Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina de la Gobernadora
Junta de Planificación
Santurce, Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Núm. Reglamento: 6517

Fecha Radicación: 5 de septiembre de 2002

Aprobado: **Ferdinand Mercado**
Secretario de Estado

Por: _____
Giselle Romero García
Secretaria Auxiliar de Servicios

Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación

(REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 27)

VIGENCIA
5 de septiembre de 2002

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

Boletín Administrativo Núm. *OE-2002-44*

ORDEN EJECUTIVA DE LA GOBERNADORA DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO PARA APROBAR EL "REGLAMENTO PARA DELEGAR A LA ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS LA ADJUDICACIÓN DE PERMISOS DE USOS Y CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO DE TERRENOS EN AREAS NO ZONIFICADAS Y PARA ESTABLECER CRITERIOS PARA SU EVALUACIÓN" (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 27)

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 129 de 12 de septiembre de 2001, la cual enmienda la Ley Núm.75 de 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" y la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado", según enmendadas, preparó el "Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Areas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación" (Reglamento de Planificación Núm. 27).

POR CUANTO: El "Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Areas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación", fue presentado en Vistas Públicas el 21 de noviembre de 2001, en los municipios de San Juan, Ponce y Mayagüez, simultáneamente.

POR CUANTO: La Junta de Planificación, a tenor con las referidas leyes y luego de cumplir con todos los requisitos de las mismas, incluyendo la celebración de Vistas Públicas, en reunión celebrada el 22 de julio de 2002, adoptó el "Reglamento Para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y Para Establecer Criterios Para su Evaluación" (Reglamento de Planificación Núm. 27), mediante la Resolución JP-RP-27-0-2002.

POR TANTO: YO, SILA M. CALDERÓN, Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de los poderes inherentes a mi cargo, de la autoridad que me ha sido conferida por la Constitución y al amparo de lo dispuesto en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, por la presente dispongo lo siguiente:

PRIMERO: Apruebo el "Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Areas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación", (Reglamento de Planificación Núm. 27), el cual regirá a los quince (15) días después de esta aprobación.

SEGUNDO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 28 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, en cuanto a la publicación de una descripción en forma general de las enmiendas aquí

aprobadas, que interesen o afecten al público, en uno o más periódicos de circulación general en Puerto Rico.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido la presente Orden Ejecutiva bajo mi firma y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la Ciudad de San Juan, hoy 2/ de agosto de 2002.

SILA M. CALDERÓN
GOBERNADORA

Promulgada de acuerdo con la ley, hoy 3/ de agosto de 2002.

FERDINAND MERCADO RAMOS
SECRETARIO DE ESTADO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SANTURCE, PUERTO RICO

Resolución JP-RP-27-0-2002

ADOPTANDO EL "REGLAMENTO PARA DELEGAR A LA ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS LA ADJUDICACIÓN DE PERMISOS DE USOS Y CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO DE TERRENOS EN ÁREAS NO ZONIFICADAS Y PARA ESTABLECER CRITERIOS PARA SU EVALUACIÓN" (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚMERO 27)

La Ley Núm. 129 del 12 de septiembre de 2001, enmienda la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, conocida como la "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" según enmendada, para autorizar a la Junta a delegar en la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), la resolución de casos y el poder de tomar determinaciones sobre asuntos en que la Junta no se haya reservado jurisdicción exclusiva y que se relacionen con áreas no zonificadas.

Para cumplir con este mandato de Ley, la Junta de Planificación, preparó el "Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación" (Reglamento de Planificación Núm.27), también de conformidad con la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Adjudicativo Uniforme", según enmendada.

Dicho Reglamento, se presentó en Vista Pública el 21 de noviembre de 2001, celebradas, simultáneamente, en San Juan, Mayagüez y Ponce. La Junta de Planificación, luego de llevar a cabo un cuidadoso análisis de todos los comentarios, planteamientos y recomendaciones formulados por los ciudadanos y organismos participantes, antes, durante y después de las Vistas Públicas, revisó el Propuesto Reglamento, incorporándole los cambios que consideró pertinentes.

En este Reglamento se incluyen la Resolución JPD-11 "Delegando Funciones a la Administración de Reglamentos y Permisos" y todas las Extensiones Adoptadas por la Junta de Planificación de Puerto Rico y Aprobadas por el Gobernador, las cuales quedan debidamente derogadas al ser incorporadas en el Reglamento, siendo éstas las siguientes:

- JPD-11 - "Delegando Funciones a la Administración de Reglamentos y Permisos", Adoptada el 15 de enero de 1982, Aprobada por el Gobernador el 5 de abril de 1982, Vigente el 20 de abril de 1982.

- JPD-11- Primera Extensión - "Delegando Funciones a la Administración de Reglamentos y Permisos", Adoptada el 26 de febrero de 1987, Aprobada por el Gobernador el 8 de abril de 1987, Vigente el 23 de febrero de 1987.

- JPD-11- Segunda Extensión - "Delegando Funciones a la Administración de Reglamentos y Permisos", Adoptada el 24 de agosto de 1987 y Aprobada por el Gobernador el 8 de octubre de 1987, Vigente el 23 de octubre de 1987.

- JPD-11- Tercera Extensión - "Delegando Funciones en la Administración de Reglamentos y Permisos", Adoptada el 3 de octubre de 1988, Aprobada por el Gobernador el 5 de enero de 1989, Vigente el 20 de enero de 1989.

- JPD-11- Cuarta Extensión - "Delegando Funciones en la Administración de Reglamentos y Permisos", Adoptada el 6 de agosto de 1991.

- JPD-11-93-001 - "Delegando en la Administración de Reglamentos y Permisos la Consideración de Consultas de Ubicación para Hospedajes Especializados en Cualquier Distrito de Zonificación Rural o Urbano, en Cualquier Distrito de Zonificación Especial y en Áreas No Zonificadas Independientemente del Tamaño del Solar y Establecimiento Criterios Uniformes para la Evaluación del Uso", Adoptada el 30 de junio de 1993.

- JPD-11-93-001- Primera Extensión - "Delegando en la Administración de Reglamentos y Permisos la Consideración de Consultas de Ubicación para Hospedajes Especializados en Cualquier Distrito de Zonificación Rural o Urbano, en Cualquier Distrito de Zonificación Especial y en Áreas No Zonificadas Independientemente del Tamaño del Solar; y Establecimiento Criterios Uniformes para la Evaluación del Uso", Adoptada el 23 de agosto de 1994.

- JPD-11-93-001- Segunda Extensión - "Delegando en la Administración de Reglamentos y Permisos la Consideración de Consultas de Ubicación para Hospedajes Especializados en Cualquier Distrito de Zonificación Rural o Urbano, en Cualquier Distrito de Zonificación Especial y en Áreas No Zonificadas Independientemente del Tamaño del Solar; y Establecimiento Criterios Uniformes para la Evaluación del Uso", Adoptada el 29 de septiembre de 1995.

- JPD-11-93-001- Tercera Extensión - "Aclarando e Interpretando la Resolución JPD-11-93-001 Sobre Hospedajes Especializados", Adoptada el 27 de noviembre de 1996.

- JPD-11-94-006 - "Delegando Funciones en la Administración de Reglamentos y Permisos", Adoptada el 7 abril de 1994.

- JPD-11-94-007 - "Ampliando Delegaciones en la Administración de Reglamentos y Permisos Para Tomar Acción Sobre Estaciones de Servicio Diesel", Adoptada el 4 de noviembre de 1993.

- JPD-11-96-008 - "Delegando Funciones en la Administración de Reglamentos y Permisos Para la Consideración de Proyectos de Transacción Pública Relacionados con el Arrendamiento de Estructuras Existentes Para Cuarteles de la Policía de Puerto Rico", Adoptada el 29 de mayo de 1996.

- JPD-11-96-009 - "Delegando Funciones en la Administración de Reglamentos y Permisos Dentro del Área Delimitada en el Plan de Desarrollo Turístico de la Costa Nordeste de Puerto Rico", Adoptada el 12 de junio de 1996.

- JPD-11-96-010 - "Ampliando Delegaciones en la ARPE Para Considerar Proyectos de Construcción o Reconsideración Auspiciados por los Municipios en Facilidades Recreativas Existentes en Zona Urbana o Rural", Adoptada el 21 de agosto de 1996.

A tenor con lo anteriormente expuesto, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **ADOPTA** el "Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación" (Reglamento de Planificación Número 27).

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico, hoy 22 de julio de 2002

Angel David Rodríguez Quiñones
Presidente

Wanda Capó Rivera
Vicepresidenta

Frederick Muhlach
Miembro Asociado

Nelson Irizarry Gutiérrez
Miembro Asociado

Luis García Pelatti
Miembro Asociado

Héctor Morales Vargas
Miembro Asociado

Carlos Ramos
Miembro Asociado

CERTIFICO: Que esta Resolución JP-RP-27-0-2002, es fiel y exacta y **ADOPTADA** por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el 22 de julio de 2002, para su notificación y uso general, expido la misma, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico hoy 24 JUL 2002

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

ÍNDICE

TÓPICO 1

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCIÓN	**1.00**	**ALCANCE DEL REGLAMENTO**	1
	1.01	Título	1
	1.02	Autoridad	1
	1.03	Propósito	2
	1.04	Aplicación	2
	1.05	Términos Definidos y Empleados	2
	1.06	Interpretación de Reglamentos	3
	1.07	Sanciones	3
	1.08	Cláusula de Salvedad	3
	1.09	Exclusiones de Acciones en Terrenos Propiedad del Gobierno en Reservaciones Federales	4
SECCIÓN	**2.00**	**DEFINICIONES**	5
	2.01	Disposición General	5

TÓPICO 2

PERMISOS

SECCIÓN	**3.00**	**REQUERIMIENTOS Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS**	41
	3.01	Disposición General	41
	3.02	Requerimiento de Permisos	41
	3.03	Solicitud de Comentarios	42
	3.04	Dispensas	42
	3.05	Expedición de Permisos	42
	3.06	Exhibición del Permiso de Usos	43
	3.07	Requerimiento de Fianza	43
	3.08	Disposición Especial	43

	3.09	Permisos Relacionados con Locales de Propaganda Política	44
	3.10	Permisos de No-Conformidad Legal	45
	3.11	Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos	46

TÓPICO 3

DELEGACIONES

SECCIÓN	**4.00**	**TIPOS DE DELEGACIONES**	49
	4.01	Disposición General	49
	4.02	Usos	49
	4.03	Aspectos Ambientales	55
	4.04	Altura	56
	4.05	Tamaño del Solar	56
	4.06	Densidad Poblacional	56
	4.07	Área de Ocupación	57
	4.08	Área Bruta de Piso	57
	4.09	Patio Delantero	58
	4.10	Patios Laterales	58
	4.11	Patio Posterior	60
	4.12	Edificios y Usos Accesorios	61
	4.13	Áreas de Estacionamiento	61
	4.14	Marquesinas	61
	4.15	Espacio para Cargar y Descargar	61
	4.16	Torres, Verjas, Barreras y Portales	61
	4.17	Estructuras Voladizas	61
	4.18	Prohibiciones	62
	4.19	Usos a Considerarse por la Junta	63

SECCIÓN	**5.00**	**PROYECTOS PÚBLICOS**	64
	5.01	Disposición General	64
	5.02	Proyectos Auspiciados por los Municipios	64
	5.03	Transacciones de Terrenos	65
	5.04	Otros Proyectos Públicos	66
	5.05	Solicitud de Comentarios	67

TÓPICO 4

ZONAS ESCOLARES

SECCIÓN	**6.00**	**USOS EN ZONAS ESCOLARES**	69
	6.01	Usos No Compatibles con las Zonas Escolares	69
	6.02	Prohibiciones	70
	6.03	Usos Previamente Establecidos en las Zonas Escolares	70
	6.04	Usos No-Conforme Legales	71
	6.05	Cambio de Uso de Escuelas en Zonas Escolares	74
	6.06	Endoso del Secretario de Educación	75

TÓPICO 5

DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECIALES

SECCIÓN	**7.00**	**TORRES, VERJAS, BARRERAS Y PORTALES**	76
	7.01	Torres	76
	7.02	Verjas y Barreras	76
	7.03	Portales	78
SECCIÓN	**8.00**	**EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN**	80
	8.01	Disposiciones Generales	80
	8.02	Usos y Edificios Accesorios Relacionados	

		a un Uso Residencial Principal	80
	8.03	Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido	87
	8.04	Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Industrial Principal Establecido	91
	8.05	Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Usos Institucionales	93
SECCIÓN	**9.00**	**DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS**	94
	9.01	Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo	94
	9.02	Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo	94
	9.03	Cerramiento de la Parte Delantera de una Marquesina	94
	9.04	Cerramiento de la Parte Lateral de una Marquesina	94
	9.05	Cerramiento de la Parte Posterior de una Marquesina	94
	9.06	Usos como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina	95
	9.07	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica	96
SECCIÓN	**10.00**	**MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS**	97
	10.01	Disposición General	97
	10.02	Altura para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos	97
	10.03	Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno	

		de los Patios Laterales Requeridos	97
	10.04	Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos	97
	10.05	Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y otros Usos Permitidos en las Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos	98
	10.06	Facilidades de "'Closets" en el Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina dentro de uno de los Patios Laterales Laterales Requeridos en Estructuras Residenciales	98
	10.07	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica	99
SECCIÓN	**11.00**	**MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO**	100
	11.01	Disposición General	100
	11.02	Altura para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral Requerido	100
	11.03	Ancho Máximo para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral Requerido	100
	11.04	Longitud para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral Requerido	100
	11.05	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica	101
SECCIÓN	**12.00**	**MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA**	102
	12.01	Disposición General	102
	12.02	Altura para Marquesinas dentro del Patio	

		Posterior Requerido en un Solar de Esquina	102
	12.03	Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina	102
	12.04	Longitud para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina	102

TÓPICO 6

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

SECCIÓN	**13.00**	**DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIOS PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**	104
	13.01	Disposiciones Generales	104
	13.02	Diseño	106
	13.03	Espacios de Estacionamiento de Vehículos	110
	13.04	Espacios para Carga y Descarga	114

TÓPICO 7

ESTACIONES DE GASOLINA, DIESEL O AMBAS

SECCIÓN	**14.00**	**DISPOSICIONES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA, DIESEL O AMBAS**	115
	14.01	Ejecución	115
	14.02	Iniciativa	115
	14.03	Estudio de Viabilidad	115
	14.04	Vistas Públicas	116
	14.05	Criterios de Ubicación	117
	14.06	Separación entre Estaciones de Gasolina, Diesel o Ambas	118
	14.07	Separación Respecto a Otros Usos	120
	14.08	Medidas de las Separaciones Requeridas	121
	14.09	Usos Colindantes	122

	14.10	Usos	122
	14.11	Alturas	124
	14.12	Tamaño del Solar	124
	14.13	Área de Ocupación	124
	14.14	Patios	124
	14.15	Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina, Diesel o Ambas	124
	14.16	Edificios y Usos Accesorios	125
	14.17	Alteraciones, Reconstrucción, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias Ocupadas o Usadas cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia	126
	14.18	Seguridad Contra Incendios	127
	14.19	Acceso	127
	14.20	Protección Contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina, Diesel o Ambas	127
	14.21	Estructuras Voladizas	128
	14.22	Cambios en Uso	128
	14.23	Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos	128

TÓPICO 8

VARIACIONES

SECCIÓN	**15.00**	**VARIACIONES**	130
	15.01	Disposición General	130
	15.02	Condiciones al Otorgar Variaciones	131
	15.03	Término de Vigencia de las Decisiones sobre Variaciones	131

TÓPICO 9

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE FACILIDADES DE TELECOMUNICACIONES

SECCIÓN 16.00 DISPOSICIONES GENERALES 133

TÓPICO 10

ADOPCIÓN Y VIGENCIA

SECCION 17.00 Adopción 134

17.01 Vigencia 134

Fecha de Adopción y Firmas 135

Certifico Adoptado 135

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SANTURCE, PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA DELEGAR A LA ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS LA ADJUDICACIÓN DE PERMISOS DE USOS Y CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO DE TERRENOS EN ÁREAS NO ZONIFICADAS Y PARA ESTABLECER CRITERIOS PARA SU EVALUACIÓN

(REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 27)

TÓPICO 1

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCIÓN 1.00 ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.01 Título - Este Reglamento se denominará y citará como el "Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación" (Reglamento de Planificación Núm. 27). El mismo podrá citarse como "Reglamento para Delegar Funciones en Áreas No Zonificadas".

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 129 del 12 de septiembre de 2001.

1.03 **Propósito -** El propósito de este Reglamento es delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la autorización de permisos de uso y construcción y el desarrollo de terrenos en áreas no zonificadas, que la Junta considera que pueden ser atendidos con mayor agilidad y eficiencia por dicha Administración. Además, se establecen los criterios para guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos en áreas no zonificadas de 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.

1.04 **Aplicación -** Este Reglamento aplicará a los terrenos en áreas no zonificadas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y a toda persona natural y jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

1.05 **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.

1.06 **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.

1.07 **Sanciones** - 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 y 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas y de los reglamentos adoptados al amparo de las mismas.

1.08 **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.

1.09 **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.

SECCIÓN 2.00 DEFINICIONES

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

1. **Acceso** - Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad y la cual sirve de entrada y salida peatonal, vehicular o ambos, al solar o propiedad.
2. **Acceso Hábil** - Distancia caminable en todas las direcciones de vías públicas desde un punto hasta alcanzar otro punto.
3. **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.
4. **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".

5. **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.
6. **Agencia Concernida** - Es aquella agencia que en su política pública tiene ingerencia directa en el asunto bajo consideración.
7. **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.
8. **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.

9. **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.

10. **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.

11. **Ampliación -** La extensión o aumento en el área bruta de piso o en la altura de una estructura.
12. **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.
13. **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.
14. **Anteproyecto -** Etapa 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 o para evaluar posibles variaciones.
15. **Área Bruta de Piso -** La suma del espacio de piso ocupado o usado en cualquier edificio, principal o accesorio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, 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.

16. **Área 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.
17. **Área no Zonificada** - Terrenos no 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.
18. **Área de Ocupación** - El área incluida en la proyección horizontal del edificio principal y accesorio incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo cornisas, aleros, 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.

19. **Área Ecológicamente Sensitiva -** Área donde existe una o más de las siguientes condiciones:

    a. 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.

    b. 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.

    c. Área 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 cárstica.

20. **Área 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.

21. **Área Urbanizada -** Área 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.

22. **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.

23. **Cafetería -** Establecimiento usado para el expendio de café, refrescos, emparedados, panadería, repostería 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.

24. **Cafetín -** Establecimiento usado para el expendio de café, refrescos y otros aperitivos ligeros a través de un

mostrador, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas, bebidas alcohólicas y la instalación de hasta dos (2) billares y dos (2) máquinas de entretenimiento y una (1) vellonera.

25. **Calificación -** Ver zonificación.

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

27. **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.

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

29. **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.

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

31. **Centro Cuidado de Niños -** Establecimiento que se dedique al cuidado de más de seis (6) niños durante parte de las veinticuatro (24) horas del día, con o sin fines pecuniarios.

32. **Centro Cuidado de Envejecientes -** Establecimiento que se dedique al cuidado de más de seis (6) envejecientes y prestación de servicios a adultos, durante parte de las veinticuatro (24) horas del día, con o sin fines pecuniarios.

33. **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 las siguientes ocho (8) clases generales:

Clase I: Terrenos propios para cultivo intensivo sin necesidad de prácticas especiales de conservación. No se necesita control de erosión, desagüe o riego. El manejo normal de estos suelos los mantendrá en máxima producción.

Clase II: Terrenos apropiados para cultivo continuo e intensivo con simples prácticas de conservación.

Clase III: Terrenos apropiados para cultivos continuo e intensivo con prácticas complejas o intensivas de conservación.

Clase IV: Terrenos apropiados para cultivo limitado u ocasional con prácticas complejas e intensivas de conservación.

Clase V: Terrenos no apropiados para cultivos, pero sí para pastos o bosques.

Clase VI: Terrenos no apropiados para cultivos, pero sí apropiados para uso en pastos y bosques en forma moderadamente limitada.

Clase VII: Terrenos no apropiados para cultivos, pero sí apropiados para pastos y bosques en forma muy limitada.

Clase VIII: Suelos y forma de terrenos con limitaciones que impide su uso para plantas comerciales y restringen su uso a recreación, santuarios de vida silvestre o protección de fuentes de agua o a propósitos estéticos.

34. **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.

35. **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.

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

37. **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.

38. **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 infraestructura para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en éstos.
39. **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.
40. **Cuenca -** Área geográfica cuyas aguas afluyen a un mismo cuerpo de agua receptor.
41. **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.
42. **Demolición -** Acción y efecto de derribar, total o parcialmente, una estructura u obra de infraestructura.
43. **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 apartamentos, normalmente, la densidad bruta y neta es la misma.

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

45. **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.

46. **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.

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

48. **Edificio de Estacionamiento** - Edificio de uno (1) o varios niveles parcialmente cerrado dedicado principalmente al estacionamiento de vehículos de motor livianos.

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

50. **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.

51. **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.

52. **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.

53. **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 o recepción de señales de radiofrecuencias para uso de redes comerciales de radio, televisión, teléfonos celulares y otras.

54. **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.

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

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

57. **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.

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

59. **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.

60. **Hospedería -** Facilidad de un máximo de veinte (20) habitaciones para el alojamiento de huéspedes por períodos de tiempo relativamente cortos.

61. **Hospedaje Especializado -** Facilidad donde se provee alojamiento a personas con incapacidades físicas, mentales o emocionales, cuyo propósito es adiestrar para la adaptación social o recibir algún

tratamiento médico, psicológico, psiquiátrico, de descanso, de asesoría social, cívico, religioso u otra; retiro, rehabilitación de hábitos, centro de cuidado de envejecientes o residencias para personas con limitaciones físicas, mentales, envejecientes o menores.

62. **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.

63. **Industria Liviana -** Industria de manufactura donde los efectos de la operación no trascienden significativamente el ámbito del solar o aquélla 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.

64. **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, alcantarillados sanitario y pluvial, electricidad y facilidades de salud, educación y recreación.

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

66. **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.

67. **Junta de Planificación -** Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico".

68. **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.

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

70. **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.

71. **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.

72. **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.

73. **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.

74. **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.

75. **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.

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

77. **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.

78. **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.

79. **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.

80. **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.

81. **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 inmediato a ésta.

82. **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.

83. **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.

84. **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.

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

86. **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.

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

88. **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.

89. **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.

90. **Poblado -** Área 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.

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

92. **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.

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

94. **Propiedades Federales** - Incluye aquellos terrenos y edificios pertenecientes al Gobierno de los Estados Unidos.

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

96. **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.

97. **Proyecto Comercial** - Aquellos proyectos dedicados a proveer ventas y servicios.

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

99. **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.

100. **Recreación Comercial** - Actividad principal o accesoria en un local o solar, con el propósito de proveer entretenimiento mediante artefactos electrónicos o mecánicos, para el cual se requiera pagar, donde la actividad accesoria se permite cuando exista una actividad principal legalmente autorizada.

101. **Recursos Naturales** - Son aquellos bienes de la 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.

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

103. **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.

104. **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.

105. **Resolución -** Escrito o documento que contiene una determinación o expresión de la Junta de Planificación o de la ARPE.

106. **Resolución Adjudicativa -** Significa cualquier decisión o acción que adjudique derechos u obligaciones de una o más personas específicas o que imponga sanciones administrativas. Debe exponer, separadamente, determinaciones de hecho, si no se ha renunciado a éstas, conclusiones de derecho que fundamenten la adjudicación y la disponibilidad del recurso de reconsideración o revisión, según sea el caso.

107. **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.

108. **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.

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

110. **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.

111. **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.

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

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

114. **Sumidero -** Constituye un área de drenaje a través de la cual las aguas superficiales son transportadas rápidamente al subsuelo proveyendo así una fuente de recarga para el acuíferodepresión grande en el terreno que conduce a las aguas superficiales y conecta al subsuelo o las aguas contenidas en el subsuelo.

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

116. **Solar Interior** - Cualquier solar que no sea de esquina.

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

118. **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.

119. **Unidad de Vivienda** - Edificio o aquella parte del mismo que se utiliza para el alojamiento de una familia. En casas de apartamentos se utilizará el concepto de unidad de vivienda básica para calcular la densidad permitida en un solar.

120. **Unidad de Vivienda Básica** - Concepto que se utiliza en las casas de apartamentos 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.

121. **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.

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

123. **Uso Accesorio** - Cualquier uso estrechamente relacionado o complementario al uso principal que se da a la pertenencia o propiedad.

124. **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.

125. **Variación en Construcción u Otras Variaciones -** Autorización que se conceda para la construcción o ubicación de una estructura o parte de ésta, que no satisfaga los Reglamentos establecidos, pero que debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular, confronte una dificultad práctica y amerite una consideración especial, garantizándole que no exista perjuicio a las propiedades vecinas.

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

127. **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.

128. **Vistas -** Procedimiento ante un oficial o panel examinador para dilucidar cuestiones de hecho o de derecho, sobre asuntos para ser adjudicados por la Junta de Planificación o la ARPE. Estas pueden ser públicas o administrativas.

129. **Vista Administrativa** - Es aquella vista adjudicativa ordenada para todos los casos en que se disponga por reglamento o que la Junta a su discreción ordene y no se requiere la publicación de un aviso de prensa en un periódico de circulación general para su notificación, pero deberá cumplirse con los requisitos de notificación dispuestos en las reglas aplicables. Esta vista está abierta al público en general, a menos que una parte someta una solicitud escrita, debidamente fundamentada, para que la vista sea privada y así lo autorice el Oficial Examinador.

130. **Vista Pública** - Es aquella vista adjudicativa para todos los casos en que se disponga por ley o reglamento o que la Junta a su discreción la ordene y requiere la publicación de un aviso de prensa en un periódico de circulación general para su notificación e invitación para el publico en general; así como cualquier otro requisito de notificación en la reglamentación aplicable.

131. **Zona Cárstica** - 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.

132. **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.

133. **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.

134. **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 aquél definido como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en el Plan de Ordenación correspondiente.

135. **Zonificación** - Clasificación o designación de terrenos en distritos o zonas para regular su uso y desarrollo conocida como calificación bajo la Ley de Municipios Autónomos, Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada.

TÓPICO 2

PERMISOS

SECCIÓN 3.00 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN 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 en áreas no zonificadas, 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 de 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 descontinuará por un (1) año o más, el mismo dejará de ser válido independientemente de que sea un uso permitido o conforme legal, excepto permisos

de uso expedidos para viviendas que no tendrán fecha de vencimiento.

3.03 **Solicitud de Comentarios** - La ARPE solicitará comentarios al Departamento de Agricultura, al Municipio donde ubica el proyecto propuesto y a cualquier otra agencia concernida.

3.04 **Dispensas** - No será necesario cumplir con el requerimiento de permisos de construcción o de uso que se encuentren en operación a la fecha de vigencia de este Reglamento, en los casos de estructuras cuya construcción haya sido 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.

3.05 **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, excepto solares residenciales en que para atender las necesidades de la ciudadanía se podrá autorizar otro uso,

según la Sección 3.08 de este Reglamento, siempre y cuando sean operados por el residente en el solar

3.06 **Exhibición del Permiso de Uso -** Todo establecimiento para uso no residencial deberá exhibir copia fiel y exacta del permiso de uso otorgado en lugar visible para el público.

3.07 **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.

3.08 **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. 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.

3.09 **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 sujeto a los siguientes criterios:

a. 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.

b. 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.

c. Se permitirá la construcción de estructuras temporeras para este propósito 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.

3.10 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.

3.11 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos

a. 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.

b. 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.

c. 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.

TÓPICO 3

DELEGACIONES

SECCIÓN 4.00 TIPOS DE DELEGACIONES

4.01 Disposición General - En esta Sección se identifican los proyectos privados en áreas no zonificadas delegados a la ARPE por la Junta de Planificación y se establecen los criterios a seguir para nuevas construcciones en dicha Zona.

4.02 Usos

a. Usos agroindustriales y agropecuarios, 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 colindancia de la servidumbre pública de la vía y que no tenga más de una (1) planta. 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.

b. Casas de una o dos familias

c. Edificios para apartamentos hasta diez (10) unidades básicas de vivienda, siempre que no colinden con proyectos agrícolas o agroindustriales establecidos, se hará en consulta con el Departamento de Agricultura.

d. Hospedajes especializados

1) La Administración de Reglamentos y Permisos podrá considerar este uso, independientemente del tamaño del solar, cumpliendo con los siguientes criterios:

a) Se protegerá la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud

b) No se menoscabará el suministro de luz y aire a la edificación a usarse

c) No se pondrá en peligro de fuego la vida de los ocupantes

d) Deberá demostrarse la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado

e) La ARPE autorizará las variaciones necesarias para hacer viable el proyecto.

2) Las vistas administrativas serán unas discresionales del Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, excepto cuando se tenga duda que la ubicación del uso pueda afectar la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud, en cuyo caso será mandatoria.

3) La ARPE podrá considerar transacciones de terrenos públicos relacionadas con la ubicación de hospedajes especializados, independientemente del tamaño del solar.

4) La ARPE podrá considerar solicitudes sobre permisos de uso para hospedajes especializados en estructuras existentes, solicitudes de permisos de construcción de estructuras para este uso en solares que no cuentan con estructuras.

e. Centros de cuidado de niños y envejecientes

f. Proyectos de carácter comercial que no excedan de veinte mil (20,000) pies cuadrados de área bruta de piso cumpliendo con las siguientes condiciones:

1) La cabida del predio no excederá de dos (2) cuerdas.

2) Se notificará a los vecinos dentro de un radio de sesenta (60) metros medidos desde los límites de la propiedad, de la intención de establecer el proyecto propuesto, hasta un mínimo de veinte (20) propietarios.

3) El pietaje máximo por usos a establecerse será de cinco mil (5,000) pies cuadrados.

4) Los usos a establecerse estarán en conformidad con el carácter de la vecindad en la que ubiquen, excluyendo: clubes nocturnos, barras y discotecas.

a) No se permitirán los usos de clubes nocturnos y discotecas dentro de los núcleos residenciales.

b) Los usos que conlleven el expendio de bebidas alcohólicas al detal dentro del núcleo residencial, se llevará a cabo una vista administrativa conforme lo requiere el reglamento y el local no excederá de 1,000 pies cuadrados.

5) Después de las 10:00 p.m. (excepto que una ordenanza municipal permita otro horario) se permitirá música en edificios cerrados y con acondicionadores de aire o medidas de mitigación contra ruidos; en cumplimiento con el Reglamento para el Control de Ruidos de la Junta de Calidad Ambiental.

6) La ARPE podrá requerir cualquier tipo de condición que sea necesaria al expedir un uso.

g. Proyectos de carácter industrial liviano 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. Se notificará a los vecinos dentro de un radio de sesenta (60) metros medidos desde los límites de la propiedad, de la intención de establecer el proyecto propuesto, hasta un mínimo de veinte (20) propietarios. El área de ocupación de la estructura principal, tendrá un máximo de un veinticinco por ciento (25%) del solar. La cabida del predio no excederá de dos (2) cuerdas.

h. Usos institucionales, tales como: casas de salud y otros usos similares, clínicas veterinarias, instituciones religiosas para actividades en solares que no excedan de una cuerda. En el caso de las instituciones religiosas, el solar no excederá de dos (2) cuerdas. Estos usos no deberán colindar con usos agrícolas o agroindustriales establecidos.

i. Proyecto de carácter recreativo en solares que no excedan de cinco (5) cuerdas. Después de las 10:00 p.m. (excepto que una ordenanza municipal permita otro horario) se permitirá música en edificios cerrados y con acondicionadores de aire o medidas de mitigación contra

ruidos. Se permitirán estructuras permanentes con relación a los usos a llevarse a cabo.

j. Actividades o usos temporeros, tales como: carnavales, verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción, kioscos, etc.

k. Proyectos públicos, según lo establecido en la Sección 5.00 de este Reglamento.

l. Estaciones de gasolina, diesel o ambas, según lo establecido en la Sección 14.00 de este Reglamento

m. Usos y edificios accesorios, según lo establecido en la Sección 9.00 de este Reglamento.

n. Facilidades de telecomunicaciones, según lo establecido en la Sección 16.00 de este Reglamento.

o. Proyectos de carácter temporero e incidental a la construcción de obras de infraestructura. Se establecerán condiciones y requerimientos de mantenimiento para los accesos y la seguridad tanto peatonal como vehicular. El término de operación de dichas actividades no podrán ser mayor de dos (2) años o lo que establezca el contrato entre las entidades gubernamentales y el desarrollador, lo que fuera menor. La ubicación de uso temporero será en los predios del proyecto. En caso de no poderse ubicar dentro del

predio del proyecto, será requisito una vista administrativa conforme lo dispone el reglamento para discutir la ubicación propuesta.

4.03 Aspectos Ambientales - Independientemente de que se reconoce que existe el mecanismo de exclusiones categóricas bajo las cuales algunos de los proyectos delegados podrían considerarse, la ARPE realizará una evaluación o análisis del cumplimiento con las disposiciones de la Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, según enmendada, tomando en consideración el efecto acumulativo y las interacciones posibles de todos los usos existentes y proyectos autorizados previamente en un radio mínimo de sesenta (60) metros de los límites de propiedad del proyecto bajo consideración.

4.04 Altura - Los edificios podrán tener dos (2) plantas o nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales permitidos podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.

4.05 Tamaño del Solar - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de seiscientos (600) metros cuadrados si no tiene sistema de alcantarillado sanitario y de cuatrocientos (400) metros

cuadrados si cuenta con dicho sistema. En situaciones extraordinarias la ARPE podrá considerar cabidas menores, siempre y cuando, se demuestre fehacientemente la disponibilidad de sistema alcantarillado sanitario y las condiciones naturales así lo permitan. Todo solar tendrá un ancho mínimo de once (11.00) metros.

a. Todo solar formado con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y que evidencie fehacientemente este hecho, le será de aplicación, en relación a patios, los parámetros establecidos en las Subsecciones 4.10 y 4.11.

4.06 **Densidad Poblacional** - El número de unidades de vivienda a permitirse se determinará de acuerdo con lo siguiente:

a. Casas de una (1) familia - Se permitirá una casa de una (1) familia en cada solar, independientemente del tamaño de éste, siempre y cuando cumpla con los patios establecidos en este Reglamento.

b. Casas de dos (2) familias - En solares con tamaño de seiscientos (600) metros cuadrados o más se permitirán casas de dos (2) familias en una sola estructura vertical.

c. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una (1) sola vivienda tendrán sus dependencias

funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

d. Para edificios de apartamentos se permitirá una unidad básica de vivienda por cada doscientos (200) metros cuadrados hasta el límite indicado en la Subsección 4.02(c).

4.07 **Área de Ocupación -** El área de ocupación del edificio no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área del solar cuando observe dos (2) patios laterales requeridos, cincuenta y cinco por ciento (55%) cuando observe un (1) solo patio requerido y sesenta por ciento (60%) cuando no observe patios laterales requeridos.

4.08 **Área Bruta de Piso -** El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar cuando observe dos (2) patios laterales requeridos, ciento diez por ciento (110%) cuando observe un (1) solo patio y ciento veinte por ciento (120%) cuando no observe patios laterales.

4.09 **Patio Delantero -** Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros para edificios residenciales y seis (6) metros para edificios comerciales a menos que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrán ser requeridos patios

menores o mayores que permitan conservar la armonía del conjunto.

4.10 **Patios Laterales -** Se requerirán patios laterales de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

PATIOS LATERALES MÍNIMOS REQUERIDOS DE ACUERDO AL ANCHO DEL SOLAR

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	6.00
14	2	2.00	6.00
13	2	2.00	6.00
12	2	2.00	6.00
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	1.50

En los casos señalados en el Inciso (a) de la Subsección 4.05 se permitirá que la estructura cubra hasta la colindancia lateral, siempre que la pared que se construya quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

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.

4.11 Patio Posterior - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

FONDO MÍNIMO DEL SOLAR	PATIO POSTERIOR
(Metros)	(Metros)
30	6.00
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 ó menos	1.50

En los casos señalados en la Subsección 4.05, Inciso (a) 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.

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.

4.12 **Edificios y Usos Accesorios** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Tópico 5 de este Reglamento.

4.13 **Áreas de Estacionamiento** - Para los usos permitidos se proveerán áreas de estacionamiento, según lo establecido en el Tópico 6 de este Reglamento.

4.14 **Marquesinas** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones contenidas en el Tópico 5 de este Reglamento.

4.15 **Espacio para Carga y Descarga** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de espacios para carga y descarga, conforme lo establecido en la Sección 13.04 del Tópico 6 de este Reglamento.

4.16 **Torres, Verjas, Barreras y Portales** - Las torres, las verjas, las barreras y los portales se ajustarán a las disposiciones del Tópico 5 de este Reglamento.

4.17 **Estructuras Voladizas** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.

4.18 **Prohibiciones** - No podrán ser considerados por la ARPE aquellos casos en terrenos con las características que se señalan a continuación:

a. Alta productividad agrícola, que constituyen una unidad agrícola mecanizable (suelos con clasificaciones agrícolas del I al IV, según el libro del Departamento de Agricultura Federal, Servicio de Conservación de Suelos) o según lo delimite el Departamento de Agricultura.

b. Esenciales para el disfrute o preservación de recursos recreativos, tales como: arboledas, paisajes, formaciones geológicas o áreas de belleza excepcional y según lo delimite el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) o cualquier otra agencia concernida.

c. 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 y según lo delimite el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) o cualquier otra agencia concernida.

d. Que constituyan yacimientos minerales o minas de apreciable valor económico y según lo delimite el

Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) o cualquier otra agencia concernida.

e. Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural, en consulta con el Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP).

f. Que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica y según lo delimite el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) o cualquier otra agencia concernida.

g. Que sean susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas, según lo delimite el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) o cualquier otra agencia concernida.

h. Áreas cuyos rasgos topográficos sean de tipo escarpado.

i. Que ubiquen dentro de la zona costanera, según definida en el Plan de Manejo de la Zona Costanera y en coordinación con las agencias concernida y que no conflija con la reglamentación aplicable.

4.19 Usos a Considerarse por la Junta - Los casos señalados en la Subsección 4.18 y los no delegados a la ARPE mediante este Reglamento, serán considerados por la Junta de Planificación.

SECCIÓN 5.00 PROYECTOS PÚBLICOS

5.01 Disposición General - La Junta de Planificación delega en la ARPE proyectos de naturaleza pública en relación a usos y construcciones sujetos los criterios que se disponen en la siguiente Sección.

5.02 Proyectos Auspiciados por los Municipios:

a. Proyectos de adquisición y uso de terrenos para desarrollo de proyectos de recreación activa y pasiva en áreas rurales que no conlleven la construcción de edificaciones.

b. Construcción y reconstrucción en facilidades recreativas existentes, los cuales incluyen lo siguiente: construcción de gradas, mejoras a facilidades sanitarias, incluyendo la sustitución de aparatos sanitarios, sustitución de canastos y tableros, instalación de alumbrado y construcción de techos y paredes de canchas y gradas.

c. Adquisición de terrenos para proyectos municipales, cuya consulta de ubicación haya sido aprobada por la Junta.

d. Anteproyectos y planos finales de construcción de obras permanentes (edificios, plazas públicas, plazas de mercado, cementerios, mataderos, dispensarios, áreas recreativas, hospitales y otros proyectos públicos),

cuya consulta de ubicación o programación de la obra pública haya sido previamente aprobada por la Junta.

e. Segregación y venta de solares municipales a los usufructuarios de los mismos, a tenor con la Ley de Municipios Autónomos.

f. Proyectos de acueductos y alcantarillados, pluvial o sanitario, municipales (que no tengan impacto regional o con otros municipios), que hayan obtenido el endoso de las agencias concernidas.

g. Proyectos de reconstrucción o ampliación de edificios municipales en los casos de ampliación estos podrán ser de hasta un 100% adicional del área de ocupación.

h. Construcción de puentes, alcantarillados, desagües y canalización de zanjas o cuerpos de agua, con el endoso de las agencias concernidas.

5.03 Transacciones de Terrenos:

a. Venta de terrenos a agregados "Bona-Fide" para uso residencial-agrícola existente de propiedades de la Autoridad de Tierras y del Departamento de Agricultura, cumpliendo con las disposiciones de las Leyes aplicables, con cabida de hasta dos mil (2,000) metros cuadrados.

b. Permuta o venta de terrenos a particulares para cumplir con requerimientos de la propia Junta, tales como: ensanche de caminos y carreteras y construcción de calles en proyectos de urbanizaciones.

c. Adquisición, segregación, venta o permuta de terrenos a favor de personas o entidades públicas o privadas, cuya consulta de ubicación haya sido previamente aprobada por la Junta.

d. Venta de fincas familiares para usos agrícolas ubicadas en la zona rural, propiedad de la Corporación para el Desarrollo Rural, a sus actuales usufructuarios. La ARPE requerirá en la autorización o el permiso, según sea el caso, que se establezca como condición "*Sine Qua Non*" en el documento legal correspondiente que el uso a dársele será agrícola.

e. Arrendamiento de estructuras existentes en solares de hasta un máximo de una (1) cuerda para el establecimiento de cuarteles de la policía, condicionado a que se cumpla con los requisitos legales y reglamentarios establecidos para estos propósitos por las agencias reguladoras.

5.04 Otros Proyectos Públicos - Los siguientes proyectos públicos, siempre y cuando cumplan con el Programa de

Inversiones de Cuatro (4) Años certificado por la Junta de Planificación, y que no ubiquen en terrenos ecológicamente sensitivos o inundables.

a. Proyectos y adquisición de terrenos para facilidades recreativas, que no conllevan la construcción de edificaciones, promovidas por el Departamento de Recreación y Deportes en áreas rurales, tales como: canchas para baloncesto, voleibol y otros deportes.

b. Proyectos para la ubicación de kioscos auspiciados por el Departamento de la Vivienda o alguna de sus agencias subsidiarias, en residenciales públicos.

c. Proyectos y adquisición de terrenos para instalar las siguientes estructuras componentes de sistemas de comunicación en áreas rurales:

   1) antenas

   2) torres trasmisoras

   3) casetas para comunicación por microondas

   4) estaciones de control remoto

5.05 Solicitud de Comentarios - Como parte del proceso de evaluación de toda mejora pública, que por este medio se le delega, la Administración de Reglamentos y Permisos consultará a toda agencia de Gobierno que pueda tener interés en intervenir de alguna forma en la decisión a tomar

sobre la misma, adjudicándole el debido mérito a las recomendaciones que las agencias formulen.

TÓPICO 4

ZONAS ESCOLARES

SECCIÓN 6.00 USOS EN ZONAS ESCOLARES

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

a. 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.

b. Agencias hípicas

c. Agencias de lotería

d. Establecimientos donde se operan máquinas electrónicas de juegos

e. Máquinas de "pinball" y otras similares

f. Galleras

g. Billares y otros juegos de azar

h. Clubes nocturnos

i. Discotecas y centros de diversión análogos

j. Almacenamiento de materiales y equipo de construcción en áreas que estén visibles o accesibles o ambas a los estudiantes.

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

6.02 Prohibiciones - Los siguientes usos no se permitirán en zonas escolares debido a que por su naturaleza y su horario de operación conflige con el horario escolar:

a. Almacenamiento de tubería que exceda de cuatro (4) pulgadas de diámetro, 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.

b. Operación de negocios, 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.

c. Estaciones de gasolina, diesel o ambas.

6.03 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.

6.04 **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 están 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 (1) 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, con por lo menos treinta (30) días a partir de la fecha del vencimiento de dicho término, 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:

a. Descripción gráfica y escrita de la(s) estructura(s) utilizada(s).
b. Naturaleza del uso de esa(s) estructura(s), como: horario de operación, clientela, volumen de clientes a diferentes horas, entre otros.
c. Localización de la propiedad y usos existentes en su cercanía.
d. Valor por separado del terreno, la(s) estructura(s) y las mejoras muebles.
e. Costo de la relocalización.
f. Costo de los cambios o modificaciones a realizarse para convertir el uso en uno conforme.
g. Tiempo que ha operado el negocio o ha estado llevando a cabo la actividad.
h. Información pertinente de otras agencias, tales como: la Policía, Servicio de Bomberos, Departamento de Salud.
i. Copia del permiso de uso permanente otorgado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

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

k. 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 obligatoria la celebración de vista administrativa.

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.

6.05 **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 trámite en esa agencia.

6.06 **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.

TÓPICO 5

DISPOSICIONES GENERALES Y ESPECIALES

SECCIÓN 7.00 TORRES, VERJAS, BARRERAS Y PORTALES

7.01 **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.

7.02 **Verjas y Barreras** - Se permitirá la construcción de verjas de acuerdo con lo siguiente:

a. Solares con Usos 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.

b. Solares con Usos Comerciales e Industriales - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos en los casos de solares que colinden con solares con usos residenciales 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.

c. Barreras para el Control de Ruido - Las barreras requeridas para el control de ruido podrán tener una altura mayor a lo indicado en los Incisos (a) y (b) 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 barrera.

d. La altura de las verjas o barreras permitidas en esta Sección será medida a partir de la rasante original del solar o predio.

e. La verja no deberá constituir un obstáculo visual a las áreas escénicas.

7.03 Portales - En los solares con usos 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.

SECCIÓN 8.00 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

8.01 **Disposiciones Generales** - Podrán proveerse usos accesorios a cualquier fin principal permitido en una pertenencia de acuerdo con lo establecido en esta Sección.

a. Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental y corrientemente relacionado con el fin principal al que habrá de servir.

b. Todo uso accesorio deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal servido.

c. Todo uso accesorio deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, pero nunca antes.

d. El cese del fin principal implicará el cese de los usos accesorios, excepto cuando se trate de unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios.

8.02 **Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Residencial Principal** - Los usos accesorios a un uso residencial principal establecido cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

a. 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:

1) El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para estos propósitos no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos el tamaño del espacio a ser ocupado o usado será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dichos edificios accesorios.

2) En conexión con estas actividades sólo podrán ser utilizadas por 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.

3) Se mantendrán las características residenciales de la estructura 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.

b. Ocupaciones Domiciliarias - Cuando se provea espacio para una ocupación domiciliaria, como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

1) 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.

2) En conexión con la operación de esta ocupación domiciliaria sólo podrá utilizarse a miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda.

3) 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.

4) 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.

c. Barberías o Salones de Belleza Como Usos Accesorios

Cuando se provea espacio para una barbería o salón de belleza como uso accesorio a una (1) unidad de vivienda permitida:

1) 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.

2) 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.

3) Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzca el operario que habita en la unidad de vivienda.

4) 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.

d. Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios - La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios 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 y el

número de unidades de vivienda en el edificio accesorio no será mayor dos (2).

e. Altura para los Edificios Accesorios - Los edificios accesorios 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 cuyas alturas serán determinadas a base de las condiciones particulares del uso a dársele.

f. Área de Ocupación para los Edificios Accesorios - El área de ocupación de los edificios accesorios 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.

g. Área Bruta de Piso - El área bruta de piso no excederá el doble del área de ocupación permitida.

h. 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:

1) 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 o veinticinco (25) metros, lo que sea menor. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en este Reglamento, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (l.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (l.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos en este Reglamento.

2) Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos (2) 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.

3) 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.

8.03 **Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido -** Los usos accesorios a un uso comercial principal establecido conforme a este Reglamento cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. Área de Ocupación para los Edificios Accesorios - El área de ocupación de los edificios accesorios estará conforme a lo dispuesto a continuación:

   1) El área total de ocupación del edificio principal y del edificio accesorio no excederá la permitida.

   2) 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.

e. Área Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.

f. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - En los comercios desarrollados conforme a este Reglamento, los espacios para usos accesorios se ubicarán como parte integrante del edificio principal o en edificación separada, dentro del mismo solar, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio

principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

1) Los edificios accesorios en solares interiores 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 este Reglamento, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar. 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.

2) Los edificios accesorios en solares de esquina que den a dos (2) 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 se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar. 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.

8.04 **Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Industrial Principal Establecido -** Los usos accesorios a un uso industrial principal establecido cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

a. 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.

b. 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.

c. Altura para los Edificios Accesorios - Los edificios accesorios no podrán tener más de una (1) planta ni excederán cinco (5) metros de altura.

d. Área de Ocupación y Área 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.

e. 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. Éste se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal, siempre que se observen las distancias establecidas para los patios requeridos en este Reglamento.

8.05 **Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Usos Institucionales -** Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por la ARPE ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos residenciales en la Subsección 8.02 de este Reglamento.

SECCIÓN 9.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS

9.01 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").

9.02 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.

9.03 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.

9.04 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.

9.05 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.

9.06 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.

9.07 **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.

SECCIÓN 10.00 MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS

10.01 Disposición General - 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 10.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

10.02 Altura para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos - 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.

10.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

10.04 Longitud para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos - 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.

10.05 **Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos** - 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 10.05 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.

10.06 **Facilidades de "Closet" en el Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en estructuras residenciales** - 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.

10.07 **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.

SECCIÓN 11.00 MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO

11.01 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, ésta estará permitida siempre que la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 10.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

11.02 Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de otro patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

11.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un (1) patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

11.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Otro Patio Lateral Requerido - 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.

11.05 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.

SECCIÓN 12.00 MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA

12.01 Disposición General - En un solar de esquina 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 10.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

12.02 Altura para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina - 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.

12.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro del patio posterior requerido en un solar de esquina no excederá de trece (13) pies.

12.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina - 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.

TÓPICO 6

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

SECCIÓN 13.00 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

13.01 Disposiciones Generales

a. 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 este Reglamento, 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 no se puede proveer el área de estacionamiento dentro del predio 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.

b. 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, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 13.02 de este Reglamento. En estas áreas de estacionamiento se requerirá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 25. 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.

c. 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. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

13.02 Diseño

a. 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:

1) 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").
2) Marcas - Cada uno de los espacios de estacionamiento será designado marcando el pavimento del área de estacionamiento con pintura u otro material indeleble.
3) 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.

4) 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.

5) Áreas de Siembra - Cuando un solar cuente con cuatro (4) o más espacios de estacionamiento al aire libre, se cumplirá con las disposiciones del Reglamento de Planificación número 25.

6) 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 una estructura residencial se proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia éstas. En terrenos que colinden con la zona marítimo terrestre, la

iluminación cumplirá con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 4 sobre este particular.

7) Verjas - 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.

b. 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 apartamentos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda, según lo establecido en la Subsección 13.03, 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 apartamentos que requieren dos (2) estacionamientos por unidad.

c. 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.

13.03 **Espacios de Estacionamiento de Vehículos** - Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse se determinarán según se indica a continuación:

a. 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 bruta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada cincuenta (50) 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.

b. Oficinas, excepto las que se atienden más adelante en este Inciso - Un (1) espacio por cada veinte (20) metros

cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

c. 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 diez (10) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso dedicado a tales fines.

d. Usos industriales - Un (1) espacio por cada cincuenta (50) 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.

e. Almacenes - Un (1) espacio por cada cincuenta (50) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

f. 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.

g. Usos institucionales delegados a la ARPE mediante este Reglamento - Por lo menos un (1) espacio por

cada cinco (5) asientos o parte de éstos, que se provea para tales fines.

h. 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.

i. 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.

j. Restaurantes, cafeterías, cafetín - 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, el área de estacionamiento para servir a los vehículos estará aparte y será además del espacio dedicado al servicio en los carros.

k. Viviendas - Un (1) espacio por cada unidad de vivienda. Para casas de apartamentos se proveerán áreas de estacionamiento a base del tamaño y del número de

dormitorios de la unidad de vivienda, según se indica a continuación:

1) 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.

2) No se podrá dispensar del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos,

3) En casas de apartamentos 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 13.02 de este Reglamento.

l. Hospederías ("guest houses") - Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más un (1) espacio adicional por cada tres (3) habitaciones.

m. 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.

13.04 **Espacios para Carga y Descarga -** Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos u otros usos permitidos en este Reglamento, será provisto de un espacio funcional para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, con acceso de entrada y salida de forma adecuada y segura. Para los edificios de oficinas se requerirá un espacio de carga y descarga por cada cinco mil (5,000) pies cuadrados o fracción.

TÓPICO 7

ESTACIONES DE GASOLINA, DIESEL O AMBAS

SECCIÓN 14.00 DISPOSICIONES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA, DIESEL O AMBAS

14.01 Ejecución - El Administrador de Reglamentos y Permisos entenderá, sujeto a lo establecido en esta Sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina, diesel o ambas en Áreas No Zonificadas.

14.02 Iniciativa - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina, diesel o ambas 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, diesel o ambas todos los distribuidores mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina, diesel o ambas 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.

14.03 Estudio de Viabilidad - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina, diesel o ambas o ampliación a una existente que exceda un veinticinco por ciento (25%) de la cantidad de bombas de abasto de combustible, 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:

a. La concentración poblacional
b. La concentración del tránsito vehicular
c. Intensidad de los usos comerciales, industriales e institucionales.
d. Negocios similares existentes dentro del sector.
e. Impacto anticipado del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar existentes dentro de dicho perímetro.
f. La forma de operación de la nueva estación, esto es, si es de tipo convencional o de autoservicio.
g. Cualquiera otro factor relevante que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina, diesel o ambas.

14.04 **Vistas Públicas -** La ARPE celebrará vistas públicas para considerar el establecimiento de nuevas estaciones de gasolina, diesel o ambas o ampliación a una existente que exceda un veinticinco por ciento (25%) de la cantidad de bombas de abasto de combustible Sobre estas vistas públicas se notificará y solicitará la participación, la Administración de Fomento Comercial, al Departamento de

Comercio, Departamento de Asuntos al Consumidor, Departamento de Justicia, a los distribuidores mayoristas, dueños o arrendatarios de las estaciones de gasolina, diesel o ambas comprendidas dentro del perímetro antes establecido mil seiscientos (1,600) metros radiales en el estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dichas estaciones de gasolina, diesel o ambas, las asociaciones existentes de detallistas de gasolina y a cualquier otra parte afectada o interesada, según surja de los expedientes correspondientes.

14.05 **Criterios de Ubicación para Estaciones de Gasolina, Diesel o Ambas** - Frente a vías, se podrán establecer estaciones de gasolina, diesel o ambas de acuerdo al número de viviendas existentes en asentamientos poblacionales dentro de un radio de mil seiscientos metros (1,600), 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:

a. Número de unidades (viviendas), de viajes o combinación de ambos, que deben darse para establecer una estación de gasolina, diesel o ambas:

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

b. Frente a vías arteriales se permitirá la ubicación de una estación de gasolina, diesel o ambas siempre y cuando cumpla con los demás criterios establecidos en esta Sección y se genere un número mínimo de mil doscientos (l, 200) viajes por cada estación.

14.06 **Separación entre Estaciones de Gasolina, Diesel o Ambas** - La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina, diesel o ambas 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.

En los casos de vías de tránsito en una misma dirección, de tres (3) o más carriles, las disposiciones sobre distancias radiales dispuestas en 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, diesel o ambas estén localizadas en el mismo margen de una vía.

En casos de estaciones de gasolina, diesel o ambas 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 esta Subsección aplicarán independientemente para cada margen de la vía.

En estos casos cuando ocurra una interrupción de la línea de control de viraje, de la faja o isleta central de seguridad, se permitirá ubicar una sola estación de gasolina, diesel o ambas en uno de los solares de los que formen esquinas o que queden directamente opuestos entre sí, en el lugar donde ocurra tal interrupción siempre que ésta guarde la separación radial y lineal requerida de otras estaciones de gasolina, diesel o ambas 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, 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 (4) esquinas.

b. La vía se encuentra interceptada en una de sus márgenes por otra vía formando dos (2) esquinas.

c. La línea de control de viraje, de la faja o isleta central de seguridad se encuentra interrumpida, sin que la vía se encuentre interceptada en sus márgenes por otra vía.

Aquellas estaciones de gasolina, diesel o ambas existentes, cuyas bombas de abasto de combustible 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, diesel o ambas que no cuenten dentro de los límites de su solar con espacio disponible para servir dos (2) automóviles por cada bomba utilizada para el expendio de combustible y para ello sea necesario el uso de la vía pública.

14.07 Separación Respecto a Otros Usos - Cualquier solar en que se proyecte construir o aumentar el número de bombas de abasto de combustible en una estación existente 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 doscientos (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.

14.08 Medida de las Separaciones Requeridas - La separación mínima requerida entre estaciones de gasolina, diesel o ambas con respecto a otros usos será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

14.09 Usos Colindantes - Para estaciones de gasolina, diesel o ambas o ampliaciones no podrán utilizarse predios que colinden lateralmente con solares o predios incluidos dentro de un distrito residencial o tengan establecido un uso 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 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 solar 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 o un uso 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.

14.10 Usos - Se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas usadas para estaciones de gasolina, diesel o ambas:

a. Venta de combustibles y lubricantes

b. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.

c. Lavado y engrase

d. 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.

e. Estaciones de inspección

f. Servicios al motorista o pasajeros, venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, refrescos, cigarrillos, dulces, leche, hielo, otros artículos de primera necesidad y bebidas alcohólicas selladas, limitada tal actividad a un espacio en el edificio principal, no mayor de cien (100) metros cuadrados de área bruta de piso.

g. Cuando se pretenda utilizar un área bruta de piso mayor de cien (100) metros cuadrados y hasta trescientos cincuenta (350) metros cuadrados para los servicios al motorista o pasajeros, no se permitirá la venta de bebidas alcohólicas.

h. Se deberá proveer estacionamiento para este uso cumpliendo con la Sección 13.00 de este Reglamento.

i. Cualquier otro uso que mediante legislación se permita.

14.11 Altura - Ningún edificio tendrá más de una (1) planta, ni excederán cinco (5) metros de altura.

14.12 Tamaño del Solar - El área del solar no será menor de mil seiscientos (1,600) metros cuadrados y su ancho no menor de treinta (30) metros.

14.13 Área de Ocupación - El área de ocupación no excederá del cuarenta por ciento (40%) del área del solar.

14.14 Patios - El fondo o ancho de cualquier patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.

14.15 Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina, Diesel o Ambas - La distancia mínima entre la servidumbre de paso de una vía y la isleta que contiene las bombas de abasto de gasolina o diesel será de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) lineales cuando dicha isleta esté localizada paralela a la vía. Cuando la isleta está a un ángulo con la línea de servidumbre de paso de la vía, la distancia mínima entre la isleta y la servidumbre de paso será de seis punto cero (6.00) metros o las distancias que la Autoridad de Carreteras y Transportación determine.

14.16 Edificios y Usos Accesorios - Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina, diesel o ambas cumplirán con lo siguiente:

a. 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, diesel o ambas; reparaciones menores, tales como: 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.

b. Altura - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.

c. Área de Ocupación - Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) del área del solar.

d. Localización - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal y observará patios de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25).

14.17 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina, Diesel o Ambas 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, diesel o ambas, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia siempre que se cumpla con lo siguiente:

a. Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.
b. Las facilidades de lavado y engrase guardarán patios laterales y posteriores de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25).
c. 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.
d. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.

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

f. 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.

14.18 Seguridad Contra Incendios - Las estaciones de gasolina, diesel o ambas reunirán las condiciones de seguridad que requiera el Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

14.19 Acceso - Se requerirá la aprobación del Departamento de Transportación y Obras Públicas o del municipio concernido para los accesos de las estaciones de gasolina, diesel o ambas a vías, según sea el caso.

14.20 Protección Contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina, Diesel o Ambas - 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:

a. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una (1) 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.

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

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

14.22 Cambios en Uso - Los cambios en uso en la pertenencia o parte de la pertenencia ocupada o usada como estación de gasolina, diesel o ambas serán conformes a las disposiciones sobre usos para estaciones de gasolina, diesel o ambas establecidas por este Reglamento.

14.23 Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos - La Administración de Reglamentos y Permisos tendrá facultad para conceder variaciones a parámetros

establecidos en esta Sección sobre estaciones de gasolina, diesel o ambas. En el caso de la Sección 14.06, la variación tendrá que estar fundamentada en un estudio de viabilidad que demuestre necesidad y conveniencia del establecimiento, en consulta con la Administración de Fomento Comercial, Administración de Asuntos Energéticos y la Oficina de Asuntos Monopolísticos del Departamento de Justicia.

TÓPICO 8

VARIACIONES

SECCIÓN 15.00 VARIACIONES

15.01 **Disposición General -** La Administración de Reglamentos y Permisos, podrá autorizar variaciones a los requisitos de este Reglamento, (excepto para proyectos de construcción e instalación de facilidades de telecomunicaciones, los cuales se regirán por la Subsección 16.05 de este Reglamento). Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:

a. 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.

b. La variación solicitada no afectará adversamente a los siguientes factores:

   1) La disponibilidad de la infraestructura

   2) El contexto en el que ubica

   3) El ambiente de la calle

   4) La seguridad y tranquilidad de los vecinos

c. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública.

La celebración de vistas en estos casos será discrecional.

15.02 Condiciones al Otorgar Variaciones - Al autorizar variaciones la Administración de Reglamentos y Permisos especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio sean necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establezcan en esta Sección para autorizar variaciones.

Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de 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 autorización en todas sus partes.

15.03 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 anteproyecto o permiso de construcción 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.

TÓPICO 9

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE FACILIDADES DE TELECOMUNICACIONES

SECCIÓN 16.00 DISPOSICIONES GENERALES - Los proyectos de construcción e instalación de facilidades de telecomunicaciones cumplirán con los criterios y requisitos del "Reglamento de Proyectos de Construcción de Facilidades de Telecomunicaciones" (Reglamento de Planificación Núm. 26) vigente el 24 de enero de 2000 y con la Ley Núm. 89 del 6 de junio de 2000, conocida como "Ley de la Construcción, Instalación y Ubicación de Torres de Telecomunicaciones de Puerto Rico".

TÓPICO 10

ADOPCIÓN Y VIGENCIA

SECCIÓN 17.00 Adopción - Este "Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación" (Reglamento de Planificación Núm. 27), fue debidamente preparado y **Adoptado** 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 129 del 12 de septiembre de 2001.

17.01 Vigencia - Este Reglamento entrará en vigor a los quince (15) días después de su aprobación por la Gobernadora.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, 22 de julio de 2002.

Ángel David Rodríguez Quiñones
Presidente

Wanda Capó Rivera
Vicepresidenta

Frederick Muhlach
Miembro Asociado

Luis García Pelatti
Miembro Asociado

Nelson Irizarry Gutiérrez
Miembro Asociado

Héctor Morales Vargas
Miembro Asociado

Carlos Ramos
Miembro Asociado

CERTIFICO ADOPTADO

Carmen Torres Meléndez
Secretaria