas en la Sección 101 de este Reglamento.

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

84.08 Condiciones al Hacer Excepciones - Las excepciones concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

84.09 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones - Toda decisión favorable sobre cualquier excepción, relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulos, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

TOPICO 13

PROYECTOS Y RETIRO EN LA ZONA COSTANERA

SECCION 85.00 PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE

85.01 Disposición General - Las disposiciones de esta Sección sobre la zona costanera se complementarán con los Tópicos 3 y 6 de este Reglamento. En caso de conflicto, prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan los objetivos y propósitos de este Reglamento.

85.02 Endoso del Departamento de Recursos Naturales - Todo proyecto dentro o colindante con la zona marítimo-terrestre necesitará, para su evaluación, de los comentarios del Departamento de Recursos Naturales. Tales comentarios serán solicitados por la Junta o ARPE. El Departamento de Recursos Naturales contestará dentro del término de quince (15) días y si transcurrido este término no se recibe contestación o una solicitud de tiempo adicional, se entenderá que dicho Departamento no tiene comentarios al respecto.

85.03 Acceso Público - Será requisito que todo proyecto que se autorice colindante con un litoral marítimo o lacustre, provea una o más vías de acceso público que conduzcan a través del, o bordeando con el proyecto, desde la vía pública que sirve de acceso al mismo hasta llegar a otra vía pública paralela a la costa o a la costa misma, playa o al cuerpo lacustre. La dedicación de estas vías al tránsito público se hará mediante escritura pública a favor del municipio donde ubique el proyecto o del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

85.04 Separación Entre Accesos Públicos - Cuando no sea posible proveer un acceso público mediante una vía pública continua, colindante y aproximadamente paralela con la costa, playa o con el litoral lacustre, se observará una separación entre los accesos públicos que cumpla con lo siguiente:

1. En áreas zonificadas dentro de los ámbitos de expansión urbana se observará una separación máxima de ochocientos (800) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquier otro.

   En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento se podrá aumentar tal separación a mil doscientos (1,200) metros entre accesos vehiculares y hasta seiscientos (600) metros entre un acceso peatonal y cualquiera otro, si hubiera dificultad para cumplir con los máximos anteriores.

2. En áreas zonificadas fuera de los ámbitos de expansión urbana se observará una separación máxima de mil seiscientos (1,600) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquier otro.

85.05 Exenciones de Proveer Accesos Públicos - En determinados proyectos podrá eximirse del requisito de proveer acceso a la costa, playa o al litoral lacustre cuando ocurra una de las siguientes situaciones:

1. Cuando exista acceso público adecuado a la costa, playa o al cuerpo lacustre a una distancia menor que la separación máxima entre accesos permitida por este Reglamento.

2. Cuando la topografía del terreno convierta el acceso en un peligro insalvable para el público.

3. Cuando el desarrollo propuesto sea un proyecto relativamente pequeño donde el terreno que se propone para desarrollarse no exceda de dos mil (2,000) metros cuadrados.

4. Cuando las limitaciones de los recursos costaneros no resistan uso público intenso o el proveer accesos adicionales resultará en un uso mayor que la capacidad estimada de la costa, playa pública o el litoral lacustre.

5. Cuando existan razones de seguridad pública que así lo aconsejen o cuando el sector sea peligroso para actividades recreativas o deportivas.

6. Cuando el acceso propuesto afecte adversamente unidades agrícolas o recursos naturales.

85.06 Accesos Públicos Existentes - Los accesos públicos a playas, costas y litoral lacustre se mantendrán libres de obstrucciones. La construcción, sin obtener permiso para ello, de vallas y verjas, y de boyas marítimas con rótulos de "No Pase" o análogos, la excavación del pavimento o de zanjas a través del acceso público o la construcción de estructuras dentro de la servidumbre del acceso se considerarán como obstrucciones al acceso y una violación a este Reglamento.

85.07 Zona de Separación - En todo proyecto para la construcción de edificios, de lotificación o de urbanizaciones de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, con un fondo de la finca principal mayor de cien (100) metros se requerirá la dedicación para uso público, de una faja de terrenos de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo-terrestre. Además, no se regirán 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.

85.08 Diseño Esquemático de Vías de Acceso Público

1. En los casos de proyectos colindantes con la costa o la playa que requieran consulta de ubicación, el diseño esquemático de vías de acceso público formará parte de la consulta de ubicación y uso de terrenos a someterse conforme a los trámites vigentes. En todo caso se dará preferencia a la provisión de una vía pública de acceso entre la zona de separación y el proyecto.

2. En los casos de proyectos colindantes con la costa, playas o litorales lacustres que no requieren consulta de ubicación, la Administración de Reglamentos y Permisos someterá a la Junta de Planificación una consulta demostrando la alineación esquemática y el ancho de las vías públicas de acceso a la zona de separación contigua a la costa o al litoral lacustre afectado. La Junta podrá objetar la localización, alineación o ancho de la vía dentro de un término no mayor de treinta (30) días. De no tomar dicha acción en el referido término, se entenderá que no tiene objeción a lo propuesto.

3. En aquellos casos de terrenos no colindantes con la zona marítimo-terrestre, pero dentro de la zona costanera, la Junta de Planificación podrá requerir un diseño de vías de acceso cuando, tomando como base el interés general, lo estime conveniente o necesario. En los proyectos que no requieren consulta de ubicación se seguirá el procedimiento establecido en el inciso (2) anterior.

4. En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y colindante con costa, playas o con el litoral lacustre se proveerá el acceso en la colindancia de dos (2) solares contiguos combinando la aportación de servidumbre y construcción del acceso en proporción al frente (ancho) de ambos solares afectados por el acceso. En tales casos se concederá una bonificación en área de ocupación, área bruta de piso y patios según se dispone más adelante en esta Sección.

85.09 Línea de Solares con Frente a la Costa - Cuando el proyecto envuelva la creación de una línea de solares individuales paralelos y contiguos con la zona marítimo-terrestre o litoral lacustre, los mismos estarán separados de la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo por una calle pública que servirá de acceso principal a los mismos.

85.10 Ancho de Vías Públicas - El ancho de las vías públicas a servir de acceso a la zona de separación contigua a la costa, a una playa o a un litoral lacustre se determinará en proporción a la magnitud del proyecto y a la magnitud del sector poblacional que utiliza o puede utilizar la costa, playa o el cuerpo lacustre para recreación. Tal sección corresponderá a los mínimos establecidos por el Reglamento de Lotificación, (Reglamento de Planificación Núm. 3) pero nunca será menor de once (11) metros de ancho en el caso de accesos vehiculares, ni de seis (6) metros de ancho en el caso de accesos peatonales. Estas vías se dedicarán por escritura pública.

En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, y colindante con la costa, playa o litoral lacustre, se proveerá un acceso público peatonal con ancho mínimo de seis (6) metros mediante aportación de los dos (2) solares colindantes. La dedicación se hará mediante escritura pública al municipio correspondiente.

85.11 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.

85.12 Facilidades Públicas de Estacionamiento - Colindante con la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo se proveerá un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso público por cada diez (10) unidades de vivienda, pero nunca menos de tres (3). En los casos de proyectos que no sean para uso residencial, se proveerá un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso público por cada diez (10) espacios que se les requiera de acuerdo al tipo de desarrollo. La Junta, o ARPE, podrá requerir una mayor o menor cantidad de estacionamientos en la proporción que justifique cada proyecto específico y las condiciones prevalecientes en el sector donde ubica.

85.13 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.

85.14 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.

85.15 Vistas al Mar - Los edificios se orientarán con el lado más largo de su proyección horizontal, perpendicular a la costa o a un ángulo aproximado, para obstruir lo menos posible la visibilidad al mar.

85.16 Bonificaciones por Accesos Públicos - Proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y colindantes con la costa, playas públicas o con litoral lacustre, a los cuales se les haya requerido la provisión de accesos públicos, tendrán derecho a las siguientes bonificaciones:

1. Al calcular el área de ocupación, el área bruta de piso y los patios requeridos, conforme a este Reglamento se considerará el solar total, según inscrito, sin deducirse el área del solar destinada al acceso de costa, playa o litoral lacustre.

2. Se permitirá un aumento (bonificación) en el área bruta de piso equivalente a aquella área de construcción cuyo costo sea de dos (2) veces el costo del acceso a construirse.

SECCION 86.00 RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LIMITE MARÍTIMO TERRESTRE

86.01 Disposición General - Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunas estructuras en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso óptimo de éstas, todo edificio a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse dentro de una distancia de cuatrocientos (400) metros del límite de la zona marítimo-terrestre, según determine el Departamento de Recursos Naturales, observará un retiro mínimo, medido horizontalmente desde su base o pared más próxima a la zona marítima hasta dicho límite, de dos y media (2.5) veces su altura. Este retiro no será menor de cincuenta (50) metros según establecidos mediante la Subsección 85.07 de este Reglamento.

86.02 Delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre - Todo proyecto propuesto en terrenos colindantes con la zona marítimo-terrestre deberá someter a la Junta o a ARPE, según corresponda, junto con los otros documentos y requisitos, un plano de mensura, debidamente certificado por el Departamento de Recursos Naturales, en el cual aparezca deslindado el límite marítimo-terrestre. Esta certificación delimitando la zona marítimo-terrestre tendrá un (1) año de vigencia y no se entenderá que conceda derechos de propiedad permanentes y sí que representa el límite de

ésta en la fecha del plano, el cual podrá variar cuando la naturaleza altere el contorno de la costa o 101.03 - Exenciones - Cuando se considere un solar cuya segregación fue autorizada con anterioridad a la fecha de vigencia de este Reglamento y para el cual el retiro requerido no permita su utilización total de acuerdo con lo permitido en el distrito de zonificación en que ubica, la parte interesada, podrá solicitar a la Junta o a ARPE que se le exima parcialmente del cumplimiento con la Subsección 86.01 de este Reglamento en los siguientes casos:

1. Cuando existan edificaciones en ambos lados de la edificación propuesta, dentro de una distancia de cien (100) metros a cada lado del solar, medida paralela a la orilla de la costa, y cuyo retiro sea menor al retiro requerido conforme a lo dispuesto en esta Sección. En estos casos la edificación propuesta podrá tener una altura que no excederá la altura promedio que se determine al tirar una línea imaginaria entre los puntos más altos de las edificaciones ubicadas a ambos lados del solar y el retiro podrá ser el promedio del que tengan las edificaciones existentes.

   No obstante lo anterior, en los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, todo edificio o estructura a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse observará un retiro de la más próxima línea de colindancia con la playa, el cual medido desde su base o pared más próxima a la colindancia con la playa será no menor de una y cuarta (1.25) veces su altura medida desde el nivel del terreno en tal base o pared.

2. Cuando exista un edificio en un sólo lado del edificio propuesto dentro de una distancia de cien (100) metros, medida en forma paralela a la orilla de la costa, y cuyo retiro sea menor al retiro requerido conforme a lo dispuesto en esta Sección. En estos casos el edificio propuesto podrá tener una altura máxima igual al promedio matemático entre la altura real del edificio existente y una altura estimada que resultare al dividir el retiro de la estructura propuesta entre dos y medio (2.5). El retiro mínimo a permitirse será igual al de la estructura existente.

   No obstante lo anterior, en los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, todo edificio o estructura a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse, observará un retiro de la más próxima línea de colindancia con la playa, el cual medido desde su base o pared más próxima a la colindancia con la playa será no menor que una y cuarta (1.25) veces su altura, medida desde el nivel del terreno en tal base o pared.

3. Cuando no exista edificación en ambos lados de la edificación propuesta dentro de una distancia de cien (100) metros a cada lado del solar medida paralela a la orilla de la costa. En estos casos la edificación propuesta se separará lo más posible de la zona marítimo-terrestre, siempre que se provea el patio mínimo requerido en el lado opuesto del solar a dicha zona.

   No obstante lo anterior, en los Distritos RT-0, RT-00, RT-1, RT-2, RT-3, RT-4, RT-5, CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4, todo edificio o estructura a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse observará un retiro de la más próxima línea de colindancia con la playa, el cual medido desde su base o pared más próxima a la colindancia con la playa será no menor que una y cuarta (1.25) veces su altura medida desde el nivel del terreno en tal base o pared.

4. Cuando se trate de estructuras propuestas para zonas portuarias, pesqueras, marinas o instalaciones similares, cuyo uso propuesto requiera obligatoriamente una mayor proximidad a la zona marítimo-terrestre por ser el uso propuesto uno relacionado directamente con el mar.

86.03 Variaciones - Cuando una parte interesada en el uso de una pertenencia considere que la aplicación literal de las disposiciones de las Subsecciones 86.01, 86.02 y 86.03 de este Reglamento presenten un perjuicio claramente demostrable podrá solicitar una variación a dichas disposiciones. Esta solicitud vendrá acompañada de un estudio de sombras donde se demuestre que el área dentro de la zona marítimo-terrestre no recibirá sombra por más de una (1) hora en cualquier día del año durante las horas de diez de la mañana a cuatro de la tarde.

Adoptado hoy en San Juan, Puerto Rico, hoy 3 de octubre de 2000

José R. Caballero Mercado
José R. Caballero Mercado
Presidente

William Figueroa Rodríguez
William Figueroa Rodríguez
Vicepresidente

María del C. Coradillo Pérez
María del C. Coradillo Pérez
Miembro Asociado

Astrid López de Victoria
Astrid López de Victoria
Miembro Alterno

Certifico Adoptado

Max L. Vidal Vázquez
Max L. Vidal Vázquez
Secretario