Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación
San Juan, Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Número: **7628**
Fecha: **11 de diciembre de 2008**
Aprobado: Hon. Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado
Por: _____
Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN DE PUERTO RICO
(REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 4)

TABLA DE CONTENIDO

TÓPICO 1 - ALCANCE DEL REGLAMENTO 1
SECCIÓN 1.00 ALCANCE DEL REGLAMENTO 1
1.01 Título 1
1.02 Autoridad 1
1.03 Fines 2
1.04 Aplicación 2
1.05 Términos Empleados 2
1.06 Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación 3
1.07 Lotificaciones Simples 3
1.08 Interpretación de Reglamentos 3
1.09 Sanciones 4
1.10 Cláusula de Salvedad 4
1.11 Exclusiones de Acciones en Terrenos Propiedad del Gobierno en Reservaciones Federales 4
1.12 Cláusula de Transición 4
1.13 Cláusula Derogatoria 6
SECCIÓN 2.00 DEFINICIONES 7
TÓPICO 2 - PERMISOS 8
SECCIÓN 3.00 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS 8
3.01 Disposición General 8
3.02 Requerimiento de Permisos 8
3.03 Exenciones 9
3.04 Expedición de Permisos 9
3.05 Exhibición del Permiso 9
3.06 Requerimiento de Fianza 10
3.07 Casos Especiales 10
3.08 Permisos Relacionados con Vías Públicas 11
3.09 Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuertos 15
3.10 Permisos de Construcción en Distritos DT-G 15
3.11 Permisos de Uso en Distritos DT-G y DT-P 17
3.12 Permisos de Construcción en Distritos M 17
3.13 Permisos de Uso en Distritos M 18
3.14 Permisos de Uso Temporeros 19
3.15 Permisos Relacionados con Locales de Propaganda Política 19
3.16 Permisos Relacionados con Remodelaciones, Reconstrucciones, Alteraciones o Cualquier otra Modificación de las Plazas de Recreo y Edificios Circundantes 20
3.17 Permisos de No Conformidad Legal 21
3.18 Descontinuación de Usos No Conforme Legales 21
3.19 Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales 22
3.20 Área de Ocupación y Patios para en Solares Residenciales con Cabida Menor de la Requerida y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado 25
3.21 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos 28
TÓPICO 3 - MAPAS DE CALIFICACIÓN 30
SECCIÓN 4.00 MAPAS DE CALIFICACIÓN 30

4.01 Disposiciones Generales 30
4.02 Límites de Distritos 31
4.03 Casos de Solares con Dos Calificaciones 31
4.04 Procedimientos para la Calificación 31
4.05 Tamaño de las Propiedades 32
4.06 Requisitos para cambios de Calificación 33
4.07 Aviso de Fecha para Presentar Peticiones 35
4.08 Dispensa 35
4.09 Prohibición de Presentación 36
4.10 Requisito de Asistir a Vista Pública 36
4.11 Autorizaciones de Cambio de Calificación mediante Consulta de Ubicación 36
4.12 Vista Pública y Publicación de Aviso 37
4.13 Propiedades Sujetas a Recalificarse Dotacional General (DT-G) 37
4.14 Resolución Designando los Distritos de Calificación 37
4.15 Vigencia de los Mapas de Calificación 37
4.16 Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de Calificación 38
4.17 Alcance Legal de los Mapas de Calificación 38
TÓPICO 4 - ZONAS ESCOLARES 39
SECCIÓN 5.00 PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES 39
5.01 Propósito 39
5.02 Disposiciones Generales 39
5.03 Penalidad por Violaciones o Incumplimiento 39
SECCIÓN 6.00 DESIGNACIÓN DE ZONAS ESCOLARES 40
6.01 Disposición General 40
6.02 Identificación de la Necesidad de la Designación 40
6.03 Requisitos para la Solicitud de Designación 40
6.04 Demarcación de la Zona Escolar a Designarse 42
6.05 Extensión de las Zonas Escolares 42
6.06 Creación de Comités Escolares 42
6.07 Vistas Públicas 43
6.08 Designación y Adopción de Planos 44
SECCIÓN 7.00 USOS EN ZONAS ESCOLARES 45
7.01 Usos Permitidos y Compatibles en las Zonas Escolares 45
7.02 Usos Previamente Establecidos en las Zonas Escolares 45
7.03 Usos No-Conforme Legales 46
7.04 Cambio de Uso de Escuelas en Zonas Escolares 48
7.05 Endoso del Secretario de Educación 48
SECCIÓN 8.00 UBICACION Y DISEÑO DE ESCUELAS 50
8.01 Ubicación de Escuelas 50
TÓPICO 5 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN 51
SECCIÓN 9.00 TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN 51
9.01 Disposición General 51
SECCIÓN 10.00 DISTRITO UR – TERRENOS URBANIZABLES 53
10.01 Propósito del Distrito UR 53
10.02 Usos en Distritos UR 54
SECCIÓN 11.00 DISTRITO R-I - RESIDENCIAL INTERMEDIO 56
11.01 Propósito del Distrito R-I 56
11.02 Usos en Distritos R-I 56

11.03 Altura en Distritos R-I 57
11.04 Tamaño del Solar en Distritos R-I 57
11.05 Densidad Poblacional en Distritos R-I 57
11.06 Área de Ocupación en Distritos R-I 57
11.07 Área Bruta de Piso en Distritos R-I 57
11.08 Patio Delantero en Distritos R-I 58
11.09 Patios Laterales en Distritos R-I 58
11.10 Patio Posterior en Distritos R-I 58
11.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-I 59
11.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-I 59
11.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-I 59
11.14 Marquesinas en Distritos R-I 59
11.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-I 59
11.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-I 59
11.17 Estructuras Voladizas en Distritos R-I 60
SECCIÓN 12.00 DISTRITO - R-A RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD **61**
12.01 Propósito del Distrito R-A 61
12.02 Usos en Distritos R-A 61
12.03 Altura en Distritos R-A 61
12.04 Tamaño del Solar en Distritos R-A 62
12.05 Densidad Poblacional en Distritos R-A 62
12.06 Área de Ocupación en Distritos R-A 64
12.07 Área Bruta de Piso en Distritos R-A 65
12.08 Patio Delantero en Distritos R-A 65
12.09 Patios Laterales en Distritos R-A 65
12.10 Patio Posterior en Distritos R-A 66
12.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos R-A 66
12.12 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos R-A 66
12.13 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-A 66
12.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-A 66
12.15 Marquesinas en Distritos R-A 66
12.16 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-A 67
12.17 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-A 67
12.18 Estructuras Voladizas en Distritos R-A 67
SECCION 13.00 DISTRITO R-ZH - RESIDENCIAL ZONA HISTÓRICA **68**
13.01 Propósito del Distrito R-ZH 68
13.02 Usos en Distritos R-ZH 68
13.03 Altura en Distritos R-ZH 68
13.04 Densidad Poblacional en Distritos R-ZH 68
13.05 Área de Ocupación en Distritos R-ZH 69
13.06 Área Bruta de Piso en Distritos R-ZH 69
13.07 Patios en Distritos R-ZH 69
13.08 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-ZH 70
13.09 Marquesinas en Distritos R-ZH 70
13.10 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-ZH 70
13.11 Estructuras Voladizas en Distritos R-ZH 70
SECCIÓN 14.00 DISTRITO RC-M - RESIDENCIAL-COMERCIAL MIXTO **71**
14.01 Propósito y Alcance del Distrito RC-M 71

14.02 Usos en Distritos RC-M 71
14.03 Altura en Distritos RC-M 72
14.04 Tamaño del Solar en Distritos RC-M 73
14.05 Densidad Poblacional en Distritos RC-M 73
14.06 Área de Ocupación en Distritos RC-M 73
14.07 Área Bruta de Piso en Distritos RC-M 74
14.08 Patio Delantero en Distritos RC-M 74
14.09 Patios Laterales en Distritos RC-M 75
14.10 Patio Posterior en Distritos RC-M 75
14.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RC-M 75
14.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RC-M 75
14.13 Tipo de Diseño de Edificios y Estructuras en Distritos RC-M 75
14.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos RC-M 76
14.15 Limitaciones Operacionales en Distritos RC-M 76
SECCIÓN 15.00 DISTRITO C-L – COMERCIAL LIVIANO 77
15.01 Propósito del Distrito C-L 77
15.02 Usos en Distritos C-L 77
15.03 Altura en Distritos C-L 78
15.04 Tamaño del Solar en Distritos C-L 78
15.05 Densidad Poblacional en Distritos C-L 78
15.06 Área de Ocupación en Distritos C-L 79
15.07 Área Bruta de Piso en Distritos C-L 79
15.08 Patio Delantero en Distritos C-L 80
15.09 Patios Laterales en Distritos C-L 80
15.10 Patio Posterior en Distritos C-L 81
15.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-L 81
15.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-L 81
15.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-L 81
15.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-L 81
15.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-L 82
15.16 Torres y Verjas en Distritos C-L 82
15.17 Estructuras Voladizas en Distritos C-L 82
SECCIÓN 16.00 DISTRITO C-I COMERCIAL INTERMEDIO 84
16.01 Propósito del Distrito C-I 84
16.02 Usos en Distritos C-I 84
16.03 Altura en Distritos C-I 85
16.04 Tamaño del Solar en Distritos C-I 86
16.05 Densidad Poblacional en Distritos C-I 86
16.06 Área de Ocupación en Distritos C-I 87
16.07 Área Bruta de Piso en Distritos C-I 87
16.08 Patio Delantero en Distritos C-I 88
16.09 Patios Laterales en Distritos C-I 88
16.10 Patio Posterior en Distritos C-I 89
16.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-I 89
16.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-I 89
16.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-I 89
16.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-I 90
16.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-I 90

16.16 Torres y Verjas en Distritos C-I 90
16.17 Estructuras Voladizas en Distritos C-I 90
SECCIÓN 17.00 DISTRITO C-C CENTRO COMERCIAL **92**
17.01 Propósito del Distrito C-C 92
17.02 Usos en Distritos C-C 92
17.03 Altura en Distritos C-C 92
17.04 Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distritos C-C 92
17.05 Área de Ocupación en Distritos C-C 93
17.06 Área Bruta de Piso en Distritos C-C 93
17.07 Patios en Distritos C-C 94
17.08 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-C 94
17.09 Área de Estacionamiento en Distritos C-C 94
17.10 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-C 94
17.11 Torres y Verjas en Distritos C-C 95
17.12 Estructuras Voladizas en Distritos C-C 95
SECCIÓN 18.00 DISTRITO RC-E- RECREACIÓN COMERCIAL EXTENSA **96**
18.01 Propósito del Distrito RC-E 96
18.02 Usos en Distritos RC-E 96
18.03 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RC-E 97
18.04 Áreas de Estacionamiento en Distritos RC-E 97
SECCIÓN 19.00 DISTRITO I-L- INDUSTRIAL LIVIANO **98**
19.01 Propósito del Distrito I-L 98
19.02 Usos en Distritos I-L 98
19.03 Altura en Distritos I-L 99
19.04 Tamaño del Solar en Distritos I-L 99
19.05 Área de Ocupación en Distritos I-L 100
19.06 Área Bruta de Piso en Distritos I-L 100
19.07 Patio Delantero en Distritos I-L 100
19.08 Patios Laterales en Distritos I-L 101
19.09 Patio Posterior en Distritos I-L 101
19.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-L 101
19.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-L 101
19.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos I-L 102
19.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-L 102
19.14 Torres y Verjas en Distritos I-L 102
19.15 Estructuras Voladizas en Distritos I-L 102
SECCIÓN 20.00 DISTRITO I-P - INDUSTRIAL PESADO **104**
20.01 Propósito del Distrito I-P 104
20.02 Usos en Distritos I-P 104
20.03 Altura en Distritos I-P 106
20.04 Tamaño del Solar en Distritos I-P 106
20.05 Área de Ocupación en Distritos I-P 106
20.06 Área Bruta de Piso en Distritos I-P 106
20.07 Patio Delantero en Distritos I-P 106
20.08 Patios Laterales en Distritos I-P 107
20.09 Patio Posterior en Distritos I-P 107
20.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-P 107
20.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-P 107

20.12 Área de Estacionamiento en Distritos I-P 107
20.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-P 107
20.14 Torres y Verjas en Distritos I-P 108
20.15 Estructuras Voladizas en Distritos I-P 108
SECCIÓN 21.00 DISTRITO M - A MEJORARSE 109
21.01 Propósito del Distrito M 109
21.02 Establecimiento de Distritos M 109
21.03 Nueva Construcción, Ampliación, Reconstrucción y Cambios de Uso en Distritos M..... 109
21.04 Reclasificación de Distritos M 109
SECCIÓN 22.00 DISTRITO DT-G – Dotacional General 110
22.01 Propósito del Distrito DT-G 110
22.02 Usos en Distritos DT-G 110
SECCIÓN 23.00 DISTRITO DT-P – Dotacional Parque 111
23.01 Propósito del Distrito DT-P 111
23.02 Usos en Distritos DT-P 111
23.03 Altura en Distritos DT-P 111
23.04 Lotificaciones en Distritos DT-P 111
23.05 Construcciones en Distritos DT-P 112
SECCIÓN 24.00 DISTRITO RT-I - RESIDENCIAL TURISTICO INTERMEDIO 113
24.01 Propósitos del Distrito RT-I 113
24.02 Usos en Distritos RT-I 113
24.03 Altura en Distritos RT-I 114
24.04 Tamaño del Solar en Distritos RT-I 114
24.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-I 114
24.06 Área de Ocupación en Distritos RT-I 115
24.07 Área Bruta de Piso en Distritos RT-I 115
24.08 Patio Delantero en Distritos RT-I 115
24.09 Patios Laterales en Distritos RT-I 115
24.10 Patio Posterior en Distritos RT-I 115
24.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-I 115
24.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-I 116
24.13 Marquesinas en Distritos RT-I 116
24.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-I 116
24.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-I 116
24.16 Estructuras Voladizas en Distritos RT-I 117
SECCIÓN 25.00 DISTRITO RT-A - RESIDENCIAL TURISTICO DE ALTA 118
25.01 Propósito del Distrito RT-A 118
25.02 Usos en Distritos RT-A 118
25.03 Altura en Distritos RT-A 118
25.04 Tamaño del Solar en Distritos RT-A 119
25.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-A 119
25.06 Área de Ocupación en Distritos RT-A 119
25.07 Área Bruta de Piso en Distritos RT-A 119
25.08 Patio Delantero en Distritos RT-A 120
25.09 Patios Laterales en Distritos RT-A 120
25.10 Patio Posterior en Distritos RT-A 120
25.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-A 120

25.12 Separación Entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos RT-A..120
25.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-A 120
25.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-A 121
25.15 Marquesinas en Distritos RT-A 121
25.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-A 121
25.17 Estructuras Voladizas en Distritos RT-A 122
SECCIÓN 26.00 DISTRITO CT-L - COMERCIAL TURÍSTICO LIVIANO **123**
26.01 Propósito del Distrito CT-L 123
26.02 Usos en Distritos CT-L 123
26.03 Altura en Distritos CT-L 124
26.04 Tamaño del Solar en Distritos CT-L 124
26.05 Densidad Poblacional en Distritos CT-L 124
26.06 Área de Ocupación en Distritos CT-L 125
26.07 Área Bruta de Piso en Distritos CT-L 125
26.08 Patio Delantero en Distritos CT-L 125
26.09 Patios Laterales en Distritos CT-L 126
26.10 Patio Posterior en Distritos CT-L 126
26.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-L 126
26.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-L 126
26.13 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-L 127
26.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-L 127
26.15 Torres y Verjas en Distritos CT-L 127
26.16 Estructuras Voladizas en Distritos CT-L 128
SECCIÓN 27.00 DISTRITO CT-I - COMERCIAL TURÍSTICO INTERMEDIO **129**
27.01 Propósito del Distrito CT-I 129
27.02 Usos en Distritos CT-I 129
27.03 Altura en Distritos CT-I 129
27.04 Tamaño de Solar en Distritos CT-I 130
27.05 Densidad Poblacional en Distritos CT-I 130
27.06 Área de Ocupación en Distritos CT-I 131
27.07 Área Bruta de Piso en Distritos CT-I 131
27.08 Patio Delantero en Distritos CT-I 131
27.09 Patios Laterales en Distritos CT-I 131
27.10 Patio Posterior en Distritos CT-I 132
27.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-I 132
27.12 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos CT-I.... 132
27.13 Área de Estacionamiento en Distritos CT-I 132
27.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-I 133
27.15 Marquesinas en Distritos CT-I 133
27.16 Torres y Verjas en Distritos CT-I 133
27.17 Estructuras Voladizas en Distritos CT-I 134
SECCIÓN 28.00 DISTRITO AD - ÁREAS DESARROLLADAS **135**
28.01 Propósito del Distrito AD 135
28.02 Usos Permitidos en Distritos AD 135
28.03 Lotificaciones en Distritos AD 135
28.04 Construcciones en Distritos AD 136
28.05 Disposiciones Sobre Densidad en Distritos AD 137
28.06 Área de Estacionamiento en Distritos AD 138

28.07 Marquesinas en Distritos AD 138
SECCIÓN 29.00 DISTRITO A-P AGRICOLA PRODUCTIVO **139**
29.01 Propósito del Distrito A-P 139
29.02 Usos en Distritos A-P 139
29.03 Lotificaciones en Distritos A-P 140
29.04 Construcciones en Distritos A-P 140
29.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos A-P 140
29.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos A-P 140
29.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-P 141
SECCIÓN 30.00 DISTRITO A-G AGRÍCOLA GENERAL **142**
30.01 Propósito del Distrito A-G 142
30.02 Usos en Distritos A-G 142
30.03 Lotificaciones en Distritos A-G 143
30.04 Construcciones en Distritos A-G 143
30.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos A-G 143
30.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos A-G 144
30.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-G 144
SECCIÓN 31.00 DISTRITO R-G - RURAL GENERAL **145**
31.01 Propósito del Distrito R-G 145
31.02 Usos en Distritos R-G 145
31.03 Lotificaciones en Distritos R-G 146
31.04 Densidad Poblacional en Distritos R-G 146
31.05 Construcciones en Distritos R-G 146
31.06 Separaciones de las Colindancias en Distritos R-G 147
31.07 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-G 147
31.08 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-G 147
SECCIÓN 32.00 DISTRITO B-Q BOSQUES **148**
32.01 Propósito del Distrito B-Q 148
32.02 Usos en Distritos B-Q 148
32.03 Lotificaciones en Distritos B-Q 149
32.04 Construcciones en Distritos B-Q 149
32.05 Densidad Poblacional en Distritos B-Q 149
32.06 Separaciones de las Colindancias en Distritos B-Q 150
32.07 Áreas de Estacionamiento en Distritos B-Q 150
32.08 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos B-Q 150
32.09 Marquesinas en Distritos B-Q 150
SECCIÓN 33.00 DISTRITO CR- CONSERVACION DE RECURSOS **151**
33.01 Propósito del Distrito CR 151
33.02 Usos en Distritos CR 151
33.03 Lotificaciones en Distritos CR 151
33.04 Construcciones en Distritos CR 152
33.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos CR 152
33.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR 153
33.07 Proyectos en Terrenos Donde Existan Cuevas o Cavernas en Distritos CR 153
33.08 Protección Interna de las Cuevas y Cavernas en Distritos CR 153
33.09 Uso y Desarrollo Interno de las Cuevas en Distritos CR 153
SECCIÓN 34.00 DISTRITO CR-C- CONSERVACION DE CUENCAS **154**
34.01 Propósito del Distrito CR-C 154

34.02 Usos en Distritos CR-C 154
34.03 Lotificaciones en Distritos CR-C 155
34.04 Construcciones en Distritos CR-C 155
34.05 Área de Ocupación en Distritos CR-C 155
34.06 Área Bruta de Piso en Distritos CR-C 155
34.07 Patio Delantero en Distritos CR-C 155
34.08 Patios Laterales en Distritos CR-C 156
34.09 Patio Posterior en Distritos CR-C 156
34.10 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-C 156
34.11 Marquesinas en Distritos CR-C 156
SECCIÓN 35.00 DISTRITO CR-A- CONSERVACIÓN DE RECURSOS ARQUEOLÓGICOS **157**
35.01 Propósito del Distrito CR-A 157
35.02 Usos en Distritos CR-A 157
35.03 Excavaciones o Construcciones en Distritos CR-A 157
35.05 Lotificaciones en Distritos CR-A 157
SECCIÓN 36.00 DISTRITO SH - CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE SITIOS HISTÓRICOS. **158**
36.01 Propósito del Distrito SH 158
36.02 Usos en Distritos SH 158
36.03 Lotificaciones en Distritos SH 158
36.04 Construcciones en Distritos SH 159
36.05 Excavaciones o Demoliciones en Distritos SH 159
36.06 Marquesinas en Distritos SH 159
SECCIÓN 37.00 DISTRITO DS - DESARROLLO SELECTIVO **160**
37.01 Propósito del Distrito DS 160
37.02 Usos en Distritos DS 160
37.03 Construcciones en Distritos DS 160
37.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos DS 161
37.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos DS 161
SECCIÓN 38.00 DISTRITO DTS - DESARROLLO TURISTICO SELECTIVO **162**
38.01 Propósito del Distrito DTS 162
38.02 Usos en Distritos DTS 162
38.03 Lotificaciones en Distritos DTS 163
38.04 Construcciones en Distritos DTS 163
38.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos DTS 163
38.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos DTS 163
SECCIÓN 39.00 DISTRITO PP - PLAYAS PUBLICAS **164**
39.01 Propósito del Distrito PP 164
39.02 Usos en Distritos PP 164
39.03 Concesiones, Franquicias, Permisos y Arrendamientos en Distritos PP 165
39.04 Lotificaciones en Distritos PP 165
39.05 Áreas de Estacionamiento en Distritos PP 165
39.06 Accesibilidad en Distritos PP 165
SECCIÓN 40.00 DISTRITO PR - PRESERVACION DE RECURSOS **166**
40.01 Propósito del Distrito PR 166
40.02 Usos en Distritos PR 166
40.03 Lotificaciones en Distritos PR 168
40.04 Construcciones en Distritos PR 168

40.05 Accesibilidad en Distritos PR 168
SECCIÓN 41.00 DISTRITO RE - RUTA ESCÉNICA **169**
41.01 Propósito del Distrito RE 169
41.02 Usos en Distritos RE 169
41.03 Lotificaciones en Distritos RE 170
41.04 Construcciones en Distritos RE 170
41.05 Demoliciones en Distritos RE 172
41.06 Áreas de Estacionamiento en Distrito RE 172
TÓPICO 6..... ..... **173**
CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMENTOS **173**
Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SELECCIONADOS **173**
SECCIÓN 42.00 CASAS EN HILERA EN DISTRITOS R-I y RT-I **173**
42.01 Disposición General para Casas en Hilera 173
42.02 Unidades de Vivienda para Casas en Hilera en un Edificio en Distritos R-I y RT-I 173
42.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 173
42.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 173
42.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 174
42.06 Área de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 174
42.07 Área Bruta de Piso para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 174
42.08 Patio Delantero para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 174
42.09 Patios Laterales y Posterior para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 175
42.11 Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el Mismo Solar en Distritos R-I y RT-I 175
42.11 Edificios y Usos Accesorios para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 176
42.13 Marquesinas para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 176
42.14 Torres, Verjas y Portales para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 176
42.15 Estructuras Voladizas para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 177
42.16 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I 177
SECCIÓN 43.00 CASAS PATIO EN DISTRITOS R-I Y RT-I **178**
43.01 Disposición General: Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 178
43.02 Altura de Edificios para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 178
43.03 Tamaño del Solar para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 178
43.04 Densidad Poblacional para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 178
43.05 Área de Ocupación para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 178
43.06 Área Bruta de Piso para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 178
43.07 Patio Delantero para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 178
43.08 Patios Laterales y Posterior para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 179
43.09 Edificios y Usos Accesorios para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 179
43.10 Áreas de Estacionamiento para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 179
43.11 Marquesinas para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 180
43.12 Torres, Verjas y Portales para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 180
43.14 Otros Aspectos para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I 180
SECCIÓN 44.00 CASAS DE APARTAMENTOS EN DISTRITOS R-I y RT-I **181**
44.01 Disposición General 181
44.02 Altura para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I 181
44.03 Densidad Poblacional para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I 181
44.04 Área de Ocupación para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I 182

44.05 Área Bruta de Piso para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I....182
44.06 Patio Delantero para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I....183
44.07 Patios Laterales y Posteriores para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I....183
44.08 Separación Entre Casas de Apartamentos en el Mismo Solar en Distritos R-I y RT-I..183
44.09 Separación Entre Casas de Apartamentos y Áreas en el Mismo Solar en Distritos R-I y RT-I....184
44.10 Edificios y Usos Accesorios para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I....184
44.11 Áreas de Estacionamiento para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I....184
44.12 Marquesinas para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I....184
44.13 Espacio para Cargar y Descargar para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I....184
44.14 Torres, Verjas y Portales para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I....185
44.15 Estructuras Voladizas para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I....185
SECCIÓN 45.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES....186
45.01 Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo....186
45.02 Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo....186
45.03 Cierre de la Parte Delantera de una Marquesina....186
45.04 Cierre de la Parte Lateral de una Marquesina....186
45.05 Cierre de la Parte Posterior de una Marquesina....186
45.06 Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina en Distritos Residenciales....187
SECCIÓN 46.00 MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL....188
46.01 Disposición General....188
46.02 Altura para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial....188
46.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial....188
46.04 Longitud para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial....188
46.05 Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial....188
46.06 Facilidades de "Closet" en el Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial....189
SECCIÓN 47.00 MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL....190
47.01 Disposición General....190
47.02 Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial....190
47.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial....190
47.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial....190
SECCIÓN 48.00 MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL....191
48.01 Disposición General....191

48.02 Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial 191
48.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial 191
48.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial 191
TÓPICO 7 - DISPOSICIONES ESPECIALES 192
SECCIÓN 49.00 TORRES, VERJAS Y PORTALES 192
49.01 Torres 192
49.02 Verjas 192
49.03 Portales 194
SECCIÓN 50.00 PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES 195
50.01 Patios Interiores 195
50.02 Patios Semi-interiores 195
SECCIÓN 51.00 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS 196
51.01 Disposiciones Generales 196
51.02 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Residencial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica 196
51.03 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica 201
51.04 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Un Centro de Mercadeo Establecido Conforme a un Distrito C-C 205
51.05 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Industrial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica 206
TÓPICO 8 – ESTACIONAMIENTOS 209
SECCIÓN 52.00 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS 209
52.01 Disposiciones Generales 209
52.02 Diseño 212
52.03 Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos 214
52.04 Espacios para Carga y Descarga 218
52.05 Exenciones Contributivas para Edificios de Estacionamiento 219
TÓPICO 9 - ESTACIONES DE GASOLINA 220
SECCIÓN 53.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA... 220
53.01 Ejecución 220
53.02 Iniciativa 220
53.03 Estudio de Viabilidad 220
53.04 Vistas Públicas 221
53.05 Separación Entre Estaciones de Gasolina 221
53.06 Separación con Respecto a Otros Usos 223
53.07 Medida de las Separaciones Requeridas 224
53.08 Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina 224
53.09 Área a Utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Calificación 225
53.10 Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina 225
53.11 Seguridad Contra Incendios en Estaciones de Gasolina 226
53.12 Acceso para Estaciones de Gasolina 226
53.13 Protección Contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina 226

53.14 Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina 227
53.15 Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina 227
53.16 Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos 227
SECCIÓN 54.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-I, C-C, CT-I 228
54.01 Disposición General 228
54.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I 228
54.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I 229
54.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I 229
54.05 Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I 229
54.06 Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I 229
54.07 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I 229
54.08 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos C-I, C-C y CT-I Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-conformidad Legal en la Pertenencia 230
SECCIÓN 55.00 ESTACIONES DE GASOLINAS EN DISTRITOS I-I e I-P 232
55.01 Disposición General 232
55.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P 232
55.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P 233
55.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P 233
55.05 Área de Ocupación, Área Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P 233
55.06 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P 233
55.07 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos I-I e I-P Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia 233
SECCIÓN 56.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS A-G, R-G 235
y AD 235
56.01 Disposición General 235
56.02 Criterios de Ubicación para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD 235
56.03 Separación entre Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD 236
56.04 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD 236
56.05 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD 237
56.06 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD 237
56.07 Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD 237
56.08 Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD 237
56.09 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD 237
56.10 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos A-G, R-G y AD Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia 238
TÓPICO 10 240
PROYECTOS QUE REQUIEREN CONSULTA DE UBICACIÓN 240
SECCIÓN 57.00 CONSULTAS DE UBICACIÓN 240
57.01 Disposición General 240
57.02 Propósito 240
57.03 Criterios Generales de Evaluación 240
SECCIÓN 58.00 CAMBIOS DE CALIFICACIÓN INDIRECTOS 242
58.01 Disposición General 242
58.02 Propósito 242

58.03 Proyectos Residenciales 242
58.04 Proyectos de Desarrollos Comerciales o Mixtos Que Incluyan Comercios y Viviendas 242
58.05 Proyectos de Desarrollos de Recreación Comercial Extensa 243
58.06 Proyectos de Desarrollos Industriales Livianos 243
58.07 Otros Desarrollos 244
SECCIÓN 59.00 DESARROLLOS EN ÁREAS NO CALIFICADAS **245**
59.01 Propósito 245
SECCIÓN 60.00 PROYECTOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES **246**
60.01 Propósito 246
SECCIÓN 61.00 PROYECTOS CUYA JURISDICCIÓN EXCLUSIVA SE RESERVAN POR LEY O POR CONVENIO PARA LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN **247**
TÓPICO 11 - VARIACIONES Y EXCEPCIONES **248**
SECCIÓN 62.00 VARIACIONES EN USO **248**
62.02 Propósito 249
62.03 Iniciativa 249
62.04 Vistas Públicas 249
62.05 Condiciones al Otorgar Variaciones 249
SECCIÓN 63.00 VARIACIONES EN CONSTRUCCIÓN **251**
63.01 Disposición General 251
63.02 Propósito 251
63.03 Iniciativa 251
63.04 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones en Construcción 252
SECCIÓN 64.00 EXCEPCIONES **253**
64.01 Disposición General 253
64.02 Propósito 253
64.03 Criterios 253
64.04 Iniciativa 254
64.05 Usos a Considerarse por ARPE 254
64.06 Usos a Considerarse por la Junta: 263
64.07 Condiciones al Hacer Excepciones 271
64.08 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones 271
SECCIÓN 65.00 ADOPCIÓN Y VIGENCIA **272**

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

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

TÓPICO 1 - ALCANCE DEL REGLAMENTO

SECCIÓN 1.00 ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.01 Título

Este Reglamento se denominará y citará como el *Reglamento de Calificación de Puerto Rico* (Reglamento de Planificación Número 4).

1.02 Autoridad

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

1.03 Fines

Este Reglamento tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos en Puerto Rico con el fin de contribuir a la seguridad, el orden, la convivencia, la solidez económica y el bienestar general de los actuales y futuros habitantes.

1.04 Aplicación

Este Reglamento aplicará a través de todo el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y a toda persona natural y jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro de las áreas cubiertas por los mapas de calificación adoptados al amparo de este Reglamento.

Cuando los Municipios Autónomos se acojan a las disposiciones de este Reglamento, podrán implantar aquellas Secciones que hacen referencia a la Junta de Planificación y a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), siempre y cuando estén facultados y con jurisdicción para aplicar las mismas, mediante un convenio de transferencia de jerarquías entre las partes. El Municipio Autónomo, en coordinación con la Junta de Planificación y la ARPE, establecerá un mecanismo transitorio para atender todo proyecto que se presente para consideración durante el proceso de transferencia de jerarquías.

1.05 Términos Empleados

Los vocablos y frases definidos en el *Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación* 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 Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación

Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro Reglamento de Planificación en vigor que sea de aplicación al caso en particular. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas y los planes sobre usos de terrenos adoptados por la Junta de Planificación. Las disposiciones de los reglamentos de planificación especiales, prevalecen sobre las disposiciones de este Reglamento.

Aquellos Planes Maestros o conceptuales para el desarrollo de determinados terrenos aprobados mediante consulta de ubicación; tales como: el Plan Maestro de Desarrollo de Palmas del Mar y el Plan de Desarrollo del Río Bayamón, se mantendrán vigentes y los usos dentro de los mismos y los parámetros para su construcción serán los establecidos en la consulta de ubicación aprobada. Una vez establecidos los usos los terrenos se calificarán de acuerdo con la naturaleza del uso de que se trate.

1.07 Lotificaciones Simples

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

1.08 Interpretación de Reglamentos

La Junta de Planificación a iniciativa propia o a solicitud de parte 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 de 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.

1.09 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 la Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendadas.

1.10 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.

1.11 Exclusiones de Acciones en Terrenos Propiedad del Gobierno en Reservaciones Federales

Las disposiciones de este Reglamento no aplicarán a ninguna mejora o adquisición pública autorizada o de otro modo emprendida, exclusivamente por el Gobierno de los Estados Unidos de América.

1.12 Cláusula de Transición

1. Los distritos de zonificación vigentes en adelante Distritos de Calificación, al momento de aprobación de este Reglamento, serán considerados a los fines de aplicación de éste según se señala en la tabla que sigue, hasta que los mapas de calificación (zonificación

actualmente) sean revisados para ajustar los distritos a la nueva calificación y nomenclatura:

Distritos de zonificación anteriores	Nuevos distritos calificación	Descripción
R-0	UR	Terrenos urbanizables
R, 1, R-2, R-3	R-I	Residencial Intermedio
R-4, R-5	R-A	Residencial de Alta Densidad
R-6	R-ZH	Residencial Zona Histórica
RC-1	RC-M	Residencial comercial Mixto
C0-1, C-L, C-6	C-L	Comercial Liviano
C0-2,-C-1,C-2, C-3	C-I	Comercial Intermedio
C-4	C-C	Centro Comercial
C-5	RC-E	Recreación Comercial Extensa
DS	DS	Desarrollo Selectivo
RT-0, RT-00, DTS	DTS	Distrito Turístico Selectivo
I-1, IL-1	I-L	Industrial Liviano
I-2, IL-2	I-P	Industrial Pesado
P	DT-G y DT-P	Dotacional General y Dotacional Parque
M	M	A Mejorarse
RT-1, RT-2, RT-3	RT-I	Residencial Turístico Intermedio
RT-4, RT-5	RT-A	Residencial Turístico de Alta Densidad
CT-1, CT-2	CT-L	Comercial Turístico Liviano
CT-3, CT-4	CT-I	Comercial Turístico Intermedio
AD	AD	Área Desarrollada
A-1	A-P	Agrícola Productivo
A-3, A-2	A-G	Agrícola General
A-4	R-G	Rural General
B-1, B-3	B-Q	Bosque

Distritos de zonificación anteriores	Nuevos distritos calificación	Descripción
CR-1, CR-2, CR-4	CR	Conservación de Recursos
CR-3	CR-C	Conservación de Cuencas
CR-A	CR-A	Conservación de Recursos Arqueológicos
CR-H	SH	Sitios Históricos
PP	PP	Playas Públicas
PR y B-2	PR	Preservación de Recursos
RE	RE	Ruta Escénica
Zona Escolar	ZE	Zona Escolar

2. Aquellos proyectos presentados ante la Junta de Planificación previo a la vigencia de este Reglamento, los cuales con la aprobación de éste se conviertan en ministeriales se referirán a la ARPE o el municipio autónomo, según corresponda para culminar el proceso.

3. El Distrito DM fue eliminado, los usos en dicho distrito serán considerados mediante el mecanismo de consulta de ubicación hasta que los mapas de zonificación (ahora calificación) sean revisados.

4. El Distrito UR incluirá los terrenos calificados R-0.

5. El Distrito P fue subdividido en los Distritos DT-G y DT-P, dependiendo la naturaleza del uso establecido en el mismo. El DT-P será exclusivamente para parques.

1.13 Cláusula Derogatoria

Se deroga el *Reglamento de* Calificación *de Puerto Rico* (Reglamento de Planificación Número 4), con vigencia de 28 de junio de 2008, número 7511 en el Departamento de Estado y se sustituye por el presente reglamento.

SECCIÓN 2.00 DEFINICIONES

Las palabras, frases o términos que se utilicen en este Reglamento que estén definidos en el *Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación,* tendrán el significativo que se señala en dicho Glosario.

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 se regirán por lo establecido más adelante.

3.02 Requerimiento de Permisos

A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento se requerirá que la ARPE expida permisos:

a. de construcción para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura, así como un permiso de demolición, que no esté expresamente exento por las disposiciones reglamentarias vigentes (Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la ARPE o el código de construcción vigente).

b. de uso, para ocupar o usar cualquier propiedad, estructura o terrenos

c. para depósito de material de relleno como una actividad independiente de un proceso de urbanización, según se establece en la Subsección 11.05 del *Reglamento de Lotificación y Urbanización* (Reglamento de Planificación Núm. 3).

d. temporeros: Cuando se trate de la construcción de estructuras provisionales tales como: graderías, pabellones y carpas se requerirá un permiso temporero para construcción y uso por un tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso.

Si el uso para el cual se expide un permiso se descontinuara por dos (2) años o más, el mismo dejará de ser válido

independientemente de que sea un uso permitido o no conforme legal, excepto permisos expedidos para viviendas que no tendrán fecha de vencimiento. El permiso se expide a la propiedad (*In Rem)*; por lo que, un cambio de dueño no requiere un nuevo permiso si mantiene el mismo uso.

3.03 Exenciones

No será necesario cumplir con el requerimiento de permisos de construcción en los casos de estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada a la fecha de vigencia de este Reglamento y realizada dentro de los términos de vigencia prescritos en el permiso de construcción expedido o en reparaciones de estructuras, excepto en las áreas designadas como sitios o zonas históricas establecidas en virtud de la Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada. Tampoco requerirán permisos aquellas estructuras removibles que alberguen usos agrícolas.

3.04 Expedición de Permisos

Se expedirán únicamente permisos de construcción o de uso, cuando la estructura o uso de pertenencia para lo que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Sólo se autorizará permiso para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar, salvo lo dispuesto para varios edificios residenciales en un mismo predio ("cluster") o en aquellos distritos en que se permitan. El permiso será exhibido en un lugar visible y accesible del proyecto.

3.05 Exhibición del Permiso

Todo establecimiento comercial o industrial deberá exhibir en lugar visible para el público un aviso o rótulo legible a simple vista que incluya la siguiente información con respecto al permiso autorizado y vigente (construcción o uso):

48 Número del permiso

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

50 Fecha de expedición

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

3.06 Requerimiento de Fianza

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

3.07 Casos Especiales

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

comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos de Planificación en vigor. La ARPE mediante resolución señalará los fundamentos en que se apoya para denegar el permiso de que se trate.

3.08 Permisos Relacionados con Vías Públicas

A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento todo permiso relacionado con vías públicas deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. No se expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso público.

2. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando se determine que los solares envueltos contarán con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.

3. Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos requiriéndose la dedicación de los terrenos hasta un veinte por ciento (20%) del predio original y las obras de urbanización que sean necesarias.

4. No se autorizará construcción de edificio alguno dentro del propuesto derecho de vía (Artículo 21, Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada), a menos que el dueño de la pertenencia o propiedad se comprometa por su cuenta y riesgo, a remover las estructuras y obras de urbanización que construya y que sea necesario destruir al momento del gobierno adquirir la propiedad por cualquier medio lícito y de no hacerlo el gobierno descontará del precio a pagar por la propiedad el costo

de su remoción. Se permitirá la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstas ubiquen hasta tanto le surja al gobierno la necesidad de adquirir la propiedad mediante cualquier medio lícito.

Los usos existentes aunque conformes con la calificación se consideran como usos no conforme legales con relación al Plan de Usos de Terrenos.

5. Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta 20.60 metros de ancho que se proponga discurran por terrenos con proyectos de urbanización, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía, debiendo el dueño de la pertenencia o propiedad construir, dedicar a uso público y transferir al municipio, libre de costo, la obra realizada mediante la escritura pública correspondiente.

6. Cuando se trate de vías principales que discurren por terrenos para los cuales se proponen proyectos de lotificaciones simples, el dueño de los terrenos deberá, según se le requiera, construir el tramo correspondiente de la obra o dedicar a uso público y transferir al municipio los terrenos necesarios para la vía mediante la escritura pública correspondiente. Los municipios incluirán estas vías en su programación de obras y serán responsables de su construcción cuando no se hayan construido por el sector privado.

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

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

b. Permitiendo la construcción o uso de edificios o estructuras para cualquier fin permitido en los distritos establecidos en un mapa de calificación de acuerdo a los parámetros establecidos en este Reglamento condicionado a que si los terrenos necesarios para las vías propuestas:

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

(2) Son entre veinte por ciento (20%) y cincuenta y nueve por ciento (59%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio original total conforme a los siguientes criterios:

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

(b) En solares para los que el área bruta permitida sea menor de cien por ciento (100%), se permitirá la transferencia de la totalidad del área bruta de piso permitida condicionado a la dedicación de los terrenos necesarios para la

vía y al cumplimiento de otras disposiciones reglamentarias.

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

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

(3) Son mayores del sesenta por ciento (60%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio total, que pueda ser razonablemente acomodada en el predio remanente condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, un veinte por ciento (20%) del total del predio.

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

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

10. En solares reservados por vías públicas que hayan sido programadas, según indicado anteriormente, pero que

no hayan sido construidas, le serán aplicables las disposiciones de este Reglamento al remanente del solar como si las vías estuviesen construidas.

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

12. En proyectos de casas de apartamentos, al calcular la densidad poblacional permisible, se podrá acreditar el proyecto una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30) metros cuadrados de la porción del solar afectada por un plan de uso de terreno o mapa oficial y una bonificación en área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica que tal bonificación en densidad poblacional representa, cuando tal porción de terrenos se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento.

3.09 Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuertos

Para permisos relacionados con zonas de aeropuertos, se requerirá el endoso de la Autoridad de los Puertos y de la Administración Federal de Aviación (FAA, por sus siglas en inglés).

3.10 Permisos de Construcción en Distritos DT-G

La ARPE considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en Distritos DT-G, conforme a los siguientes criterios:

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

2. Cuando de demuestre que el uso solicitado por la agencia o municipio fue eximido de su presentación a la Junta o el proyecto fue delegado a la ARPE.

3. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad privada, la ARPE requerirá y tomará en consideración las recomendaciones que ofrezca la agencia que motivó la clasificación DT-G del solar. El permiso de construcción que se expida en estos casos deberá indicar explícitamente que la propiedad está afectada por un proyecto de interés público o calificado en Distrito DT-G y establecer las condiciones que viabilicen la eventual adquisición de la propiedad por el Estado y el desarrollo del proyecto de interés público. Los parámetros de construcción los establecerá la ARPE conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad.

4. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad pública, se requerirá que sea la agencia propietaria o su representante autorizado quien someta la solicitud Cuando la acción a tomar por el ARPE en estos casos sea favorable se impondrán las condiciones que aseguren el menor grado de conflicto en el uso futuro de la propiedad por el Estado. Los parámetros de construcción los establecerá la ARPE conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto.

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

3.11 Permisos de Uso en Distritos DT-G y DT-P

La ARPE considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de uso conforme a lo siguiente:

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

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

3.12 Permisos de Construcción en Distritos M

1. La agencia concernida o el Municipio en cuyo territorio haya Distritos M, podrá someter a la Junta un Plan para manejar ese espacio. Una vez aprobado el Plan, los proyectos se evaluarán por la autoridad correspondiente conforme dispone el Plan aprobado.

Para aquellos proyectos que se presenten ante ARPE sin tener dicho Plan aprobado, ésta considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en Distritos M conforme a lo siguiente:

a. El proyecto deberá ser compatible con cualquier plan de mejoras o saneamiento propuesto a desarrollarse por el Gobierno Central.

b. El solar o predio donde se propone el proyecto tendrá un acceso con ancho mínimo de siete (7.0) metros.

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

2. Deberán obtener los comentarios del Municipio en que ubique el proyecto y de cualquier agencia o entidad gubernamental concernida.

3. La ARPE velará que el uso propuesto sea compatible con los usos existentes en las inmediaciones del proyecto, no sea nocivo a la salud, seguridad y bienestar general de la comunidad.

4. Los terrenos se podrán recalificar según los parámetros de diseño de los proyectos aprobados.

3.13 Permisos de Uso en Distritos M

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

3.14 Permisos de Uso Temporeros

La ARPE podrá conceder permisos de usos temporeros para la erección de estructuras que alberguen actividades de corta duración tales como, pero sin limitarse a éstos: carnavales, verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción u oficinas para la venta de un proyecto de vivienda y pulgueros. En los casos en que la ARPE lo estime pertinente, se consultará a los colindantes de la propiedad objeto del permiso.

3.15 Permisos Relacionados con Locales de Propaganda Política

La ARPE podrá expedir permisos de uso temporeros para el establecimiento de locales de propaganda política en cualquier distrito de calificación existente, sujeto a los siguientes criterios:

1. La ubicación de este uso se hará conforme con las disposiciones de la Ley Electoral de Puerto Rico, Ley Núm. 4 de 20 de diciembre de 1977 según enmendada, especialmente en lo referente a observar una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier otro local de propaganda política existente y no menor de cien (100) metros de cualquier escuela.

   Este requisito podrá ser sustituido por un endoso de la Comisión Estatal de Elecciones cuando no sea posible observar tales distancias.

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

3. Se permitirá la construcción de estructuras temporeras para estos propósitos sujeto a que éstas cumplan con los demás requisitos de la reglamentación vigente para el distrito o sector específico en que se propongan incluyendo las disposiciones sobre patios, áreas de

construcción, protección contra incendios, etc. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso se procederá a eliminar aquellas estructuras que no puedan conformarse en cuanto a uso a la reglamentación vigente para el distrito o sector específico donde ubican.

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

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

6. En la operación de este uso se permitirá llevar a cabo aquellas actividades inherentes al fin principal permitido siempre que se cumpla con las disposiciones de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Número 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada y con disposiciones de cualquiera otra ley, reglamento y ordenanza aplicable, en cuanto a ruidos.

3.16 Permisos Relacionados con Remodelaciones, Reconstrucciones, Alteraciones o Cualquier otra Modificación de las Plazas de Recreo y Edificios Circundantes

Para remodelaciones, reconstrucciones, alteraciones o cualquier otra modificación de las Plazas de Recreo y Edificios Circundantes, se cumplirá con las disposiciones del *Reglamento para la Designación, Registro y Conservación de Sitios y Zonas Históricas en Puerto Rico* (Reglamento de Planificación Núm. 5).

3.17 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.

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.

3.18 Descontinuación de Usos No Conforme Legales

Una vez que el uso de un edificio o pertenencia se ajuste a este Reglamento por cualquier cambio no podrá dedicarse nuevamente a usos no permitidos.

Siempre que se descontinúe un uso no conforme legal por un período mayor de dos (2) años, cualquier uso futuro de la pertenencia en cuestión será conforme con las disposiciones de este Reglamento relativas al distrito en que ésta esté localizada.

Cuando un edificio dedicado a un uso no conforme legal haya recibido daños, por cualquier causa, después de vigente el Mapa de Calificación correspondiente, al extremo que el costo de su restauración a su condición original, según determinación que haga la ARPE exceda de un cincuenta por ciento (50%) del valor que costaría en la actualidad el reemplazar la estructura total sin incluir los cimientos, éste no podrá ser restaurado para el mismo propósito hasta donde se usaba, excepto según establecido

más adelante en esta Sección. Si tales daños hubiesen sido por menos de un cincuenta por ciento (50%) de dicho valor, el edificio podrá restaurarse para el mismo propósito para el cual se usaba y hasta donde se usaba, siempre que dicha restauración se realice dentro del término de un (1) año de haber ocurrido la avería.

3.19 Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales

No se permitirá en este tipo de edificación ninguna otra alteración, ampliación o reparación fuera de las alteraciones, ampliaciones o reparaciones señaladas a continuación:

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

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

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

4. En edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, que sean no-conforme legales en cuanto a uso en distritos

residenciales se permitirá la alteración, reconstrucción o ampliación horizontal en hormigón o cualquier otro material permanente de la parte no-conforme en cuanto a uso de los edificios de acuerdo con lo siguiente:

a. Se celebrará vistas públicas para considerar el proyecto.

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

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

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

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

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

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

   a. Se celebre vista pública para considerar el proyecto.

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Área de Ocupación y Patios para en Solares Residenciales con Cabida Menor de la Requerida y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado

En solares residenciales con cabida menor de la requerida en el distrito de calificación en que ubican y en los Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado, el área de ocupación y el patio posterior y patio lateral a permitirse serán igual a lo indicado en las tablas que se incluyen en las páginas subsiguientes. El área bruta de piso será igual a dos veces el por ciento máximo de área de ocupación según establecido en la siguiente tabla:

Área de Ocupación para Solares Residenciales con Cabida Menor de la Menor de la Requerida y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan Territorial Aprobado (Esta tabla aplicará para proyectos de edificios hasta de dos (2) plantas)

Tamaño del Solar	Área de Ocupación
(Metros Cuadrados)	**(Por ciento del Solar)**
20,000 o más	8.0
8,000	10.0
6,000	12.0
4,000	15.0
2,000	30.0
1,000	35.0
900	37.0
850	38.5
800	40.0
750	42.0
700	44.0
650	48.0
600	50.0
550	55.0
500	60.0

Tamaño del Solar	Área de Ocupación
(Metros Cuadrados)	(Por ciento del Solar)
450 hasta 200	65.0

En solares con cabida menor de doscientos (200) metros cuadrados se permitirá un área de ocupación mayor de un sesenta y cinco por ciento (65%) del área del solar de acuerdo con lo siguiente:

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

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

Patio Posterior en Solares Residenciales con Fondo Menor de lo Requerido (Esta tabla aplicará para proyectos de edificios hasta de dos (2) plantas)

Fondo Mínimo del Solar (Metros)	Patio Posterior (Metros)
30	5.00
28	4.60
26	3.80
25	3.00
24	3.00
22	3.00
20	3.00
19	2.80
18	2.60
17	2.40
16	2.20
15	2.00
14	1.80
13	1.60
12	1.50
Menos de 12	0.00

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

Patios Laterales en Solares Residenciales con Ancho Menor de lo Requerido

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

En solares con ancho menor de 12 metros la suma de los patios se establecerá conforme a lo siguiente:

Σ Patios = [(A-7)/5]*4.5, donde A= ancho del solar en metros

Si la suma de los patios es 2 metros ó más, el solar tendrá dos (2) patios, de lo contrario tendrá un solo patio.

Para solares de menos de siete (7) metros de ancho no se requiere que observen patios laterales. En los casos en que no se requieran patios laterales se permitirá que la estructura cubra hasta las colindancias correspondientes siempre que la pared que se construya, en cualquier línea

de colindancia lateral, quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

No se permitirán ventanas a una distancia menor de cinco (5) pies de la colindancia.

3.21 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos

1. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad de proyecto, anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efecto si:

   a. dentro del término de dos (2) años, contados a partir de haberse notificado la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de construcción, o

   b. si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de construcción las obras autorizadas en éste no fuesen comenzadas dentro del término de tres (3) años a partir de la fecha de su notificación,

2. Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si:

   a. Dentro del término de dos (2) años de haberse notificado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso, o

   b. Si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de tres (3) años a partir de la fecha de expedición del permiso, excepto los usos residenciales.

3. Los términos de vigencia anteriormente establecidos para todos los efectos legales se considerarán finales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada, cuando no se considere

tal extensión contraria al interés público y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

TÓPICO 3 - MAPAS DE CALIFICACIÓN

SECCIÓN 4.00 MAPAS DE CALIFICACIÓN

4.01 Disposiciones Generales

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

La Junta podrá adoptar distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como zonas sobrepuestas a los distritos de calificación establecidos en los Mapas de Calificación, conforme a las leyes vigentes. Ejemplos de tales distritos, zonas o áreas especiales serían los Mapas de Zonas de Aeropuertos, de Áreas Especiales de Riesgo a Inundaciones, Zona de Interés Turístico, Zonas Históricas, Reservas Agrícolas, Tren Urbano y otros distritos, zonas o áreas especiales que la Junta pueda adoptar conforme a las leyes vigentes.

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

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

disposiciones para la tramitación de enmiendas a los mapas de calificación contenidas en la Subsección 4.06 de este Tópico se sustituyen por las disposiciones del referido Tópico.

4.02 Límites de Distritos

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

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

4.03 Casos de Solares con Dos Calificaciones

Cuando los límites de distritos dividan un solar en dos (2) o más partes con calificación diferente se le aplicará lo siguiente:

1. Cuando se demuestre que la cabida del solar ha sido siempre la misma se considerará para fines de determinar el uso, la calificación menos restrictiva.

2. Cuando la calificación diferente obedezca a una agrupación de solares, se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubiquen.

4.04 Procedimientos para la Calificación

La Junta de Planificación preparará y adoptará los mapas de calificación. También podrá considerar cambios a la calificación de determinado sector o solar por petición de

alguna persona, funcionario u organismo o a iniciativa propia. Luego de la fecha de vigencia de cada mapa de calificación o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

4.05 Tamaño de las Propiedades

Se podrán someter cambios de calificación para un distrito de acuerdo al tamaño máximo de la propiedad que se establece en la siguiente tabla:

TAMAÑOS DE LAS PROPIEDADES

Distrito Solicitado	Tamaño Máximo de la Propiedad
R-I, R-A, RT-I	2,000 metros cuadrados
C-L	4,000 metros cuadrados
C-I y CT-I	2,000 metros cuadrados
I-L	8,000 metros cuadrados
RT-A	4,000 metros cuadrados
A-P, A-G	50 cuerdas
R-G	25 cuerdas
BQ, CR	25 cuerdas
DS	25 cuerdas
RE	1 kilómetro

Para los Distritos DT-P, DT-G y M no existirá limitación en cuanto al tamaño máximo de la propiedad objeto del cambio en calificación.

Cualquier desarrollo que por su naturaleza constituya un cambio de calificación, será considerado por la Junta de Planificación mediante el mecanismo de consulta de ubicación. Los Distritos C-C (Centro Comercial), RC-E (Recreación Comercial Extensa) e I-P (Industrial Pesado), solamente se establecerán mediante el procedimiento de consulta de ubicación establecido en el *Reglamento de Procedimientos Adjudicativos* de la Junta de Planificación. No se permitirá el establecimiento del Distrito AD en terrenos vacantes.

4.06 Requisitos para cambios de Calificación

1. Cuando sea a iniciativa propia, la Junta celebrará vistas públicas luego de dar aviso al público, de la fecha, sitio y naturaleza de dichas vistas, mediante publicación de un aviso en uno de los periódicos de circulación general en Puerto Rico, en un periódico regional (de existir) con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de la vista y estará disponible en la página de Internet de la Junta www.jp.gobierno.pr. Además, la Junta podrá dar aviso de las vistas en cualquier otra forma que estime necesario y deberá poner a disposición de la ciudadanía, la información disponible y pertinente para lograr su participación efectiva.

2. A petición de parte interesada, la Junta podrá considerar un cambio de calificación a petición de una persona, agencia o entidad, siempre que sea presentado por el dueño de la propiedad o su representante autorizado y cumpla con los siguientes requerimientos:

   a. Presentar los formularios correspondientes debidamente cumplimentados.

   b. Identificar en un plano o mapa de (calificación y catastral), las propiedades colindantes a la propiedad objeto de la petición y los usos a que se dedican las mismas. En caso de que el colindante sea una vía de acceso o un cuerpo de agua, se incluirá a las propiedades próximas en la proyección del límite de la propiedad objeto de la solicitud.

   c. Someter lista de direcciones postales de todos los dueños de propiedades que colindan con la propiedad objeto de la solicitud, que se identifiquen conforme al Inciso b. En caso de que un colindante sea un proyecto con acceso controlado o condominio, se proveerá la dirección postal la Asociación de Residentes o de Condómines. Acreditar mediante

declaración jurada que las direcciones postales son correctas.

d. Someter el importe del franqueo necesario para las cartas de invitación a la vista y el envío de la resolución con el acuerdo final del caso a cada entidad o propietario que aparezca en la lista de colindantes, las agencias y las partes ya reconocidas. Si el importe de éste no es suficiente para enviar el acuerdo, el peticionario deberá completarlo.

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

f. Instalar un rótulo temporero en la propiedad objeto del cambio de calificación, con no menos de treinta (30) días con antelación a la vista que contenga siguiente:

1) El número de la petición, calificación vigente del predio y la solicitada.

2) Fecha, hora y lugar de la vista pública.

3) Dirección postal y electrónica de la Junta de Planificación para recibir comentarios sobre la petición.

4) Cualquier otra información que la Junta requiera.

5) Descripción del Rótulo:

a) Será de un tamaño no menor de 4 pies de alto por 8 pies de ancho, con letras negras sobre un

fondo blanco que sea legible desde la vía pública.

b) Se colocará paralelo a la vía pública o vías públicas que den frente al solar en un lugar que sea cómodamente visible desde la vía pública. En caso de solares de esquina, se colocarán dos rótulos, cada uno dando frente a cada vía. Éstos no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de las vías públicas y estarán ubicados totalmente dentro de los límites del solar.

6) Acreditar mediante declaración jurada que se instaló el rótulo conforme al Inciso f, dicha evidencia podrá ser presentada el día de la vista pública. El peticionario deberá demostrar que el rótulo fue instalado adecuadamente para atender su propósito de anunciar la solicitud de cambio de calificación y dentro del término dispuesto para ello.

4.07 Aviso de Fecha para Presentar Peticiones

La Junta de Planificación establecerá mediante aviso de prensa o por cualquier otro medio informativo las fechas límites para aceptar solicitudes de enmienda a un mapa de calificación determinado. Se le dará aviso al público de la fecha, sitio y naturaleza de las vistas mediante la publicación del aviso en uno de los periódicos de circulación general en Puerto Rico y en un periódico regional, de existir, con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de la vista y estará disponible en la página de Internet de la Junta de Planificación www.jp.gobierno.pr.

4.08 Dispensa

Toda solicitud para dispensar de los requisitos dispuestos en esta sección deberá ser por escrito señalando los fundamentos que justifican la misma. La Junta evaluará

dicha solicitud y tomará aquellas providencias que mejor respondan al interés público, entre ellas autorizar la dispensa según solicitada; imponer cualquier condición o disponer cualquier otra alternativa que en derecho proceda.

4.09 Prohibición de Presentación

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

4.10 Requisito de Asistir a Vista Pública

Es mandatorio que el dueño de la propiedad o su representante autorizado asista a la vista pública para presentar una ponencia en relación a la petición de enmienda. De no asistir, se procederá con el archivo de la solicitud.

4.11 Autorizaciones de Cambio de Calificación mediante Consulta de Ubicación

Cuando se trate de un uso previamente autorizado por la Junta para el cual se hubiere celebrado vista pública, notificado de la intención de cambiar el distrito de calificación y expedido el permiso de uso, la parte interesada podrá iniciar el procedimiento de cambio en el mapa de calificación sometiendo una copia del permiso de uso certificado y autorizado por la ARPE como evidencia de que el mismo se construyó y se autorizó su uso conforme a las disposiciones de la consulta. Cuando se verifique que la consulta se culminó, la Junta procederá a cambiar el mapa sin necesidad de nueva vista.

Los requisitos de notificación para estos cambios de calificación serán de acuerdo a las disposiciones del Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación.

4.12 Vista Pública y Publicación de Aviso

Toda propuesta de cambio de calificación a petición de parte interesada mediante consulta de ubicación requerirá la celebración de vista pública conforme el Artículo 27 de la Ley 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada. Se publicará un aviso al público de la fecha, sitio, hora y naturaleza de la vista mediante la publicación de un anuncio en un periódico de circulación general, un periódico regional donde ubica la propiedad (si existe) y en la "Internet", simultáneamente con no menos de treinta (30) días de anticipación a la vista.

4.13 Propiedades Sujetas a Recalificarse Dotacional General (DT-G)

La Junta considerará solicitudes para calificar o recalificar para uso Dotacional General (DT-G) una propiedad cuando la petición sea presentada por un organismo gubernamental o municipal con facultad para ello y demuestre con prueba fehaciente que es dueño de la propiedad.

4.14 Resolución Designando los Distritos de Calificación

La Junta de Planificación al aprobar la propuesta de calificación o recalificación, emitirá una resolución y un mapa conteniendo los distritos de calificación designados para cada sector.

4.15 Vigencia de los Mapas de Calificación

Los Mapas de Calificación que adopte la Junta por primera vez regirán a los quince (15) días a partir de la fecha en que se inicie su exposición al público en las Casas Alcaldías de los Municipios afectados; además, la Junta dará a conocer públicamente la adopción de los dichos mapas, la exposición de los mismos en las Casas Alcaldías correspondientes y la existencia de éstos en la Secretaría de la Junta, mediante la publicación de un anuncio por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

4.16 Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de Calificación

Las enmiendas a los mapas de calificación serán llevadas a conocimiento del público mediante la publicación de un anuncio, en un periódico de circulación general en Puerto Rico. Dichas enmiendas entrarán en vigor a los quince (15) días de su publicación en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

4.17 Alcance Legal de los Mapas de Calificación

Los mapas de calificación que la Junta apruebe y adopte formarán parte integral de y regirán conjuntamente con este Reglamento.

TÓPICO 4 - ZONAS ESCOLARES

SECCIÓN 5.00 PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES

5.01 Propósito

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

5.02 Disposiciones Generales

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

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

5.03 Penalidad por Violaciones o Incumplimiento

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

SECCIÓN 6.00 DESIGNACIÓN DE ZONAS ESCOLARES

6.01 Disposición General

La Junta de Planificación designará zonas escolares conforme a lo dispuesto en las Leyes Núm. 84 de 13 de julio de 1988 y Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada y en este Tópico. Toda designación de zona escolar o enmiendas a zonas escolares designadas se hará mediante la emisión por la Junta de Planificación de una resolución y un mapa demarcando la extensión de la zona escolar designada o enmendada. Una vez hecha la designación, estas zonas escolares pasarán a formar parte del mapa de calificación correspondiente.

6.02 Identificación de la Necesidad de la Designación

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

6.03 Requisitos para la Solicitud de Designación

Cuando no sea por iniciativa propia, la Junta podrá considerar solicitudes de designación de zonas escolares que estén acompañadas de lo siguiente:

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

2. Nombres y direcciones de los negocios y otras actividades, incluyendo a los residentes, dentro de un radio de doscientos (200) metros de los predios de la

escuela. De estar disponibles se incluirán los nombres y direcciones de los propietarios u operadores de los negocios identificados.

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

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

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

6. La Junta podrá exigir otros requisitos así como dispensar de cumplir con algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre, a satisfacción de ésta, que no se puede cumplir con los mismos. En tal circunstancia el peticionario deberá solicitar la dispensa mediante carta que fundamente la petición de dispensa.

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

6.04 Demarcación de la Zona Escolar a Designarse

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

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

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

6.05 Extensión de las Zonas Escolares

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

6.06 Creación de Comités Escolares

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

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

1. El director del plantel escolar o su representante

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

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

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

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

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

6.07 Vistas Públicas

Luego de identificar las necesidades y demarcar la zona escolar a designarse, siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Junta,

se llevará la recomendación a una vista pública previo a cualquier determinación sobre la propuesta de zona escolar.

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

6.08 Designación y Adopción de Planos

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

SECCIÓN 7.00 USOS EN ZONAS ESCOLARES

7.01 Usos Permitidos y Compatibles en las Zonas Escolares

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

1. Actividades directamente relacionadas con la educación, tales como otras escuelas, librerías, museos, bibliotecas, tiendas de efectos escolares y salas de teatro.

2. Industrias livianas, comercios, talleres de oficios y centros de servicios tecnológicos cuya operación no representa riesgo para la seguridad, la salud y el bienestar de los estudiantes y maestros, ni interrumpan o alteren el ambiente escolar, siempre que cuenten con los respectivos permisos expedidos por las agencias o entidades gubernamentales correspondientes, que puedan estimular el interés vocacional de los estudiantes y que constituyan fuentes potenciales de empleo o adiestramiento para los jóvenes.

7.02 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. No obstante, podrán operar negocios tales como restaurantes y cafeterías que no expendan bebidas alcohólicas sin límite de horas.

7.03 Usos No-Conforme Legales

A partir de la fecha de vigencia de la resolución designando una zona escolar para un respectivo plantel, la ARPE, 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 año, con las condiciones u órdenes que imponga la ARPE para conformar el uso a la zona escolar.

Dependiendo de las circunstancias en particular del caso, se podrá solicitar a la ARPE 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 ARPE, durante el año siguiente a la notificación de no-conformidad, una extensión de tiempo para eliminar el uso no conforme o para realizar los cambios o modificaciones aprobados que convierten el uso en uno conforme. Deberá someterse evidencia que justifique la necesidad del tiempo

adicional solicitado. Entre otra, someterá la siguiente información:

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

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

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

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

5. Costo de la relocalización

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

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

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

9. Copia del permiso de uso permanente otorgado por la ARPE.

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

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

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

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

7.04 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 ARPE, 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 calificación correspondiente.

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

7.05 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.

SECCIÓN 8.00 UBICACION Y DISEÑO DE ESCUELAS

8.01 Ubicación de Escuelas

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

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

Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones para instituciones docentes de nivel pre-escolar, primario, secundario y superior en distritos residenciales contenidas en la Sección 64.00 de este Reglamento.

TÓPICO 5 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

SECCIÓN 9.00 TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

9.01 Disposición General

A los efectos de este Reglamento en la tabla que sigue se establecen los siguientes tipos de distritos de calificación:

Distrito	Nombre
UR	Terrenos Urbanizables
R-I	Residencial Intermedio
R-A	Residencial de Alta Densidad
R-ZH	Residencial Zona Histórica
RC-M	Residencial Comercial Mixto
C-L	Distrito Comercial Liviano
C-I	Comercial Intermedio
C-C	Centro Comercial
RC-E	Recreación Comercial Extensa
I-L	Industrial Liviano
I-P	Industrial Pesado
DT-G	Dotacional General
DT-P	Dotacional Parque
M	A Mejorarse
RT-I	Residencial Turístico Intermedio
RT-A	Residencial Turístico de Alta Densidad
CT-L	Comercial Turístico Liviano
CT-I	Comercial Turístico Intermediio
AD	Áreas Desarrolladas
A-P	Agrícola Productivo
A-G	Agrícola General
R-G	Rural General
B-Q	Bosques
CR	Conservación de Recursos
CR-C	Conservación de Cuencas
CR-A	Conservación de Recursos Arqueológicos
SH	Sitios Históricos

Distrito	Nombre
DS	Desarrollo Selectivo
DTS	Desarrollo Turístico Selectivo
PP	Playas Públicas
PR	Preservación de Recursos
RE	Ruta Escénica
ZE	Zona Escolar

Los municipios que cuentan con un Plan Territorial aprobado con su propia nomenclatura para los distritos de calificación, en la próxima revisión de sus planes territoriales deberán armonizarla a ésta.

SECCIÓN 10.00 DISTRITO UR – TERRENOS URBANIZABLES

10.01 Propósito del Distrito UR

Este distrito se establece para facilitar el control de la expansión o crecimiento urbano; optimizar la utilidad de la infraestructura e identificar terrenos clasificados como Suelo Urbanizable.

Este distrito incluirá los terrenos anteriormente calificados como Distrito R-0, excepto aquellos que hallan sido desarrollados o que por sus características particulares no sean aptos para el desarrollo urbano. Entre éstos se incluyen, entre otros, los siguientes terrenos: agrícolas, con recursos naturales valiosos, áreas especiales de riesgo a inundación localizadas dentro del cauce mayor o deslizamientos de terrenos, los cuales no serán utilizados para propósitos urbanos.

En municipios que cuentan con un Plan Territorial aprobado este distrito se considerará de la siguiente forma:

a. si los terrenos están clasificados dentro de un Suelo Urbano, las propuestas se considerarán mediante consulta de ubicación,

b. si los terrenos están clasificados dentro de un Suelo Urbanizable y vacantes, se manejarán mediante un Plan de Ensanche,

c. si los terrenos están clasificados dentro de un suelo rústico común, se utilizarán los parámetros y condiciones del Distrito R-G,

d. si los terrenos están clasificados dentro de un suelo rústico especialmente protegido, se utilizarán los parámetros y condiciones del Distrito CR.

En los municipios que al momento de aprobarse este Reglamento no cuenten con un Plan Territorial, se utilizarán

los siguientes criterios para la ubicación de proyectos, los cuales se presentarán mediante el mecanismo de consulta de ubicación:

a. los usos estarán en armonía con otros usos existentes en el lugar

b. no pondrán en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes,

c. la infraestructura necesaria para el uso propuesto esté disponible o en vías de proveerse,

d. los terrenos no ubiquen en áreas especiales de riesgo a inundación,

e. no sean terrenos agrícolas,

f. si son susceptibles a deslizamientos, se deberá someter en la etapa de consulta de ubicación un estudio geotécnico preparado por un profesional autorizado, en el cual se establezcan las medidas de ingeniería necesarias para mitigar dicha condición y que demuestre que la propuesta no afectará propiedades aledañas.

10.02 Usos en Distritos UR

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

b. Una vivienda por finca principal, con parámetros conforme a las tablas de la Subsección 3.20 y patio delantero no menor de 5.00 metros.

c. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 y la Sección 64.00 de este Reglamento.

La ARPE podrá considerar permisos de uso para estructuras existentes para usos de naturaleza similar a los existentes a la fecha de vigencia de este reglamento.

10.03 Construcción

Los parámetros de diseño y construcción se establecerán en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.

SECCIÓN 11.00 DISTRITO R-I - RESIDENCIAL INTERMEDIO

11.01 Propósito del Distrito R-I

Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas.

11.02 Usos en Distritos R-I

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Vivienda unifamiliar

2. Casas de apartamentos conforme se dispone en la Sección 44.00.

3. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 52.02 de este Reglamento.

4. Hospedajes especializados

5. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 y la Sección 64.00 de este Reglamento.

Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de los terrenos circundantes cuando se proponga desarrollos residenciales mayores de 20 unidades y los terrenos tengan acceso a una calle municipal con un rodaje menor de 8.00 metros y por la cual acceden más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos desde las entradas al proyecto.

11.03 Altura en Distritos R-I

Los edificios podrán tener hasta doce (12) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

11.04 Tamaño del Solar en Distritos R-I

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados ni mayor de 400 metros cuadrados para residencias unifamiliares y un ancho no menor de once (11) metros. Para desarrollos de hasta diez (10) unidades donde no haya sistema de alcantarillado sanitario, se permitirá una cabida máxima de 600 metros cuadrados.

11.05 Densidad Poblacional en Distritos R-I

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

1. En solares con tamaño menor de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.

2. En solares con tamaño de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados o más se permitirá una unidad de vivienda básica por cada 150 metros cuadrados de área del solar.

11.06 Área de Ocupación en Distritos R-I

El área de ocupación no excederá del sesenta por ciento 60 % del área del solar.

11.07 Área Bruta de Piso en Distritos R-I

El área bruta de piso no excederá del ciento ochenta por ciento (180%) del área del solar. En ningún caso el área

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

11.08 Patio Delantero en Distritos R-I

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

11.09 Patios Laterales en Distritos R-I

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

En solares con ancho menor de 12 metros la suma de los patios se establecerá conforme a la fórmula indicada en la Subsección 3.20.

11.10 Patio Posterior en Distritos R-I

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

11.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-I

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

11.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-I

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

11.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-I

Para los usos permitidos en los Distritos R-I, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamentos los requisitos sobre áreas de estacionamiento serán los establecidos en las Secciones 42.00, 43.00 y 44.00 respectivamente, de este Reglamento.

11.14 Marquesinas en Distritos R-I

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

11.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-I

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Sección 64.00 de este Reglamento, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento.

11.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-I

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

11.17 Estructuras Voladizas en Distritos R-I

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

SECCIÓN 12.00 DISTRITO - R-A RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD

12.01 Propósito del Distrito R-A

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

12.02 Usos en Distritos R-A

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Vivienda multifamiliar

2. Estacionamientos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 52.02 de este Reglamento.

3. Hospedajes especializados.

4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 y la Sección 64.00 de este Reglamento.

12.03 Altura en Distritos R-A

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

12.04 Tamaño del Solar en Distritos R-A

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

12.05 Densidad Poblacional en Distritos R-A

El número de unidades de vivienda a permitirse en este distrito se determinará de acuerdo con lo siguiente:

1. Casas de apartamentos - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar. Si la densidad propuesta excede la permitida en este distrito o es menor que la mínima establecida, la Junta de Planificación considerará la propuesta mediante el mecanismo de consulta de ubicación. No obstante, en el caso de solares dando frente a una vía de acceso vehicular a éstos, de diez (10) metros o más de ancho se permitirá una densidad poblacional mayor a base del ancho de la superficie rodada y de las aceras y de acuerdo con lo siguiente:

Sección de la Vía (Metros de Ancho	
Total	Densidad poblacional a permitirse (metros cuadrados de solar a requerirse por unidad de vivienda)
10	70
11	60
13	60
14	55
15	55
17	50
20	50

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

(1) Dos (2) o más vías con secciones menores de diez (10) metros se considerarán equivalentes a una vía de 13 metros.

(2) Una vía de diez (10) metros o más de sección y otra de menos de diez (10) metros, se considerará para el cómputo la mayor.

(3) Dos (2) o más vías con secciones de diez (10) metros o más, se considerarán equivalentes a una vía de catorce (14) metros o más de sección, se permitirá una densidad de 50 metros por unidad de vivienda

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

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

d. Lotificaciones - Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamentos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, cada solar deberá

cumplir con la densidad establecida para este distrito.

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

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

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

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

12.06 Área de Ocupación en Distritos R-A

El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En proyectos de casas de apartamentos el área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar que a base de la densidad poblacional permitida y el área del solar se indica a continuación:

Densidad Poblacional (Metros Cuadrados de Solar Requeridos Por Unidad de Vivienda Básica)	Área de Ocupación a Permitirse por Por Ciento Máximo Permitido del Total del Solar
100	50 %
70	55 %
60	60 %
55	65 %
50	70 %

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

12.07 Área Bruta de Piso en Distritos R-A

El área bruta de piso no excederá de doscientos cincuenta por ciento (250%) del área del solar. En proyectos de casas de apartamentos el área bruta de piso podrá aumentarse al por ciento máximo del área total del solar que a base de la densidad poblacional permitida se indica a continuación:

Densidad Poblacional Permitida (Metros Cuadrados del Solar Requerido por Unidad de Vivienda Básica)	Área Bruta de Piso a Permitirse (Por Ciento Máximo Permitido del Área Total del Solar)
100	280%
70	400%
60	470%
55	510%
50	560%

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

12.08 Patio Delantero en Distritos R-A

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

12.09 Patios Laterales en Distritos R-A

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral

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

En solares con ancho menor de 12 metros la suma de los patios se establecerá conforme a la fórmula indicada en la Subsección 3.20.

12.10 Patio Posterior en Distritos R-A

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

12.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos R-A

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

12.12 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos R-A

Se requerirá una separación mínima de 18 metros entre edificios principales o áreas en el mismo solar.

12.13 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-A

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

12.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-A

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

12.15 Marquesinas en Distritos R-A

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

12.16 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-A

1. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, hospital o facilidades comerciales de carácter local bajo las disposiciones de la Sección 64.00 de este Reglamento, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 52.04 de este Reglamento.

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

12.17 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-A

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

12.18 Estructuras Voladizas en Distritos R-A

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

SECCION 13.00 DISTRITO R-ZH - RESIDENCIAL ZONA HISTÓRICA

13.01 Propósito del Distrito R-ZH

Este distrito de alta densidad poblacional se establece para clasificar áreas residenciales que forman parte de zonas históricas de interés público.

13.02 Usos en Distritos R-ZH

1. Casas de apartamentos

2. Casas de una o más familias

4. Hospedajes especializados.

5. Posadas (si el R-ZH ubica en un centro urbano tradicional)

5. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 64.00 y el Tópico 10 de este Reglamento.

13.03 Altura en Distritos R-ZH

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

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

13.04 Densidad Poblacional en Distritos R-ZH

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cincuenta (50) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en

un número mayor o menor de unidades de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

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

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

13.05 Área de Ocupación en Distritos R-ZH

El área de ocupación no excederá del noventa por ciento (90%) del área del solar.

13.06 Área Bruta de Piso en Distritos R-ZH

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

13.07 Patios en Distritos R-ZH

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

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 49.00 de este Reglamento.

13.08 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-ZH

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

13.09 Marquesinas en Distritos R-ZH

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

13.10 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-ZH

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

13.11 Estructuras Voladizas en Distritos R-ZH

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

SECCIÓN 14.00 DISTRITO RC-M - RESIDENCIAL-COMERCIAL MIXTO

14.01 Propósito y Alcance del Distrito RC-M

Este Distrito se establece, para alentar y promover el uso mixto del terreno combinando usos comerciales y residenciales creando núcleos de actividad local, sin que el primero perjudique de forma significativa el carácter residencial que debe prevalecer sobre el segundo. Este persigue además, permitir un desarrollo relativamente denso y reducir la dependencia en el automóvil privado. De esta forma el distrito provee flexibilidad en el diseño del desarrollo orientado al peatón y en la ubicación de centros de empleo y comercio en proximidad a viviendas de más alta densidad. El distrito también está diseñado para proveer el desarrollo de una variedad de servicios comerciales y al detal que puedan cambiar con el tiempo respondiendo a las condiciones del mercado. La ubicación y el diseño de tal desarrollo intentan proveer oportunidades de servicios que sean diversos y estén ubicados en forma eficiente.

Este Distrito incluye además, el uso comercial, residencial y de servicios en solares localizados a lo largo de las vías de tránsito. En estos casos se fomentará la sustitución de estructuras existentes, la densificación y la agrupación de solares.

Tal objetivo se conseguirá mediante la aplicación de normas de diseño que no afecten o alteren el carácter o la estética que deba prevalecer en el área y normas de operación que aseguren la tranquilidad en el vecindario, evitando los ruidos excesivos, la contaminación del aire, los olores ofensivos o el resplandor excesivo de rótulos o iluminación.

14.02 Usos en Distritos RC-M

En este distrito el uso principal será el residencial, no obstante, se podrá dedicar parte o la totalidad del área de la primera planta para usos tales como:

1. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Sección 64.00 de este Reglamento.

2. Comercio al detal, cuando se trate de accesorios y piezas de vehículos de motor no se exhibirán fuera del edificio

3. Hospedajes especializados

4. Hospederías

5. Usos institucional, cívico, cultural, siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares. En el caso de instituciones docentes, serán 1,000 pies.

6. Servicios

7. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10.

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

Ninguna unidad de vivienda estará ubicada a nivel de la calle a no ser que éstas formen parte de un complejo de desarrollo de uso mixto o que sean existentes a nivel de calle antes de la aprobación de este Reglamento.

14.03 Altura en Distritos RC-M

Los edificios podrán tener hasta nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumpla con lo establecido

para este distrito por este Reglamento. El uso comercial permitido podrá ubicarse solamente en las primeras dos plantas. Cualquier planta adicional se utilizará exclusivamente para uso residencial.

14.04 Tamaño del Solar en Distritos RC-M

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

14.05 Densidad Poblacional en Distritos RC-M

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

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

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

14.06 Área de Ocupación en Distritos RC-M

El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tipo de solar	Área de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Solar
Solar interior	70
Solar de una esquina	80

Tipo de solar	Área de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Solar
Solar de dos o tres esquinas	90
Solar de toda una manzana	100

14.07 Área Bruta de Piso en Distritos RC-M

El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

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

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

14.08 Patio Delantero en Distritos RC-M

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

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

14.09 Patios Laterales en Distritos RC-M

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

14.10 Patio Posterior en Distritos RC-M

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

14.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RC-M

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

14.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RC-M

Los edificios y usos accesorios en los Distritos RC-M se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento relativas al distrito residencial al cual se sobrepone este distrito.

14.13 Tipo de Diseño de Edificios y Estructuras en Distritos RC-M

Los edificios y estructuras en Distritos RC-M, mantendrán una fachada que armonice con las propiedades residenciales en el sector. La ARPE podrá adoptar fachadas típicas que puedan servir de guía para lograr este objetivo.

El sistema de distribución eléctrica para el área comercial del edificio será separado del sistema del área residencial y el mismo cumplirá con las normas de diseño para las cargas

que requiera el negocio, conforme con la reglamentación de la Autoridad de Energía Eléctrica.

14.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos RC-M

Para los usos permitidos en los Distritos RC-M, se proveerán áreas de estacionamiento, según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

14.15 Limitaciones Operacionales en Distritos RC-M

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

1. Los negocios autorizados podrán operar dentro del horario comprendido entre 7:00 A.M. y 11:00 P.M., excepto cuando aplique la Ley de Cierre.

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

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

SECCIÓN 15.00 DISTRITO C-L – COMERCIAL LIVIANO

15.01 Propósito del Distrito C-L

Este distrito comercial liviano se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas comerciales cuya operación resulta de baja intensidad y tolerable para el vecindario.

15.02 Usos en Distritos C-L

Los usos a permitirse en este distrito no pondrán en riesgo la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes; serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Centros de cuidado de niños

2. Comercio al detal, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento

3. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras hasta de dos (2) plantas construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 52.02 de este Reglamento.

4. Hospedajes especializados

5. Usos institucionales, cívicos y culturales, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento.

6. Servicios, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento. Las oficinas serán de bajo volumen de clientela.

7. Vivienda de la segunda planta en adelante.

8. Uso dotacional

9. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 64.00 de este Reglamento.

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

15.03 Altura en Distritos C-L

Los edificios podrán tener hasta doce (12) metros de altura excepto que la tercera planta únicamente podrá ocuparse o usarse para fines residenciales. Se permitirá una altura mayor de doce (12) metros cuando se proponga ocupar o usar cualquier planta adicional para uso residencial, cumpliendo con el área de ocupación y área bruta de piso requerida.

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

15.04 Tamaño del Solar en Distritos C-L

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.

15.05 Densidad Poblacional en Distritos C-L

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitidas en un número mayor o menor de

unidades a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independientemente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

15.06 Área de Ocupación en Distritos C-L

El área de ocupación no excederá del setenta por ciento (70%) del área del solar.

15.07 Área Bruta de Piso en Distritos C-L

El área bruta de piso no excederá el trescientos por ciento (300%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera planta excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.

15.08 Patio Delantero en Distritos C-L

No se requerirá patio delantero para las dos (2) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurran las siguientes circunstancias:

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

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

   Para cualquier planta permitida sobre la segunda se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuere mayor.

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

15.09 Patios Laterales en Distritos C-L

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

15.10 Patio Posterior en Distritos C-L

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

15.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-L

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

15.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-L

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

15.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-L

Para los usos permitidos en los Distritos C-L se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

15.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-L

Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

15.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-L

La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento.

15.16 Torres y Verjas en Distritos C-L

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

15.17 Estructuras Voladizas en Distritos C-L

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirán, además, balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metro de cualquier línea de colindantes lateral o posterior del solar.

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

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

de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

SECCIÓN 16.00 DISTRITO C-I COMERCIAL INTERMEDIO

16.01 Propósito del Distrito C-I

Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales, así como para clasificar áreas comerciales existentes de carácter central.

16.02 Usos en Distritos C-I

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Usos permitidos en el Distrito C-L.

2. Estaciones de gasolina

3. Hospedería de acuerdo con lo siguiente:

   a. El dueño o administrador de la hospedería o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta.

   b. El tamaño mínimo del solar no será menor de trescientos (300) metros cuadrados.

   c. El número de dormitorios para huéspedes no excederá de siete (7). No obstante, el número de éstos podrá aumentarse hasta un máximo de veinticinco (25) dormitorios por pertenencia a razón de un (1) dormitorio adicional por cada cuarenta (40) metros cuadrados de área de solar requerido de trescientos (300) metros cuadrados.

   d. La operación de barras, cafeterías, restaurantes, fuentes de soda o cafetines que se permiten en y de acuerdo con lo establecido en los Distritos C-I, se

efectuará como una actividad totalmente separada de la hospedería.

e. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la ARPE entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

4. Hotel

5. Oficinas de alto volumen de clientela

6. Recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el Tópico 4 de este Reglamento.

7. Industrias livianas que no empleen más de veinticinco (25) personas, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes (como lavandería comercial, panaderías, talleres de costura, producción de artesanía).

8. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 de este Reglamento.

16.03 Altura en Distritos C-I

Los edificios podrán tener una altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

Cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha.

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

16.04 Tamaño del Solar en Distritos C-I

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

16.05 Densidad Poblacional en Distritos C-I

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada sesenta (60) metros cuadrados del área del solar.

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

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto el estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

16.06 Área de Ocupación en Distritos C-I

El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tipos de Solar	Área de Ocupación, Por ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

16.07 Área Bruta de Piso en Distritos C-I

El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

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

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

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

16.08 Patio Delantero en Distritos C-I

No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios, excepto cuando ocurran las siguientes circunstancias:

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

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

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

16.09 Patios Laterales en Distritos C-I

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo

anterior, se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público en que el ancho del patio lateral para dichas tres (3) primeras plantas no será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

16.10 Patio Posterior en Distritos C-I

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

16.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-I

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

16.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-I

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

16.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-I

Para los usos permitidos en los Distritos C-I, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

16.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-I

Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

16.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-I

La provisión de los espacios para carga y descarga será conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento.

16.16 Torres y Verjas en Distritos C-I

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

16.17 Estructuras Voladizas en Distritos C-I

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

Cuando no se requiera patio delantero las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro del ancho de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de

uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

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

SECCIÓN 17.00 DISTRITO C-C CENTRO COMERCIAL

17.01 Propósito del Distrito C-C

Este distrito se establece para clasificar centros de mercadeo desarrollados conforme a las disposiciones del Tópico 10 de este Reglamento.

17.02 Usos en Distritos C-C

En este distrito los usos serán determinados por la Junta de Planificación mediante consulta de ubicación. Se podrán variar los usos autorizados, siempre y cuando el cambio sea dentro del mismo concepto (ventas por ventas o servicios por servicios) y no se aumente el área autorizada.

En los proyectos de centros de mercadeo podrán permitirse sobre la tercera planta oficinas y viviendas.

17.03 Altura en Distritos C-C

Los edificios podrán tener hasta treinta (30) metros de altura o una mayor altura siempre que se cumpla con lo dispuesto en las Subsecciones 17.05, 17.06 y 17.07.

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

17.04 Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distritos C-C

El área del solar no será menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados.

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar. En proyectos de casas de apartamientos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitidas en un número mayor o menor de unidades a

base del número de dormitorios por tipo de unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

17.05 Área de Ocupación en Distritos C-C

El área de ocupación no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un treinta por ciento (30%) del área del solar si no se hubiera establecido.

17.06 Área Bruta de Piso en Distritos C-C

El área bruta de piso no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un sesenta por ciento (60%) del

área del solar si ésta no se ha establecido. No obstante se permitirá un aumento en área bruta de piso equivalente al cuarenta por ciento (40%) del área del solar, siempre que se utilice dicha área bruta de piso adicional, para fines residenciales y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento en sus demás aspectos. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

17.07 Patios en Distritos C-C

Se requerirán patios con fondo o ancho no menor de quince (15) metros. Cualquier patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 49.00 de este Reglamento.

17.08 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-C

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

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

17.09 Área de Estacionamiento en Distritos C-C

Para los usos permitidos en los Distritos C-C, se proveerán áreas de estacionamiento, según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

17.10 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-C

La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento.

17.11 Torres y Verjas en Distritos C-C

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

17.12 Estructuras Voladizas en Distritos C-C

Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.

SECCIÓN 18.00 DISTRITO RC-E- RECREACIÓN COMERCIAL EXTENSA

18.01 Propósito del Distrito RC-E

Este distrito se establece para clasificar centros de recreación comercial extensa desarrollados conforme a las disposiciones del Tópico 10 de este Reglamento.

18.02 Usos en Distritos RC-E

Los usos en este distrito serán específicos autorizados por la Junta de Planificación vía consulta de ubicación. Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Pistas para carreras de vehículos de motor y otros usos similares

2. Estadio, coliseo, campo atlético, boleras, cine al aire libre y otros usos similares

3. Estudio cinematográfico

4. Hipódromo, velódromo y otros usos similares

5. Parque de recreación comercial, áreas de piscinas

6. Hotel, casino

   La densidad se calculará a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda.

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

18.03 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RC-E

Se permitirán los edificios y usos accesorios necesarios para el funcionamiento adecuado de los usos permitidos o para la seguridad y comodidad del público.

18.04 Áreas de Estacionamiento en Distritos RC-E

Para los usos permitidos en los Distritos RC-E, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

18.05 Altura en Distritos RC-E

Los edificios podrán tener una altura de hasta dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

SECCIÓN 19.00 DISTRITO I-L- INDUSTRIAL LIVIANO

19.01 Propósito del Distrito I-L

Este distrito se establece para clasificar áreas para el establecimiento de industrias livianas. Se persigue que los terrenos para industrias livianas se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos el uso residencial y las industrias pesadas. Se podrán permitir usos comerciales incidentales para atender las necesidades de la operación de la industria.

19.02 Usos en Distritos I-L

1. Comercio y almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos o materiales explosivos.

2. Cremación de cadáveres o desperdicios bio-médicos

3. Estaciones de Trasbordo

4. Industrias farmacéuticas que no conlleven proceso de síntesis.

5. Talleres de reparación (incluyendo hojalatería y pintura)

6. Estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas, en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 52.02 de este Reglamento.

7. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 53.00 y 55.00 de este Reglamento

8. Establecimientos que no sean industrias pesadas, en los cuales se transforma materia prima o se prepara para posteriores transformaciones.

Estas industrias, se diseñarán, construirán y operarán de manera que se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes y que no se menoscabe el suministro de luz y aire al edificio a ocuparse o usarse o a las propiedades vecinas o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas. Además, se asegurará la debida protección al interés público.

9. Molinos Eólicos (molinos de viento)

10. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 y la Sección 64.00 de este Reglamento.

19.03 Altura en Distritos I-L

Los edificios podrán tener una altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento. Cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía más ancha.

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

19.04 Tamaño del Solar en Distritos I-L

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ochocientos (800)

metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

19.05 Área de Ocupación en Distritos I-L

El área de ocupación no excederá del setenta y cinco por ciento (75%) del área del solar.

19.06 Área Bruta de Piso en Distritos I-L

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

19.07 Patio Delantero en Distritos I-L

No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurran las siguientes circunstancias:

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

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

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

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

   Para cualquier planta permitida sobre la tercera se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuere mayor. En ningún caso el fondo

del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las tres (3) primeras plantas de un edificio será menor de una quinta (l/5) parte de la altura del edificio.

19.08 Patios Laterales en Distritos I-L

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

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

19.09 Patio Posterior en Distritos I-L

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

19.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-L

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

19.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-L

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

19.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos I-L

Para los usos permitidos en los Distritos I-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

19.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-L

La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento.

19.14 Torres y Verjas en Distritos I-L

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

19.15 Estructuras Voladizas en Distritos I-L

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

Cuando no se requiera patio delantero, las cornisas, los aleros, los tejados, los balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro del ancho de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (l.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

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

SECCIÓN 20.00 DISTRITO I-P - INDUSTRIAL PESADO

20.01 Propósito del Distrito I-P

Este distrito se establece para clasificar áreas industriales pesadas, desarrolladas o a desarrollarse por proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren de una ubicación especial de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 de este Reglamento.

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

20.02 Usos en Distritos I-P

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Elaboración, fabricación, tratamiento, procesado, refinamiento o almacenaje de sustancias químicas, incluyendo explosivos e industrias farmacéuticas que conlleven procesos de síntesis.

2. Cantera o procesamiento de cualquier material extraído de la corteza terrestre

3. Cremación de cadáveres o desperdicios biomédicos

4. Planta de recuperación de energía, molinos eólicos, centrales termoeléctricas, entre otros.

5. Productos de hormigón tales como bloques

6. Productos de asfalto

7. Productos de metal y su procesamiento

8. Desmembramiento o destrucción de vehículos

9. Molinos Eólicos (molinos de viento)

10. Vertederos de desperdicios sólidos

11. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 53.00 y 55.00 de este Reglamento.

12. Estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para estos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 52.02 de este Reglamento.

13. Almacenamiento a granel de arena, piedra, cemento y otros materiales para la preparación de hormigón premezclado, independientemente del mecanismo utilizado para mezclarlos y del medio de transportación hacia las obras de construcción.

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

20.03 Altura en Distritos I-P

La altura de las estructuras será establecida en consideración a la naturaleza de la industria específica a operarse en la pertenencia.

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

20.04 Tamaño del Solar en Distritos I-P

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.

20.05 Área de Ocupación en Distritos I-P

El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

20.06 Área Bruta de Piso en Distritos I-P

El área bruta de piso no excederá del trescientos por ciento (300%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

20.07 Patio Delantero en Distritos I-P

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

del tamaño requerido para el distrito residencial, cual fuere mayor.

20.08 Patios Laterales en Distritos I-P

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

20.09 Patio Posterior en Distritos I-P

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

20.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos I-P

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

20.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-P

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

20.12 Área de Estacionamiento en Distritos I-P

Para los usos permitidos en los Distritos I-P, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

20.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-P

La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento.

20.14 Torres y Verjas en Distritos I-P

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

20.15 Estructuras Voladizas en Distritos I-P

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

SECCIÓN 21.00 DISTRITO M - A MEJORARSE

21.01 Propósito del Distrito M

Este distrito se establece para clasificar áreas donde existe una excesiva aglomeración de personas y edificios en solares demasiado pequeños donde faltan los servicios públicos indispensables, terrenos con topografía accidentada y otras condiciones desfavorables perjudiciales a la salud o al bienestar general. Estas condiciones requieren, para corregirse, medidas amplias o de acción conjunta por parte de los propietarios afectados o el esfuerzo de la comunidad en general.

21.02 Establecimiento de Distritos M

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

21.03 Nueva Construcción, Ampliación, Reconstrucción y Cambios de Uso en Distritos M

En los Distritos M la nueva construcción, ampliación y reconstrucción de estructuras se regirán por lo dispuesto en la Subsección 3.12 de este Reglamento.

21.04 Reclasificación de Distritos M

Cualquier agencia (municipal o estatal) o cualquier propietario en un Distrito M, podrá solicitar, de acuerdo con lo establecido en la Subsección 4.06 de este Reglamento, la reclasificación total o parcial de tal Distrito M a uno de otro tipo cuando hayan variado las condiciones del distrito y se justifique su reclasificación.

SECCIÓN 22.00 DISTRITO DT-G – Dotacional General

22.01 Propósito del Distrito DT-G

Este Distrito se establece para clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que los mismos sean desarrollados en armonía con el documento *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico.*

22.02 Usos en Distritos DT-G

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Artesanal
2. Cívico
3. Cultural
4. Dotacional (servicios de infraestructura)
5. Institucional
6. Recreativo
7. Servicios

22.03 Construcciones en Distritos DT-G

Los parámetros de diseño estarán determinados por la naturaleza del uso o actividad y a las características del área en que ubican.

SECCIÓN 23.00 DISTRITO DT-P – Dotacional Parque

23.01 Propósito del Distrito DT-P

Este distrito se establece para preservar el carácter abierto de espacios grandes, para conservar estos terrenos como espacios abiertos y poderlos dedicar a la recreación pública como lugares de recreación pasiva y activa. Además, el distrito está diseñado para hacer uso activo de tales áreas, siempre que sean compatibles con las áreas residenciales adyacentes.

23.02 Usos en Distritos DT-P

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Parques y facilidades recreativas al aire libre con la provisión que:

   a. El estacionamiento esté ubicados a por lo menos a 15 metros de cualquier línea del solar y

   b. Cualquier edificio de administración a mantenimiento esté ubicado a menos de diez (10) metros de la línea del solar.

2. Usos accesorios relacionados con los usos permitidos.

23.03 Altura en Distritos DT-P

Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura.

23.04 Lotificaciones en Distritos DT-P

En los Distritos DT-P no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en DT-P a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

23.05 Construcciones en Distritos DT-P

En los Distritos DT-P se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.

2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

El diseño y construcción de facilidades en este distrito deben afectar un mínimo el área, proteger el terreno y evitar su impermeabilización, proteger, mantener y restaurar la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, evitar la deforestación de los suelos que aumenten la escorrentía y erosión del terreno y en general, deben buscar un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un dos por ciento (2%) del área total del solar.

SECCIÓN 24.00 DISTRITO RT-I - RESIDENCIAL TURISTICO INTERMEDIO

24.01 Propósitos del Distrito RT-I

Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización se han desarrollado o pueden desarrollarse, a una densidad e intensidad intermedia.

24.02 Usos en Distritos RT-I

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Residencial turístico

2. Centros Vacacionales

3. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

4. Estacionamientos de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 52.02 de este Reglamento.

5. Hospedajes Especializados

6. Hospedería, con endoso de la Compañía de Turismo

7. Hotel, Villas Turísticas

   La densidad se calculará a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidad de vivienda básica.

8. Servicios

9. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 y la Sección 64.00 de este Reglamento.

24.03 Altura en Distritos RT-I

Los edificios para uso residencial podrán tener hasta doce (12) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

24.04 Tamaño del Solar en Distritos RT-I

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

24.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-I

La densidad será conforme la tabla de la Subsección 44.03. Se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

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

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

24.06 Área de Ocupación en Distritos RT-I

El área de ocupación del edificio no excederá el sesenta por ciento (60%) del área del solar.

24.07 Área Bruta de Piso en Distritos RT-I

El área bruta de piso no excederá el ciento ochenta por ciento (180%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

24.08 Patio Delantero en Distritos RT-I

Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. El patio delantero tendrá un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

24.09 Patios Laterales en Distritos RT-I

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

24.10 Patio Posterior en Distritos RT-I

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

24.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-I

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

24.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-I

Para los usos permitidos en este Distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento, además:

- Se proveerá estacionamiento para visitantes a razón de un (1) espacio por cada cinco (5) unidades de vivienda.
- No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.
- Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

24.13 Marquesinas en Distritos RT-I

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

24.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-I

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines no residenciales será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento. El espacio para cargar y descargar se localizará en la parte lateral o posterior del edificio.

24.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-I

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

1. Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento

(75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

2. Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

3. No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

24.16 Estructuras Voladizas en Distritos RT-I

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

SECCIÓN 25.00 DISTRITO RT-A - RESIDENCIAL TURISTICO DE ALTA DENSIDAD

25.01 Propósito del Distrito RT-A

Este distrito residencial se establece para promover el desarrollo ordenado, estético y compacto y para clasificar terrenos en las Zonas de Interés Turístico que por su localización e infraestructura se han desarrollado o pueden desarrollarse, a una alta intensidad.

25.02 Usos en Distritos RT-A

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Usos permitidos en el Distrito RT-I

2. Residencial turístico

3. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 y la Sección 64.00 de este Reglamento.

4. Edificios y usos accesorios de acuerdo con lo establecido en la Sección 51.00 de este Reglamento.

5. Estacionamientos de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 52.02 de este Reglamento.

25.03 Altura en Distritos RT-A

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

25.04 Tamaño del Solar en Distritos RT-A

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

25.05 Densidad Poblacional en Distritos RT-A

El número de unidades de vivienda a permitirse será una (1) unidad de vivienda básica por cada ochenta (80) metros cuadrados del área del solar.

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

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2	0.8
3	1.0

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

25.06 Área de Ocupación en Distritos RT-A

El área de ocupación no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

25.07 Área Bruta de Piso en Distritos RT-A

El área bruta de piso no excederá el trescientos cincuenta por ciento (350%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en este distrito.

25.08 Patio Delantero en Distritos RT-A

Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros. El patio delantero tendrá un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

25.09 Patios Laterales en Distritos RT-A

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

25.10 Patio Posterior en Distritos RT-A

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

25.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RT-A

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

25.12 Separación Entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos RT-A

Se requerirá una separación mínima de 18 metros entre edificios principales o áreas en el mismo solar.

25.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos RT-A

Para los usos permitidos en este Distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento, además:

1. Se proveerá estacionamiento para visitantes a razón de un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

2. No se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

25.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RT-A

Para los usos permitidos en los Distritos RT-A se proveerán espacios para cargar y descargar de acuerdo a lo siguiente:

1. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel o para facilidades comerciales de carácter local, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Subsección 51.04 de este Reglamento.

2. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades de vivienda.

   El espacio para cargar y descargar se localizará en la parte lateral o posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

25.15 Marquesinas en Distritos RT-A

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

25.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos RT-A

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro deberán tener un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

25.17 Estructuras Voladizas en Distritos RT-A

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

SECCIÓN 26.00 DISTRITO CT-L - COMERCIAL TURÍSTICO LIVIANO

26.01 Propósito del Distrito CT-L

Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar áreas comerciales y residenciales en las Zonas de Interés Turístico de intensidad intermedia y semi-alta. Los usos comerciales permitidos suplen las necesidades de varios vecindarios y de los visitantes al área.

26.02 Usos en Distritos CT-L

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

2. Estacionamiento de vehículos livianos, en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 52.02 de este Reglamento.

3. Hospedajes especializados

4. Hospedería

5. Hotel, incluyendo usos accesorios e incidentales a la actividad hotelera

   La densidad se calculará a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidads básica de vivienda.

6. Recreación comercial simple (donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)

7. Servicios
8. Ventas al detal de artículos de consumo y uso corriente en el hogar
9. Vivienda, de la segunda planta en adelante
10. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 y la Sección 64.00 de este Reglamento.

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

26.03 Altura en Distritos CT-L

Los edificios no excederán quince (15) metros de altura.

26.04 Tamaño del Solar en Distritos CT-L

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

26.05 Densidad Poblacional en Distritos CT-L

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar.

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

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio)	0.4
1	0.6
2	0.8

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
3	1.0

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

26.06 Área de Ocupación en Distritos CT-L

El área de ocupación no excederá del setenta y cinco por ciento (75%) en solares interiores, ni de ochenta y cinco por ciento (85%) en solares de esquina.

26.07 Área Bruta de Piso en Distritos CT-L

El área bruta de piso no excederá de trescientos por ciento (300%) en solares interiores, ni de trescientos cuarenta por ciento (340%) en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera, excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

26.08 Patio Delantero en Distritos CT-L

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros ni mayor de tres (3) metros y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

26.09 Patios Laterales en Distritos CT-L

Se requerirá patio lateral de ancho no menor de dos (2) metros cuando se colinde lateralmente con un distrito residencial o para uso público. Fuera de esta condición, el patio lateral es opcional pero, de existir, será no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

26.10 Patio Posterior en Distritos CT-L

Se requerirá un (l) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

26.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-L

Los edificios y uso accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

26.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-L

Para los usos permitidos en este Distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

1. Para los usos residenciales se requerirá estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

2. No se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

3. Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

26.13 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-L

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

26.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-L

Todo edificio o parte de edificio, ocupado o usado para fines comerciales u hotel, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Subsección 51.04 de este Reglamento.

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casas de apartamientos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

26.15 Torres y Verjas en Distritos CT-L

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero en su primer metro de base tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

26.16 Estructuras Voladizas en Distritos CT-L

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

SECCIÓN 27.00 DISTRITO CT-I - COMERCIAL TURÍSTICO INTERMEDIO

27.01 Propósito del Distrito CT-I

Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético y para clasificar áreas comerciales y residenciales en las Zonas de Interés Turístico, que apoyen, complementen o no socaven actividad turística. Por su localización y disponibilidad de infraestructura estos terrenos pueden desarrollarse o se han desarrollado, a una muy alta intensidad.

27.02 Usos en Distritos CT-I

En los Distritos CT-I se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Usos permitidos en el Distrito CT-L
2. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 53.00 y 54.00 de este Reglamento.
3. Otros usos de acuerdo a lo establecido en el Tópico 10 y en la Sección 64.00 de este Reglamento.
4. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

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

27.03 Altura en Distritos CT-I

Los edificios podrán tener cuarenta (40) metros de altura.

27.04 Tamaño de Solar en Distritos CT-I

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

27.05 Densidad Poblacional en Distritos CT-I

Se permitirá una unidad de vivienda por cada setenta (70) metros cuadrados de área del solar. Los usos residenciales se permitirán de la segunda planta en adelante.

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

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

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Una vez se autorice la construcción de las unidades residenciales en este distrito, éstas no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

27.06 Área de Ocupación en Distritos CT-I

El área bruta de ocupación no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en los solares interiores, ni el ochenta y cinco por ciento (85%) en los solares de esquina.

27.07 Área Bruta de Piso en Distritos CT-I

El área bruta de piso no excederá de quinientos por ciento (500%) del área del solar en solares interiores ni de quinientos sesenta por ciento (560%) del área del solar en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

27.08 Patio Delantero en Distritos CT-I

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

Toda nueva construcción deberá sustituir el patio delantero por una galería cuyo fondo sea igual al requisito establecido para el patio delantero y cuya altura no será menor de cinco (5) metros ni mayor de siete (7) metros.

27.09 Patios Laterales en Distritos CT-I

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni de una quinta (1.5) parte de la altura del edificio, cual fuera mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que el edificio no observe patios laterales en las primeras cuatro (4) plantas, excepto en el caso de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público. El patio lateral, de existir, será no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

27.10 Patio Posterior en Distritos CT-I

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1.5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior podrá localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente de área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

27.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-I

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 50.00 de este Reglamento.

27.12 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos CT-I

Se mantendrá una separación de dieciocho (18) metros entre edificios o áreas en el mismo solar.

27.13 Área de Estacionamiento en Distritos CT-I

Para los usos permitidos en este Distrito se proveerán áreas de estacionamiento, según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento, además:

1. Para los usos residenciales se requerirá, además, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

2. No se permitirá estacionamiento en el patio delantero. Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

3. Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá mostrar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

27.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-I

1. Todo edificio parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales u hotel será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento.

2. Todo edificio ocupado o usado para casa de apartamientos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros, por cada cuarenta (40) unidades de vivienda o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

3. Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

27.15 Marquesinas en Distritos CT-I

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

27.16 Torres y Verjas en Distritos CT-I

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones establecidas en la Sección 49.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

1. Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

2. Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

3. No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

27.17 Estructuras Voladizas en Distritos CT-I

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

SECCIÓN 28.00 DISTRITO AD - ÁREAS DESARROLLADAS

28.01 Propósito del Distrito AD

Se establece este distrito general para identificar las áreas no urbanas que han sido pobladas o desarrolladas con el propósito de diferenciarlas de los demás distritos de calificación que establece este Reglamento.

28.02 Usos Permitidos en Distritos AD

Los usos permitidos serán conforme a los designados en la consulta de ubicación para el proyecto de lotificación aprobado por la Junta de Planificación y el desarrollo preliminar aprobado por la ARPE para la comunidad rural, urbanización aislada o desarrollo industrial.

En poblados desarrollados sin la aprobación de un desarrollo preliminar en el que se designen los usos de terrenos no se permitirá el cambio de usos, excepto cuando estén en conformidad con el carácter de la vecindad donde radican. Se permite la continuación de los usos existentes y la formación de nuevos solares siempre que cumplan con lo dispuesto en la Subsección 28.03 de este Reglamento.

La ARPE podrá considerar proyectos de desarrollos de carácter residencial, institucional, comercial o industrial, siempre que tales usos armonicen con las características predominantes en el vecindario inmediato. Los nuevos usos industriales serán de tipo liviano y se permitirán únicamente en solares o pertenencias que colinden lateralmente, al menos por uno de los lados, con usos similares.

28.03 Lotificaciones en Distritos AD

En los Distritos AD sólo se permitirá la lotificación de terrenos para viabilizar los usos permitidos por esta Sección. Los solares para uso residencial tendrán cabida mínima de seiscientos (600) metros cuadrados o la cabida

que se determine a base de las pruebas de percolación, lo que resulte mayor. En caso de existir alcantarillado sanitario, la cabida de los solares se podrá reducir hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados.

28.04 Construcciones en Distritos AD

En los Distritos AD se permitirán construcciones de acuerdo a lo siguiente:

1. Área de Ocupación - Se permitirá un área máxima de ocupación de sesenta y cinco por ciento (65%) del área del solar.

2. Área de Construcción - Se permitirá un área de piso de ciento treinta por ciento (130%) del área del solar.

3. Patio Delantero - Se requerirá un patio delantero de un (1) metro, exceptuando los casos en que el solar se encontrase ubicado en una manzana en que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrá ser requerido un patio delantero mayor o menor que permita conservar la armonía del conjunto.

4. Patios Laterales - Se observarán las siguientes condiciones:

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

      A nivel de la segunda planta se observarán los patios que se indican a continuación:

Tipo de Estructura	Número de Patios	Ancho Mínimo (metros)
Casa Individual	2	2 metros mínimos y cuya suma sea 5 metros mínimos
Casa de dos familias	2	2 metros mínimos y cuya suma sea 5 metros mínimos
Casa Patio	1	5
Casa Gemela	1	5
Casas en Hilera Interior Exterior	 0 1	 0 3

b. Usos No Residenciales - Se permitirá la construcción hasta la colindancia lateral a menos que colinde con un uso residencial que observe patios laterales, en cuyo caso la estructura comercial observaría el mismo patio que el uso residencial adyacente.

   La pared que se construya en cualquier línea de colindancia lateral deberá quedar construida por muros ciegos de material incombustible.

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

28.05 Disposiciones Sobre Densidad en Distritos AD

El número de familias se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo a lo siguiente:

1. En solares con tamaño menor de 800 metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.

2. En solares con tamaño de 800 metros cuadrados o más, se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.

   En comunidades o urbanizaciones aisladas servidas por un sistema de alcantarillado sanitario, se podrán permitir casas de dos (2) familias a la densidad de una familia por cada 150 metros cuadrados del área del solar.

   Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten acceso está vacante, que los propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

28.06 Área de Estacionamiento en Distritos AD

Para los usos permitidos en este distrito, se diseñarán y proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

28.07 Marquesinas en Distritos AD

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 29.00 DISTRITO A-P AGRICOLA PRODUCTIVO

29.01 Propósito del Distrito A-P

Este distrito agrícola compuesto por terrenos cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el País, incluye terreno no urbanos ni desarrollados, llanos o semillanos; mecanizables, con facilidades de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requiera riego; además, incluye aquellos que puedan ser mejorados de forma tal que los hagan aptos para uso agrícola productivo y con capacidad agrícola de las Clases del I al IV, según clasificados en el catastro de suelos del Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal.

29.02 Usos en Distritos A-P

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Usos agrícolas, agropecuarios y agroindustriales, independientemente de la intensidad.

2. Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca, que incluya entre otros empaque, almacenaje y venta de los productos cosechados en la finca o fincas vecinas. La carne no se considerará como un producto cosechado en la finca.

3. Elaboración de productos cultivados en la finca, como jugos, conservas, congelados y otros similares. El área del edificio no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados. Podrá autorizarse un espacio mayor con el endoso del Departamento de Agricultura.

4. Molinos Eólicos (molinos de viento)

5. Molinos para granos cosechados en la finca o fincas vecinas.

6. Una vivienda de una (1) familia por finca

7. Otros usos de acuerdo a lo establecido en el Tópico 10 y en la Sección 64.00 de este Reglamento.

29.03 Lotificaciones en Distritos A-P

Todo terreno a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 62.00 y 64.00 de este Reglamento.

29.04 Construcciones en Distritos A-P

Los edificios, estructuras u obras que se construyan se ubicarán en los lugares donde conlleven el menor efecto negativo sobre el potencial de producción agrícola de la finca. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un cuatro por ciento (4%) del área total de la finca. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura.

29.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos A-P

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de las colindancias laterales, posterior y delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.

29.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos A-P

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un espacio para un (1) vehículo por cada 15 metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.

2. Un espacio para un (1) vehículo por cada 70 metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.

En el diseño de las áreas de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Sección 52.00 de este Reglamento excepto que las áreas no podrán ser pavimentadas.

Se deberán usar materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

29.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-P

Todo edificio o estructura utilizada para el procesamiento, empaque o venta de productos agropecuarios producidos en la finca será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

SECCIÓN 30.00 DISTRITO A-G AGRÍCOLA GENERAL

30.01 Propósito del Distrito A-G

Este distrito agrícola se establece para identificar áreas utilizadas o con potencial reconocido para ser utilizadas en actividades agrícolas y agropecuarias en las que generalmente predominan los suelos de las Clases V, VI y VII según clasificados por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales Federal. Estas son áreas cuyo patrón general de desarrollo agrícola y agropecuario se afecta adversamente con la introducción de usos urbanos, particularmente los residenciales.

30.02 Usos en Distritos A-G

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Agrícolas, tales como siembra por métodos convencionales o hidropónicos, crianza de animales y charcas para la crianza de peces y crustáceos.

2. Agropecuarios y agroindustriales, tales como, pero sin limitarse a vaquerías y polleras.

3. Hospedajes especializados

4. Hospitales veterinarios.

5. Molinos Eólicos (molinos de viento)

6. Facilidades agroturísticas y ecoturísticas

7. Vivienda de una (1) o dos (2) familia por finca

8. Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad conforme a lo establecido en la Sección 51.00 de este Reglamento.

9. Otros usos de acuerdo a lo establecido en el Tópico 10 y la Sección 64.00 de este Reglamento.

30.03 Lotificaciones en Distritos A-G

Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autorice una cabida menor conforme a las disposiciones de las Secciones 63.00 y 64.00 de este Reglamento.

30.04 Construcciones en Distritos A-G

La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial excederá de nueve (9) metros de altura.

En solares mayores de diez (10) cuerdas, el área de ocupación y área bruta de piso se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. En solares mayores de una (1) cuerda, el área de ocupación no excederá de veinte por ciento (20%) y el área bruta de piso no excederá del cuarenta por ciento (40%) del área del solar. En solares menores de una (1) cuerda, el área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) y el área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar.

30.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos A-G

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior serán de tres (3) metros o una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor.

30.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos A-G

Para los usos permitidos en este Distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

30.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos A-G

Todo edificio o parte del edificio ocupado o usado para fines no-residenciales será provisto de un espacio de cargar y descargar conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento.

SECCIÓN 31.00 DISTRITO R-G - RURAL GENERAL

31.01 Propósito del Distrito R-G

Este distrito consiste mayormente de terrenos de la Clase VII y en algunos casos de las Clases V y VI, que tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola. Estas limitaciones pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad del suelo, topografía, condición de pH, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones y localización con relación a obras de infraestructura y estructuras y a actividades de mucha concentración de gente. Con prácticas adecuadas de conservación, cultivo y manejo, estos terrenos son productivos agrícolamente. En este distrito general existen o pueden existir una diversidad de usos cuya limitación principal será la disponibilidad de infraestructura y las condiciones topográficas y geológicas.

31.02 Usos en Distritos R-G

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas por métodos convencionales o hidropónicos, crianza de animales y charcas para crianza de peces y crustáceos.
2. Agropecuarios y agroindustriales
3. Artesanales
4. Dotacionales
5. Hospitales veterinarios
6. Institucionales, el solar no excederá de una (1) cuerda.
7. Molinos Eólicos (molinos de viento)
8. Hospedería turística, proyectos agroturísticos y ecoturísticos

9. Proyectos de carácter comercial que no excedan de diez mil (10,000) pies cuadrados de área bruta de piso.

10. Proyectos de carácter industrial que no excedan de quince mil (15,000) pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes.

11. Vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca.

12. Usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en la Sección 51.00 de este Reglamento.

13. Otros usos de acuerdo a lo establecido en el Tópico 10 y en la Sección 64.00 de este Reglamento, siempre y cuando exista la infraestructura requerida y el uso sea compatible con el comportamiento del sector.

31.03 Lotificaciones en Distritos R-G

Todo terreno a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 63.00 y 64.00 de este Reglamento.

31.04 Densidad Poblacional en Distritos R-G

Se permitirá vivienda para una o dos familias por finca, se permitirá aumentar la densidad poblacional conforme las disposiciones del Tópico 10 de este Reglamento.

31.05 Construcciones en Distritos R-G

La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a

realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial excederá de nueve (9) metros de altura.

En solares mayores de cinco (5) cuerdas, el área de ocupación y área bruta de piso se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. En solares mayores de una (1) cuerda, el área de ocupación no excederá de veinte por ciento (20%) y el área bruta de piso no excederá del cuarenta por ciento (40%) del área del solar. En solares menores de una (1) cuerda, el área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) y el área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área de solar.

31.06 Separaciones de las Colindancias en Distritos R-G

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias laterales y posteriores será de tres (3) metros o de una quinta parte (1/5) de la altura de edificio, cual fuere mayor.

31.07 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-G

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

31.08 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-G

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines no-residenciales será provisto de un espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Subsección 52.04 de este Reglamento.

SECCIÓN 32.00 DISTRITO B-Q BOSQUES

32.01 Propósito del Distrito B-Q

Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos con características especiales para la siembra de árboles, para la producción de madera y para la protección del suelo y del agua y para identificar terrenos sembrados o donde se planifica la repoblación forestal. Las características especiales de estos terrenos se basan, entre otras, en el tipo de suelo, la topografía y la humedad relativa en los mismos. Estos distritos incluyen los terrenos comprendidos por los bosques existentes así como aquellos recomendados a ser repoblados.

32.02 Usos en Distritos B-Q

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Agrícolas, principalmente la agroforestería y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura, según recomendado por el Departamento de Agricultura.

2. Facilidad agroturística y ecoturística

3. Vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca

4. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales.

5. Venta de productos cosechados en la finca incluyendo madera y productos de madera siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no conduzca a la deforestación limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

6. Construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.

7. Usos artesanales

8. Facilidades públicas y facilidades recreativas

9. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 64.00 de este Reglamento.

32.03 Lotificaciones en Distritos B-Q

Toda finca en un Distrito B-Q a lotificarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas. No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito B-Q del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en B-Q a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

32.04 Construcciones en Distritos B-Q

Los edificios, estructuras u obras deben construirse en forma compacta, de modo que afecten un mínimo del área del bosque. En tales proyectos debe evitarse la impermeabilización del terreno, debe protegerse y mantenerse la vegetación y los rasgos topográficos del lugar y en general, debe buscarse un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un cuatro por ciento (4%) del área total de la finca. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura.

32.05 Densidad Poblacional en Distritos B-Q

Se permitirá vivienda para una o dos familias en cada finca.

32.06 Separaciones de las Colindancias en Distritos B-Q

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta.

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia serán de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

32.07 Áreas de Estacionamiento en Distritos B-Q

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

32.08 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos B-Q

Toda estructura para la venta de productos cosechados en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

32.09 Marquesinas en Distritos B-Q

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 33.00 DISTRITO CR- CONSERVACION DE RECURSOS

33.01 Propósito del Distrito CR

Este distrito de conservación se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como áreas de dunas, tramos de carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, porciones de fincas donde habitan especies de singular valor, las márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial.

Se incluye además, áreas específicas donde se encuentran cuevas, cavernas y sumideros y zona cárstica así como su flora, fauna y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, para la recreación y el turismo y para el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.

33.02 Usos en Distritos CR

En los Distritos CR se permitirán usos tales como los siguientes, siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos:

1. Facilidades recreativas
2. Facilidades públicas
3. Agrícola, utilizando las mejores prácticas de manejo
4. Una vivienda por finca, siempre y cuando no se afecte el recurso que se desea proteger.
5. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 64.00 de este Reglamento

33.03 Lotificaciones en Distritos CR

En los Distritos CR no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta

Sección. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CR del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en CR a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

33.04 Construcciones en Distritos CR

En los Distritos CR se permitirán los siguientes tipos de construcciones obras o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.
2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.
3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

En el diseño y construcción de todo proyecto en este distrito debe ponerse especial empeño en la protección y mantenimiento del recurso que se interesa conservar. Hacia esos fines, los proyectos deben afectar un mínimo del área del recurso, proteger el terreno y evitar su impermeabilización, proteger, mantener y restaurar la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, evitar la deforestación de los suelos que aumenten la escorrentía y erosión del terreno y en general, deben buscar un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un dos por ciento (2%) del área total del recurso.

33.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos CR

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de patio delantero a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

33.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 51.00 de este Reglamento siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangles o salitrales. En el diseño de las áreas de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Subsección 52.02 de este Reglamento.

33.07 Proyectos en Terrenos Donde Existan Cuevas o Cavernas en Distritos CR

En los Distritos CR no se autorizará la construcción de estructuras, sobre las cuevas, cavernas, sumideros o en sus entradas. Los proyectos que se autoricen en terrenos donde existan cuevas observarán una separación mínima de cincuenta (50) metros del límite más cercano de las cuevas y de sus entradas.

33.08 Protección Interna de las Cuevas y Cavernas en Distritos CR

Se prohíbe cualquier acción que implique daño o destrucción interna del sistema de cuevas, incluyendo sus aguas, flora y fauna, tales como, pero sin limitarse a, daño o destrucción de cualquier elemento físico de la cueva, alteración de su ambiente natural y depositar basura en las cuevas, contaminar las aguas que fluyen hacia las cuevas y utilizar las cuevas como albergue de animales.

33.09 Uso y Desarrollo Interno de las Cuevas en Distritos CR

Se podrá permitir el uso y desarrollo interno de las cuevas con fines científicos y turístico-recreativos cuando se demuestre, mediante estudio a esos efectos que tal uso y desarrollo es compatible con el estado natural de las cuevas.

SECCIÓN 34.00 DISTRITO CR-C- CONSERVACION DE CUENCAS

34.01 Propósito del Distrito CR-C

Este distrito de conservación se establece para identificar terrenos en las cuencas de lagos y embalses donde se debe ejercer gran cuidado sobre el tipo de desarrollo que se autoriza para evitar la sedimentación de lagos y embalses así como obras de canalización.

34.02 Usos en Distritos CR-C

En los Distritos CR-C se permitirán los siguientes usos, siempre que la densidad poblacional o la intensidad del desarrollo sean tan bajas que no aumente significativamente la erosión y la escorrentía:

1. Agrícolas, utilizando prácticas adecuadas de manejo.

2. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

3. Vivienda de una o dos familias siempre que reúna las siguientes condiciones:

   a. Que sea inmediata a una comunidad existente.

   b. Cuente con infraestructura adecuada al desarrollo propuesto.

   c. No sean terrenos susceptibles a deslizamiento o inundaciones

   d. La cabida de los solares a formarse guarden proporción en tamaño con los solares existentes en el sector.

4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 64.00 de este Reglamento.

34.03 Lotificaciones en Distritos CR-C

Toda finca a segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de esta Sección y de las Secciones 62.00 y 64.00 de este Reglamento.

34.04 Construcciones en Distritos CR-C

Durante las obras de urbanización de terrenos y construcción de edificios se tomarán todas las medidas que sean necesarias para reducir a un mínimo las escorrentías, deforestación y la erosión del terreno que puedan causar la sedimentación y la contaminación de lagos, ríos y embalses. Toda obra a realizarse conllevará la reforestación y cualquier otra medida dirigida a proteger y conservar los embalses, ríos y lagos, requiriéndose como mínimo que se muestre evidencia de que luego del desarrollo del terreno, no se aumentará la escorrentía que se genere ni se afectará significativamente su calidad.

34.05 Área de Ocupación en Distritos CR-C

El área de ocupación no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.

34.06 Área Bruta de Piso en Distritos CR-C

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

34.07 Patio Delantero en Distritos CR-C

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

34.08 Patios Laterales en Distritos CR-C

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

34.09 Patio Posterior en Distritos CR-C

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

Los patios deberán estar cubiertos de capa vegetal para minimizar la erosión y posible contaminación de los cuerpos de agua.

34.10 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-C

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

34.11 Marquesinas en Distritos CR-C

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 35.00 DISTRITO CR-A- CONSERVACIÓN DE RECURSOS ARQUEOLÓGICOS

35.01 Propósito del Distrito CR-A

Este distrito de conservación de recursos se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyen valores arqueológicos.

35.02 Usos en Distritos CR-A

En los Distritos CR-A sólo se permitirán estudios científicos, excavaciones con propósitos arqueológicos, museos, oficina, facilidades sanitarias, cafetería y venta de regalos como usos accesorios, siempre que tales usos no conflijan con la investigación y conservación de los sitios arqueológicos.

35.03 Excavaciones o Construcciones en Distritos CR-A

En los Distritos CR-A no se permitirán excavaciones que puedan afectar, destruir, alterar o eliminar valores arqueológicos. En dichos distritos se permitirán los siguientes tipos de construcciones, siempre y cuando no interfieran con los propósitos del Distrito:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a permitirse.
2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

35.05 Lotificaciones en Distritos CR-A

En los Distritos CR-A no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CR-A del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en CR-A a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

SECCIÓN 36.00 DISTRITO SH - CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE SITIOS HISTÓRICOS

36.01 Propósito del Distrito SH

Este distrito de conservación y restauración de propiedades o conjunto de propiedades se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyan valores históricos, arquitectónicos así como culturales, incluye áreas residenciales que forman parte de zonas históricas de interés público.

36.02 Usos en Distritos SH

En los Distritos SH se permitirán usos tales como los siguientes, siempre que tales usos no conflijan con los propósitos de este distrito:

1. Uso que originó el carácter histórico de la estructura que se interesa preservar.

2. Uso residencial, a tono con la capacidad de la estructura cuyo valor se interesa preservar.

3. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo con las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

4. Otros usos cónsonos con las disposiciones del *Reglamento para la Designación, Registro y Conservación de Sitios y Zonas Históricas en Puerto Rico* (Reglamento de Planificación Núm. 5).

4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Tópico 10 y la Sección 64.00 de este Reglamento.

36.03 Lotificaciones en Distritos SH

En los Distritos SH no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en el

Tópico 10 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito SH del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando sea para dedicar la porción en SH a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.

36.04 Construcciones en Distritos SH

Los edificios, estructuras u obras que se construyan deberán estar relacionadas con la restauración de un edificio o estructura histórica en el lugar y cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 5.

36.05 Excavaciones o Demoliciones en Distritos SH

En los Distritos SH no se permitirán excavaciones o demoliciones que puedan afectar, destruir o eliminar edificios de valor histórico.

36.06 Marquesinas en Distritos SH

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 37.00 DISTRITO DS - DESARROLLO SELECTIVO

37.01 Propósito del Distrito DS

Este distrito se establece para identificar áreas donde existe un potencial de desarrollo futuro pero con limitaciones severas naturales o de disponibilidad de infraestructura.

37.02 Usos en Distritos DS

En los Distritos DS se permitirán los usos que estén en armonía con otros usos existentes en el lugar, no pongan en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no pongan en peligro la estabilidad ecológica del área y esté disponible o pueda proveerse infraestructura adecuada al uso propuesto. Cualquier segregación o desarrollo propuesto en este distrito será evaluado por la Junta de Planificación. La ARPE podrá considerar los siguientes usos:

1. Siembra de productos agrícolas y crianza de animales.

2. Vivienda para una (1) familia por finca.

3. Venta al detal de productos cosechados en la finca siempre que el área de la estructura no exceda de doscientos (200) metros cuadrados.

4. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

5. Otros usos de acuerdo a la Sección 62.00 de este Reglamento.

37.03 Construcciones en Distritos DS

En los Distritos DS se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse, se ubicarán en los lugares donde conlleve el menor efecto adverso.

2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

El área de ocupación y el área bruta de piso serán determinadas en función del uso a establecerse. En ningún caso el área de ocupación excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar y la altura del edificio o estructura excederá los doce (12) metros.

37.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos DS

Todo edificio o estructura observará una separación de seis (6) metros de patio delantero a la servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia laterales y posterior será no menor de tres (3) metros.

37.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos DS

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento, excepto que no se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

SECCIÓN 38.00 DISTRITO DTS - DESARROLLO TURISTICO SELECTIVO

38.01 Propósito del Distrito DTS

Este distrito se establece para facilitar la ubicación de proyectos turísticos y recreativos, sujeto a la disponibilidad de infraestructura en el área y donde es necesario mantener el carácter paisajista y las condiciones naturales del lugar. Cualquier desarrollo propuesto en este distrito será evaluado por la Junta de Planificación.

38.02 Usos en Distritos DTS

1. En los Distritos DTS que ubiquen dentro de una Zona de Interés Turístico aprobada por la Junta de Planificación, se permitirán usos turísticos, hospederías turísticas, ecoturísticos y agroturístico. Éstos deberán: estar en armonía con otros usos existentes en el lugar, no poner en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no poner en peligro la estabilidad ecológica del área y estar disponible o poder proveerse infraestructura adecuada al uso propuesto.

2. En los Distritos DTS que no son parte de una Zona de Interés Turístico aprobada por la Junta de Planificación además de los turísticos, hospederías turísticas, facilidades ecoturísticas y agroturísticas, se permitirán los siguientes usos:

    a. Siembra de productos agrícolas y crianza de animales, 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 mas 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. Hospedajes especializados

c. Hotel

d. Comercio de ventas al detal

e. Servicios

f. Vivienda

g. Otros usos de acuerdo al Tópico 10.

h. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

38.03 Lotificaciones en Distritos DTS

Toda finca a segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 62.00 y 64.00 y el Tópico 10 de este Reglamento.

38.04 Construcciones en Distritos DTS

En los Distritos DTS el área de ocupación y el área bruta de piso serán determinadas en función del uso a establecerse.

38.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos DTS

Todo edificio o estructura observará una separación de seis (6) metros de patio delantero a la servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia laterales y posterior será no menor de tres (3) metros.

38.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos DTS

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento, excepto que no se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

SECCIÓN 39.00 DISTRITO PP - PLAYAS PUBLICAS

39.01 Propósito del Distrito PP

Se establece este distrito de áreas reservadas para bañistas para clasificar y designar sectores costaneros de Puerto Rico, apropiados para baños de mar y recreación pasiva relacionada con dicha actividad. La delimitación del Distrito PP en el agua será la línea de boyas instaladas.

39.02 Usos en Distritos PP

Los usos permitidos en Distritos PP serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Áreas reservadas para bañistas incluyendo los siguientes servicios y facilidades mínimas:

   a. Boyas para proteger a los bañistas

   b. Estacionamiento de vehículos en áreas debidamente segregadas de las áreas peatonales

   c. Área de duchas, vestidores y servicios sanitarios; servicios médicos de primera ayuda

   d. Sistema de limpieza, recogido de basura y mantenimiento

   e. Estaciones de salvavidas, vigilancia y seguridad

2. Áreas para pasadías, incluyendo kioscos y facilidades de barbacoa, según éstos sean compatibles con el uso principal y cumpliendo con otras disposiciones reglamentarias.

3. Áreas para casetas de acampar removibles, mediante autorización de la Junta de Planificación de acuerdo a la Sección 64.00 de este Reglamento.

4. Restaurante y cafetería como usos accesorios a los usos anteriores.

39.03 Concesiones, Franquicias, Permisos y Arrendamientos en Distritos PP

En las concesiones, franquicias, permisos o arrendamientos que haga el Estado, por medio de algún organismo gubernamental, a empresas privadas, de terrenos públicos dentro de un Distrito PP para fines de recreo, se cumplirá con las disposiciones de esta Sección.

39.04 Lotificaciones en Distritos PP

En los Distritos PP no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito PP del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en PP a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

39.05 Áreas de Estacionamiento en Distritos PP

Para los usos permitidos en este distrito se proveerá áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

39.06 Accesibilidad en Distritos PP

Los accesos en un Distrito PP cumplirán con las disposiciones del *Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico* (Reglamento de Planificación Núm. 17).

SECCIÓN 40.00 DISTRITO PR - PRESERVACION DE RECURSOS

40.01 Propósito del Distrito PR

Este distrito de preservación de recursos se establece para clasificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico. Se incluyen los distintos tipos de bosques de mangle y salitrales y lodazales asociados a los sistemas de mangles que existen en Puerto Rico con el propósito de protegerlos de los daños irreparables producidos por el mal uso y la falta de previsión en atender el efecto adverso de otras actividades sobre estos sistemas.

Estarán calificados bajo este Distrito PR los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico, los cuales están definidos en el *Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación* y que son los siguientes:

1. Islotes de Mangle
2. Manglares de Borde
3. Manglares Enanos o Achaparrados
4. Manglares Ribereños
5. Mangles de Cuenca

40.02 Usos en Distritos PR

Será política de uso de terrenos el preservar al máximo la condición natural existente de estas áreas. Los terrenos comprendidos en este distrito serán utilizados para:

1. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organismos, asociaciones o grupos científicos "bonafide", debidamente reconocidos y acreditados por los organismos pertinentes.

2. La contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de

grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.

Debido a que cada uno de los tipos de mangles posee un valor especial y unas características distintivas con diferentes necesidades de manejo, los usos a permitirse conforme a las limitaciones impuestas por la naturaleza serán los siguientes:

1. Islotes de Mangle - Estos mangles se podrán usar para actividades relacionadas con su valor estético, refugios y criaderos de especies y para la protección de la costa. Se podrá permitir, además, la investigación científica y la recreación pasiva limitada.

2. Manglares de Borde -Se permitirán los siguientes usos:

   a. Producción limitada de madera con cortes cuidadosos y selectivos mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

   b. Facilidades para recreación pasiva siempre y cuando éstas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema.

   c. Estudios científicos

   d. Muelles de pescadores siempre y cuando se construya en pilotes y no implique el corte y relleno del mangle.

3. Manglares Enanos o Achaparrados - Debido a que su regeneración es extremadamente lenta (más de 50 años) sólo se permitirán estudios científicos.

4. Manglares Ribereños - Se podrán permitir:

   a. La producción de madera, leña y corteza para tanino tomándose precauciones para mantener la

productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

b. Estudios científicos

5. Manglares de Cuenca - Se podrá permitir:

a. La producción de madera, leña y corteza para tanino, tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

b. Recreación pasiva limitada que no implique corte y relleno y dragado del mangle y de los sistemas de salitrales y lodazales asociados.

c. Actividades y estudios científicos

40.03 Lotificaciones en Distritos PR

En los distritos PR no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito PR del resto de la finca o solar que ostenten otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en PR a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

40.04 Construcciones en Distritos PR

No se permitirá construcción alguna excepto aquellas relacionadas con los estudios científicos mencionados en esta Sección.

40.05 Accesibilidad en Distritos PR

La accesibilidad podrá ser controlada o impedida, dependiendo del valor natural y exclusividad de cada recurso en particular.

SECCIÓN 41.00 DISTRITO RE - RUTA ESCÉNICA

41.01 Propósito del Distrito RE

Este distrito se establece para el disfrute y la contemplación del paisaje o panorama a lo largo de rutas escénicas designadas mediante legislación o por la Junta mediante resolución, a través de controles apropiados de los usos de terrenos y propiedades ubicadas en los márgenes de las mismas.

41.02 Usos en Distritos RE

En los Distritos RE será política de uso de terrenos el conservar en su mayor extensión posible la condición natural existente de los terrenos y propiedades. Se permitirán solamente aquellos usos que complementen, armonicen y fomenten el más amplio disfrute de su ambiente cultural, natural y la belleza de su paisaje. En armonía con esta política se permitirá que los terrenos y estructuras sean ocupados o utilizados para los siguientes fines:

1. Vivienda de una familia, incluyendo aquellos usos accesorios que contribuyan al ambiente típico de la montaña y de la cultura puertorriqueña, siempre que estén a tono con los propósitos del distrito. Los productos que se autorizan vender, como parte del uso accesorio, deben ser elaborados en la misma residencia e incluirán productos tales como objetos de artesanía, comestibles típicos o cualquier otro producto de uso tradicional de la región.

2. Merenderos al aire libre

3. Miraderos o áreas para observar paisajes o panoramas

4. Facilidades turísticas mediante autorización de la Junta

5. Usos agrícolas, incluyendo puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que

cada puesto se construya a una distancia no menor de diez (10) metros de la línea de la vía principal que da acceso al solar y no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.

6. Usos comerciales para la venta al detal siempre que el área de piso de la estructura a utilizarse para estos propósitos no exceda de doscientos (200) metros cuadrados y se demuestre claramente que dichos usos son necesarios para servir los fines y propósitos de la vía panorámica o escénica. Las estaciones de gasolina quedan excluidas de estas disposiciones debido a que las mismas sólo serán permitidas en las vías de acceso a la carretera principal de la vía panorámica o escénica a una distancia no menor de quinientos (500) metros de la intersección con la misma. El Departamento de Transportación y Obras Públicas proveerá los rótulos necesarios para avisar a los viajeros los servicios y la ubicación de dichas estaciones de gasolina.

41.03 Lotificaciones en Distritos RE

Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un tamaño no menor de cinco (5) cuerdas y un ancho no menor de cien (100) metros. Podrá autorizarse una cabida menor en aquellos casos de consulta de ubicación o permisos de uso no agrícolas que se autoricen bajo las disposiciones de esta Sección y las Secciones 62.00 y 64.00 de este Reglamento, pero en ningún caso será menor de dos mil (2,000) metros cuadrados. Cuando su ancho sea menor de cien (100) metros su fondo no excederá de tres (3) veces su ancho.

41.04 Construcciones en Distritos RE

En los Distritos RE se tomará en consideración lo siguiente para el diseño de proyectos de construcción de obras:

1. Cualquier estructura que obstruya la visibilidad hacia el panorama desde una vía no será permitida. Aquellas

estructuras a erigirse hacia el lado del panorama se construirán a un nivel menor que el de la vía donde su altura máxima no sobrepase el nivel de la superficie de rodaje de la misma. Aquellas estructuras a construirse hacia el lado contrario del panorama no excederán de cuatro (4) metros de altura sobre la elevación de la superficie pavimentada de dicha vía.

2. Se permitirá un (1) acceso a la vía por cada solar más un acceso por cada doscientos cincuenta (250) metros de frente del solar a dicha vía. Las lotificaciones de terrenos que se autoricen con posterioridad a la vigencia de este Reglamento no podrán aumentar el número de accesos a lo largo de la vía.

3. Todo patio delantero frente a la vía tendrá un tamaño no menor de diez (10) metros. Los patios laterales y posterior tendrán un tamaño no menor de 'seis (6) metros. En ningún caso la suma del ancho de los patios laterales podrá ser menor que el ancho de la estructura medida en forma paralela a la vía.

4. Todo uso accesorio deberá ser ubicado en el mismo solar donde ubica el uso principal al que habrá de servir y:

   a. Será claramente incidental y relacionado donde ubica con éste.

   b. Deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal.

   c. Podrá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del uso principal pero nunca antes. La descontinuación del uso principal implicará la descontinuación de los usos accesorios.

   d. Cumplirá con los requisitos sobre patios establecidos para el uso principal.

41.05 Demoliciones en Distritos RE

En Distritos RE no se permitirá la demolición de estructuras con características de ambiente típico puertorriqueño. Al considerar solicitudes para demolición de estructuras se requerirá al solicitante garantizar que la demolición, una vez aprobada y comenzada, se efectuará en su totalidad y que el solar quedará libre de escombros y lastre.

41.06 Áreas de Estacionamiento en Distrito RE

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

TÓPICO 6

CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SELECCIONADOS

SECCIÓN 42.00 CASAS EN HILERA EN DISTRITOS R-I y RT-I

42.01 Disposición General para Casas en Hilera

La ARPE considerará proyectos para las construcciones que más adelante se indican.

42.02 Unidades de Vivienda para Casas en Hilera en un Edificio en Distritos R-I y RT-I

Un edificio para casas en hilera no contendrá más de seis (6) unidades de vivienda con fachadas iguales en un mismo plano y a un mismo nivel, pudiendo llegar a un máximo de diez (10) unidades cuando se construya con fachadas distintas y a desnivel.

42.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Los edificios podrán tener hasta nueve (9) metros de altura.

42.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de 150 metros cuadrados.

Para unidades de vivienda en casas en hilera en solares interiores, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar, para cada unidad no menor de seis (6) metros.

Para unidades de vivienda que constituyan los extremos de casas en hilera, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar no menor de ocho y medio (8.5) metros.

42.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

42.06 Área de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

El área de ocupación para casas en hilera no excederá del sesenta por ciento (60%) del solar en los demás distritos.

42.07 Área Bruta de Piso para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

El área bruta de piso no excederá el ciento cincuenta por ciento (150%) del solar en los demás distritos.

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

42.08 Patio Delantero para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Cuando la casa en hilera provea espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o cuando se provea un área de estacionamiento común, se requerirá un (1) patio delantero con un (1) fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros.

Cuando no se provean espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o en un área de estacionamiento común, el fondo del patio delantero no será menor de seis (6) metros.

En el Distrito RT-I, el patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

42.09 Patios Laterales y Posterior para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

1. Patios Laterales - En los edificios para casas en hilera se requerirán patios laterales en sus dos (2) extremos. Cada patio requerido para las casas en hilera tendrá un ancho no menor de cinco (5) metros.

   Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerará como patio delantero y observará los requisitos de dicho patio.

2. Patio Posterior - Para casas en hilera se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros.

   Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerará como patio delantero y observará los requisitos de dicho patio.

42.11 Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el Mismo Solar en Distritos R-I y RT-I

Se requerirá la siguiente separación mínima entre edificios para casas en hilera en el mismo solar principal:

SEPARACIÓN ENTRE:	DISTANCIA EN METROS
Fachadas principales	12
Fachadas posteriores	6
Fachadas laterales	5
Una fachada principal y lateral o posterior	9
Una fachada lateral y una posterior	9

También se observará una separación no menor de tres (3) metros entre edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares.

42.11 Edificios y Usos Accesorios para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento. Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios.

42.12 Áreas de Estacionamiento para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 52.00 de este Reglamento.

En el Distrito RT-I no se permitirá estacionamiento en el patio delantero y se limitará su visibilidad desde la acera.

42.13 Marquesinas para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

42.14 Torres, Verjas y Portales para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

42.15 Estructuras Voladizas para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

42.16 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos R-I y RT-I

Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

SECCIÓN 43.00 CASAS PATIO EN DISTRITOS R-I Y RT-I

43.01 Disposición General: Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

La ARPE considerará proyectos para las construcciones que más adelante se indican.

43.02 Altura de Edificios para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Los edificio podrán tener hasta nueve (9) metros de altura.

43.03 Tamaño del Solar para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de 250 metros cuadrados.

43.04 Densidad Poblacional para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Se permitirán de una (1) o dos (2) familias en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

43.05 Área de Ocupación para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

El área de ocupación para casas patio no excederá del sesenta y cinco por ciento (65%) del solar principal.

43.06 Área Bruta de Piso para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

El área bruta de piso no excederá ciento treinta por ciento (130%) del solar principal.

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

43.07 Patio Delantero para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Cuando la casa patio provea espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o cuando se provea un área

de estacionamiento común, se requerirá un (1) patio delantero con un (1) fondo no menor de tres (3) metros.

En los Distritos RT-I, el patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.

43.08 Patios Laterales y Posterior para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

1. Patio Lateral - En las casas patio se requerirá un (1) patio lateral con un ancho no menor de tres (3) metros.

   Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerará como patio delantero y observará los requisitos de dicho patio.

2. Patio Posterior - Para casas patio se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros.

   Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerará como patio delantero y observará los requisitos de dicho patio.

43.09 Edificios y Usos Accesorios para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

43.10 Áreas de Estacionamiento para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 52.00 de este Reglamento. En los Distritos RT-I no se permitirá

estacionamiento en el patio delantero y se limitará su visibilidad desde la acera.

43.11 Marquesinas para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

43.12 Torres, Verjas y Portales para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

43.13 Estructuras Voladizas para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

43.14 Otros Aspectos para Casas Patio en Distritos R-I y RT-I

Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo una familia.

SECCIÓN 44.00 CASAS DE APARTAMENTOS EN DISTRITOS R-I y RT-I

44.01 Disposición General

La ARPE considerará proyectos para las construcciones que más adelante se indican.

44.02 Altura para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

La altura de los edificios se determinará a base del área bruta de piso permitida y del tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar establecidos en esta Sección. La altura de los edificios residenciales en los Distritos RT-I no excederá doce (12) metros de altura.

44.03 Densidad Poblacional para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

El número de unidades de vivienda básica a permitirse se determinará a base del área total del solar y de acuerdo con lo siguiente:

Tamaño del Solar (metros cuadrados)	Densidad (en metros cuadrados por Unidad de Vivienda Básica) en Distritos R-I	
	Mínima	Máxima
Menor ó igual a 2,000	220	125
Mayor de 2,000	190	100
Mayor de 3,800	175	95
Mayor de 5,400	160	90

Tamaño del Solar (metros cuadrados)	Densidad (en metros cuadrados por Unidad de Vivienda Básica) en Distritos RT-I	
	Mínima	Máxima
Menor ó igual a 2,000	265	150
Mayor de 2,000	250	125
Mayor de 3,800	190	100
Mayor de 5,400	175	95

Se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

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

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

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

44.04 Área de Ocupación para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

El área de ocupación no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área total del solar.

44.05 Área Bruta de Piso para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del área total del solar, según se indica más adelante. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

Tamaño del Solar (metros cuadrados)	Por ciento máximo de Área Bruta de Piso según el tamaño del solar (en metros)
Menor ó igual a 2,000	100
Mayor de 2,000	120
Mayor de 3,800	140
Mayor de 5,400	160

44.06 Patio Delantero para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros.

44.07 Patios Laterales y Posteriores para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

Los patios laterales y posteriores tendrán un ancho o fondo no menor de tres (3) metros ni de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o posterior que linde con una vía, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros del distrito donde ubiquen.

44.08 Separación Entre Casas de Apartamentos en el Mismo Solar en Distritos R-I y RT-I

En los Distritos RT-I se requerirá una separación entre casas de apartamentos en un mismo solar no menor de nueve (9) metros.

En los Distritos R-I se requerirá una separación entre casas de apartamentos en un mismo solar no menor de quince (15) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

44.09 Separación Entre Casas de Apartamentos y Áreas en el Mismo Solar en Distritos R-I y RT-I

Se requerirá una separación no menor de tres (3) metros entre casas de apartamentos y áreas de estacionamiento o de servicios, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares que ubiquen fuera de los edificios.

44.10 Edificios y Usos Accesorios para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa o recogido de basura se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 51.00 de este Reglamento.

44.11 Áreas de Estacionamiento para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

Se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 52.00 de este Reglamento.

44.12 Marquesinas para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 45.00, 46.00, 47.00 y 48.00 de este Reglamento.

44.13 Espacio para Cargar y Descargar para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades. Las áreas de cargar y descargar se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio y se limitará su visibilidad desde la acera.

44.14 Torres, Verjas y Portales para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 49.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

44.15 Estructuras Voladizas para Casas de Apartamentos en Distritos R-I y RT-I

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separación entre edificios o áreas en un mismo solar establecidos en esta Sección hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 45.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

45.01 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 diez (10) pies.

45.02 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.

45.03 Cierre de la Parte Delantera de una Marquesina

Se permitirá la instalación de cualquier tipo de portón en la parte delantera de una marquesina, siempre y cuando no se impida la lectura del consumo de energía eléctrica y se mantenga el uso de marquesina.

45.04 Cierre 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. En viviendas, se deberá mantener por lo menos un acceso al patio posterior.

45.05 Cierre de la Parte Posterior de una Marquesina

La parte posterior de una marquesina podrá cerrarse, no obstante 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. En viviendas, se deberá mantener por lo menos un acceso al patio posterior.

45.06 Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina en Distritos Residenciales

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.

SECCIÓN 46.00 MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

46.01 Disposición General

En los distritos residenciales se permitirá una marquesina unida al edificio principal de uno de los patios laterales requeridos, cuando ésta cumpla con las disposiciones de la Sección 45.00 de este Reglamento y con los requisitos establecido en esta Sección.

46.02 Altura para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

46.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

Se permitirá ocupar el patio lateral independientemente del ancho de la marquesina.

46.04 Longitud para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

La longitud de la losa de techo podrá ser igual pero no mayor del largo total del edificio incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

46.05 Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

Cuando se opte por o sea, necesario separar el área de la terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor,

permitidas como parte integrante de la marquesina, del área de estacionamiento del vehículo, la pared medianera a construirse cumplirá con los requisitos para el cerramiento de la pared posterior de la marquesina establecidos en la Subsección 45.05 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.

46.06 Facilidades de "Closet" en el Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

Se permitirá proveer facilidades para "closets" en el lado de la marquesina opuesto al edificio principal. El ancho máximo a permitirse para estos "closets" no excederá de cuarenta (40) pulgadas y los mismos no podrán extenderse dentro del ancho mínimo del espacio requerido para el estacionamiento del vehículo.

SECCIÓN 47.00 MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

47.01 Disposición General

En los casos en que la ubicación del edificio principal haga posible la construcción de una marquesina adicional para el estacionamiento de un vehículo, unida a dicho edificio principal dentro del otro patio lateral requerido en un distrito residencial, ésta estará permitida siempre que la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 45.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

47.02 Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial

Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

47.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial

Se permitirá ocupar el patio lateral independientemente del ancho de la marquesina.

47.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial

La longitud de la losa de techo no excederá el largo de la casa incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

SECCIÓN 48.00 MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

48.01 Disposición General

En un solar de esquina en un distrito residencial se permitirá la ubicación de una marquesina para el estacionamiento de un vehículo, unida al edificio principal y dentro del patio posterior requerido cuando la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 45.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

48.02 Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial

Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio posterior requerido en un solar de esquina será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

48.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial

El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro del patio posterior requerido en un solar de esquina no excederá de trece (13) pies.

48.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial

La longitud de la losa de techo no será mayor del ancho total del edificio incluyendo los aleros, ni de treinta (30) pies, cual fuere menor.

TÓPICO 7 - DISPOSICIONES ESPECIALES

SECCIÓN 49.00 TORRES, VERJAS Y PORTALES

49.01 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.

49.02 Verjas

Se permitirá la construcción de verjas de acuerdo con lo siguiente:

1. Distritos Residenciales - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro. Cuando el patio delantero requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que la verja tenga dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un metro de altura consista de un enrejado cuya parte sólida no exceda de un veinticinco por ciento (25%) de su área.

   Las verjas en patios laterales o posteriores requeridas podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

2. Distritos Comerciales e Industriales - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos en los casos de solares que colinden con solares incluidos en un distrito residencial o que están situados en la misma manzana dando frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de un (1) metro en sus tramos correspondientes al fondo requerido para patio delantero en tal distrito residencial.

   En estos casos cuando el patio requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que estos tramos de verja tengan dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un (1) metro de altura consista de un enrejado cuya parte sólida no exceda de veinticinco por ciento (25%) de su área.

   Las verjas a construirse en los patios laterales o posterior requeridos en los casos cuando la línea lateral o posterior del solar es común a un solar incluido en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

3. Verjas para el Control de Ruido - Las verjas requeridas para el control de ruido podrán tener una altura mayor a lo indicado en los Incisos (1) y (2) de esta Subsección. En estos casos la altura requerida será determinada por la Junta o ARPE, según corresponda, a base de los resultados de un estudio de ruido para el solar donde se construirá la verja.

4. La altura de las verjas permitidas en esta Sección será medida a partir del resanteo original del solar o predio. La altura de la verja podrá ser mayor de dos (2) metros siempre y cuando no se obstaculice la vista y ventilación.

49.03 Portales

En los distritos residenciales se permitirá un (1) portal de carácter ornamental o como detalle arquitectónico en cada patio entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina. Su altura, medida desde el nivel del terreno, no será mayor de tres (3) metros y éste deberá ser provisto de una entrada o abertura no menor de un (1) metro de ancho, ni menor de dos (2) metros de alto. Se permitirá instalar en esta entrada o abertura un portón de rejas o enrejado metálico cuya parte sólida no exceda el veinticinco por ciento (25%) de la misma. No será necesario proveer tal entrada o abertura cuando la altura del portal, sobre el nivel del terreno, sea de un (1) metro o menos.

SECCIÓN 50.00 PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

50.01 Patios Interiores

Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, que está circundado a todo su alrededor por un edificio o por un edificio y una línea lateral del solar, será considerado como un patio interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor. El área de todo patio interior no será menor, en cualquier nivel, de diez (10) metros cuadrados por cada planta que tenga el edificio sobre este patio.

50.02 Patios Semi-interiores

Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, parecido a un patio interior, excepto que uno de sus lados da frente y abre hacia una vía u otro espacio abierto dentro del mismo solar, será considerado como un patio semi-interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuere mayor.

SECCIÓN 51.00 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

51.01 Disposiciones Generales

Podrán proveerse usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubique una pertenencia de acuerdo con lo establecido en esta Sección.

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

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

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

4. La descontinuación del fin principal implicará la descontinuación de los usos accesorios, excepto cuando se trate de las unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los distritos residenciales.

51.02 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Residencial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica

Los usos accesorios a un uso residencial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Oficinas Profesionales o Estudios de un Residente - Cuando se provea espacio para estos propósitos en la pertenencia como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

   a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para estos propósitos no será mayor del veinticinco por ciento

(25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio para estos propósitos el tamaño del espacio a ser ocupado o usado será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

b. En conexión con estas actividades sólo podrán utilizarse miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda, excepto en la práctica de una profesión cuando se podría emplear una persona particular. En todo caso los servicios a prestarse serán los que produzca el residente responsable del estudio o de la oficina profesional.

c. Se mantendrán las características residenciales del distrito evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio.

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

a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual ésta será accesoria. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la ocupación domiciliaria será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

b. En conexión con la operación de esta ocupación domiciliaria sólo podrá utilizarse a miembros de la

familia que residan en la unidad de vivienda y equipo mecánico de uso corriente en el hogar para propósitos puramente domésticos.

c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzcan los miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda. No se proveerá o mantendrá un sitio o espacio para la venta de comidas o bebidas.

d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio.

3. Barberías o Salones de Belleza Como Usos Accesorios - Cuando se provea espacio para una barbería o salón de belleza como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

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

   b. En conexión con la operación de estos usos sólo podrá utilizarse un (1) sillón y el operario deberá residir en la unidad de vivienda a la cual serán accesorios.

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

d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para estos usos accesorios.

4. Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios - La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios, excepto en Distritos R-I y RT-I, será permitida como un uso accesorio cuando existan unidades de vivienda en el edificio principal, siempre que la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme con lo establecido para el distrito y el número de unidades de vivienda en el edificio accesorio no sea mayor dos (2).

5. Altura para los Edificios Accesorios – Los edificios accesorio a un uso residencial principal no podrán tener más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve, a excepción de los edificios para usos agrícolas que se permitan en los distritos cuyas alturas serán determinadas a base de las condiciones particulares del uso a dársele.

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

   a. El área total de ocupación del edificio principal y el edificio accesorio no excederá de la permitida en el distrito.

b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que resulte menor.

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

   Se podrá ocupar o usar la segunda planta de un edificio accesorio exclusivamente para unidades de vivienda, conforme a lo establecido anteriormente en esta Sección, siempre que el número de dormitorios no sea mayor de tres (3) y el tamaño de cada uno de éstos no sea mayor de doce (12) pies por doce (12) pies y las dependencias adicionales sólo incluyan sala, comedor, cocina, servicio sanitario y un balcón por cada unidad de vivienda permisible.

8. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de calificación en que ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de calificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de calificación en que radica la pertenencia.

b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de calificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de calificación considerado.

   Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de calificación en que radica la pertenencia.

51.03 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica

Los usos accesorios a un uso comercial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Almacenaje como Uso Accesorio - Cuando se provea espacio de almacenaje, como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado para almacenaje será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

2. Motores, Subestaciones de Energía Eléctrica y Compresores o Unidades de Refrigeración - Los motores, subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se podrá permitir la ubicación de esta maquinaria o equipo en estructuras separadas, siempre que se observe una separación no menor de diez (10) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

3. Altura para Edificios Accesorios – Los edificios accesorios no podrán tener más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve. La altura para los edificios accesorios en los proyectos de recreación comercial extensa la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

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

a. El área total de ocupación del edificio principal y del edificio accesorio no excederá la permitida en el distrito.

b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá del veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que fuere menor.

El área de ocupación de los edificios accesorios en proyectos de recreación comercial extensa la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

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

6. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - En los comercios desarrollados conforme al *Reglamento de Lotificación y Urbanización* (Reglamento de Planificación Número 3), los espacios para usos accesorios se ubicarán como parte integrante del edificio principal.

En los proyectos de recreación comercial extensa la ubicación de tales espacios la determinará la ARPE a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público. Excepto los casos señalados anteriormente, los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de calificación donde éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de calificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de calificación en que radica la pertenencia.

b. Los edificios accesorios en solares de esquina que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de calificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de calificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

   En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá

observar los patios requeridos para el distrito de calificación en que radica la pertenencia.

51.04 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Un Centro de Mercadeo Establecido Conforme a un Distrito C-C

Los usos y edificios accesorios relacionados a un centro de mercadeo establecido conforme a un Distrito C-C cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Usos en Edificios Accesorios - Los edificios accesorios podrán dedicarse únicamente para los fines expuestos a continuación:

   a. Servicios

   b. Recreación Comercial Simple

   c. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor, mecánica liviana.

   d. Restaurantes, incluyendo de comida rápida

   e. Ventas al detal

2. Altura Para Edificios Accesorios – Los edificios accesorios no podrán exceder cinco (5) metros de altura.

3. Área de Ocupación y Área Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área de ocupación y el área bruta de piso de los edificios accesorios no será mayor de treinta por ciento (30%) de la permitida en el edificio principal.

4. Ubicación de Edificios Accesorios - Los edificios accesorios podrán ubicarse en cualquiera de los patios requeridos para el centro de mercadeo, observándose patios mínimos de quince (15) metros de cualquier colindancia. Los mismos se ubicarán observando un retiro no menor de quince (15) metros del edificio principal, así como de cualquier otro edificio accesorio.

5. Estacionamiento para los Usos Accesorios - Para los usos accesorios se deberá proveer el estacionamiento requerido independiente del provisto para el edificio principal.

6. Diseño - Para mantener el mismo vocabulario arquitectónico, todo edificio accesorio deberá conformarse con la arquitectura general del edificio principal del centro de mercadeo. No se permitirá la construcción de edificios genéricos o que representen simbólicamente o visualmente una franquicia. Solo se permitirá el uso limitado de rasgos de identidad corporativa mediante la rotulación a establecerse conforme a las disposiciones reglamentarias vigentes.

51.05 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Industrial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica

Los usos accesorios a un uso industrial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Almacenaje como Uso Accesorio - Cuando se provea espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. La ARPE podrá autorizar un espacio mayor de almacenaje cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.

2. Facilidades para un Vigilante o Guardián como Uso Accesorio - Se permitirá proveer, como uso accesorio, facilidades para un vigilante o guardián empleado en la pertenencia cuando se opere en ésta un uso industrial permitido en este distrito.

3. Altura para los Edificios Accesorios – Los edificios accesorios no podrán exceder cinco (5) metros de altura.

4. 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 para el distrito en que ubique la pertenencia.

5. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

      En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito.

   b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni

menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituye el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito.

51.06 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y Otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que Ubica

Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por la Junta o ARPE, según corresponda, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos residenciales en la Subsección 51.02 de este Reglamento.

TÓPICO 8 – ESTACIONAMIENTOS

SECCIÓN 52.00 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

52.01 Disposiciones Generales

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos requeridas serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal. Mientras no se establezca lo contrario en un distrito específico, podrá utilizarse un patio requerido para tales propósitos siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamiento.

   En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de calificación en que ubique la pertenencia, no se puede proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre a la ARPE 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 dispensará de cumplir con el total de los espacios de estacionamientos requeridos, excepto dentro de los centros urbanos tradicionales de los municipios.

2. En los Distritos Residenciales y en Distritos M, DT-G o DT-P se podrá permitir el establecimiento de áreas de estacionamiento como negocio o para servir un uso comercial, para vehículos de capacidad clasificada de no más de una y media (1.5) toneladas, en solares o

predios abiertos, contiguos a un Distrito C-L, CT-L o C-I y en solares o predios abiertos que estén a una distancia no mayor de cien (100) metros de un Distrito CT-L, I-L o I-P, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 51.02 de este Reglamento. En los distritos residenciales, los estacionamientos sólo podrán operar entre las 7:00 a.m. y 6:00 p.m. y estarán pavimentados de hormigón, asfalto u otro material similar que no levante polvo u ocasione ruido.

Los accesos desde y hacia las vías públicas para las áreas de estacionamiento en distritos residenciales, serán a través de los predios comerciales colindantes, en la medida en que sea posible, evitando la circulación de vehículos por calles que den frente a distritos residenciales. Cuando no sea posible evitar la circulación de vehículos a través de calles en distritos residenciales se celebrará vista pública para considerar la forma de mitigar los efectos.

3. En casos en que se haya autorizado un permiso para un uso en particular y se haya provisto un área de estacionamiento para éste, es necesario obtener un nuevo permiso de uso para todo nuevo uso propuesto aún siendo un uso permitido en el distrito. No se expedirá el nuevo permiso de uso hasta tanto se provea el área de estacionamiento adicional si ésta fuera requerida para el nuevo uso.

4. En los casos de ampliaciones a edificios, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos existentes y los propuestos para la ampliación del edificio.

5. En los casos de usos permitidos, combinados a cualquier uso principal, tales como espacio de almacenaje, oficinas, cafeterías, puestos de exhibición o de ventas y otros, se calculará separadamente el estacionamiento

requerido para tales fines y se le sumará el espacio requerido para el uso principal.

6. En el caso de haberse provisto, conforme a las disposiciones del *Reglamento de Lotificación y Urbanización* (Reglamento de Planificación Número 3), un área general de estacionamiento para el distrito donde ubique un solar, se acreditará a cada pertenencia solamente el número de espacios de estacionamiento que corresponda a una proporción entre el área del solar donde ubicará la construcción y el área total neta de los solares servidos por tal área de estacionamiento, proveyéndose por el proponente dentro de la pertenencia cualquier deficiencia que resulte.

7. En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de calificación en que ubique una pertenencia, se opta por proveer el estacionamiento requerido en un sótano o en una o varias de las plantas del edificio o parte de éstos, el espacio ocupado o usado en éstas para proveer estacionamiento requerido no se contará para los efectos del área bruta de piso permitida en el distrito específico.

   Los sótanos o primeras plantas que se utilicen para proveer áreas de estacionamiento requeridas bajo las anteriores disposiciones no contarán para los efectos de la altura permitida en el distrito en que ubique la pertenencia.

8. Quedan exentas de la aplicación de las disposiciones de esta Sección, aquellos casos considerados bajo las disposiciones del *Reglamento para la Designación, Registro y Conservación de Sitios y Zonas Históricas* (Reglamento de Planificación Núm. 5).

9. Estacionamiento compartido – La ARPE podrá considerar la utilización de estacionamiento 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.

52.02 Diseño

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados, a menos que ello se disponga así en este Reglamento, ni obligado a entrar en el tránsito en retroceso. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y vehículos y contarán con áreas de siembra. No se permitirá que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:

   a. Pavimentación - Todas las áreas de estacionamiento tienen que nivelarse y pavimentarse con hormigón, hormigón asfáltico u otro material permanente similar, adecuado a todos los climas y no absorbente de suciedad (*all weather dustless material*).

   b. Marcas - Cada uno de los espacios de estacionamiento será designado marcando el pavimento del área de estacionamiento con pintura u otro material indeleble.

   c. Accesos - Se proveerán accesos seguros y eficientes desde las vías públicas a las áreas de estacionamiento y desde los espacios de estacionamiento hacia las vías internas que conducen a las vías públicas. No se permitirán estacionamientos con salidas en retroceso a vías públicas.

   d. Barreras de Detención - En los bordes de las áreas pavimentadas (excepto en las entradas y salidas) se construirán barreras de detención (*wheel stops*) de mampostería, acero u hormigón, de por lo menos

seis (6) pulgadas de altura, a fin de impedir que los vehículos irrumpan en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.

e. Iluminación - Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes. En edificios de estacionamiento que colinden con un distrito residencial se proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia las propiedades residenciales adyacentes. En lugares donde exista vegetación que interfiera con la iluminación, las luminarias deberán ubicarse de forma tal que se proteja la seguridad de los usuarios.

f. Verjas - En los distritos residenciales se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la primera planta de los solares colindantes y desde la acera. Se proveerán verjas ornamentales con setos vivos y vegetación apropiada en las colindancias y a lo largo de la línea de la vía.

2. Se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros excluyendo el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamiento.

   No obstante, se permitirá que una tercera (1/3) parte de los espacios de estacionamiento requeridos ocupen un área menor a la anteriormente establecida a base de dos metros con veinte centímetros (2.20 metros) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 metros).

   Para casas de apartamentos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda según las disposiciones de la Subsección 51.03, 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.

3. La pendiente máxima de las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento no excederá de un quince por ciento (15%). Cuando la pendiente de la rampa exceda de un doce por ciento (12%) ésta se suavizará con una transición de no menos de dos (2) metros de largo entre la pendiente y la superficie horizontal.

52.03 Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos

Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse se determinarán según se indica a continuación:

1. Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios, un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a almacenaje. De no indicarse el área de almacenaje, ésta se estimará equivalente a una tercera (1/3) parte del área total del comercio o servicio. Se proveerá un espacio de estacionamiento adicional por cada tres (3) empleados o parte de éstos.

2. Oficinas, excepto las que se atienden más adelante en esta Subsección - Un (1) espacio por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

3. Oficinas de alto volumen de clientela, tales como oficinas de médicos, de servicio a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficina de rentas internas y otros similares - Un (1) espacio por cada quince (15) metros

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

4. Usos industriales - Un (1) espacio por cada sesenta (70) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines o un (1) espacio por cada dos (2) empleados en el turno de mayor empleo, lo que resulte más alto.

5. Almacenes - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.

6. Iglesia y escuela elemental e intermedia - Un (1) espacio por cada veinticinco (25) asientos o parte de éstos, que se provean en tales edificios.

7. Centro de Cuidado Diurno de Niños o Envejecientes - Un espacio por cada veinticinco personas.

8. Escuelas superiores - Un (1) espacio por cada diez (10) asientos o parte de éstos, que se provean en tales edificios o estructuras.

9. Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias o cualquier otro sitio similar de reunión pública - Un (1) espacio por cada cinco (5) asientos o parte de éstos, que se provea para tales fines.

10. Marinas - Un (1) espacio por cada bote o "slip".

11. Motocines - Un (1) espacio para un (1) vehículo en espera por cada veinte (20) espacios para vehículos provistos para espectadores y, además, un acceso privado con capacidad para un (1) vehículo en turno

hacia la taquilla para cada veinte (20) espacios de capacidad del motocine.

12. Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público - 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.

    Si dichas facilidades tienen oficinas u otros usos, los estacionamientos se calcularán individualmente para cada uso, 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. Hoteles, hoteles de turismo - Un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de éstos. Para otros usos comerciales como restaurantes, tiendas, salones de convenciones y otros usos accesorios al hotel se requerirá estacionamiento adicional conforme a este Reglamento.

14. 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.

15. Restaurantes, cafeterías, barras - Un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o parte de éstos. En caso de prestarse servicios a los vehículos (servi-carro) en combinación con servicios de mesas o barras, el área de estacionamiento para servir a los vehículos estará aparte y será además del espacio dedicado al servicio en los carros.

16. Plazas de mercado - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a estos fines.

17. Playas - Un (1) espacio por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de área de playa.

18. Viviendas - Un (1) espacio por cada unidad de vivienda de una o dos familias. 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:

Número de dormitorios por unidad de vivienda	Número de Estacionamientos por Unidad de Vivienda
0	1.0
1	1.25
2	1.5
3	2.0
Más de 3	.5 por cada dormitorio adicional

Casas de apartamentos – Se proveerá además, de lo requerido por el Reglamento, un 20% de estacionamientos adicionales para ser utilizados por visitantes. Los mismos deberán ser rotulados y dedicados a tales fines.

No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.

En casas de apartamentos para envejecientes se proveerá un cincuenta por ciento (50%) 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 51.02 de este Reglamento.

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

20. Terminales de ferrocarril, aviones, lanchas, guaguas - Se requerirá un área de estacionamiento según lo determine la Junta.

21. Centros de mercadeo - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a ventas al detal o a la prestación de servicios, incluyendo los pasillos donde se vende mercancía.

22. En los casos de los Distritos Comerciales ubicados en la parte antigua de los pueblos en que no sea factible proveer el área de estacionamiento en otro solar, la ARPE podrá autorizar la utilización de un área de estacionamiento común para servir a más de un proyecto o uso del terreno, aún cuando los usuarios deban pagar por el servicio, siempre que el área de estacionamiento tenga capacidad suficiente para servir a todos, conforme a los requisitos de esta reglamentación.

    Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinará la ARPE.

23. 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.

52.04 Espacios para Carga y Descarga

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos, hotel u

hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma para edificios menores de nueve mil (9,000) metros cuadrados, para edificios entre nueve mil uno (9,001) metros cuadrados y veinte mil (20,000) metros cuadrados el requerimiento será a base de un (1) espacio por cada dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados de área bruta y para edificios mayores de veinte mil uno (20,001) será a base de 8 espacios por los primeros veinte mil (20,000) metros cuadrados y un espacio adicional por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados o fracción. Para los edificios de oficinas se requerirá un espacio de carga y descarga por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados o fracción.

52.05 Exenciones Contributivas para Edificios de Estacionamiento

De conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 9 de diciembre de 1970 y la Resolución JP-98-261, aquellas personas que así lo interesan podrán solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) una exención contributiva para aquellos edificios de estacionamiento que cumplan con los siguientes criterios:

1. el edificio será de nueva construcción,
2. el edificio será de multipisos,
3. que sea directamente para el negocio de estacionamiento,
4. que sea construido a partir del 19 de diciembre de 1997.

TÓPICO 9 - ESTACIONES DE GASOLINA

SECCIÓN 53.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

53.01 Ejecución

La ARPE entenderá, sujeto a lo establecido en esta Sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina en los distritos permitidos por este Reglamento.

53.02 Iniciativa

Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación a una existente, deberá ser acompañada de una certificación donde conste que han sido notificados de la intención de establecer dicha estación de gasolina todos los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina que radiquen dentro del perímetro establecido más adelante a propósito del estudio de viabilidad. Dicha certificación incluirá el nombre y la dirección de las personas notificadas.

53.03 Estudio de Viabilidad

Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación a una existente, deberá ser acompañada de un estudio de viabilidad que demuestre la necesidad y conveniencia del establecimiento de la misma. Dicho estudio deberá considerar, con respecto al sector dentro del perímetro de mil seiscientos (1,600) metros radiales, los siguientes aspectos:

1. La concentración poblacional
2. La concentración del tránsito vehicular
3. Intensidad de los usos comerciales, industriales e institucionales.
4. Negocios similares existentes dentro del sector.
5. Impacto anticipado del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar existentes dentro de dicho perímetro.

6. La forma de operación de la nueva estación, esto es, si es de tipo convencional o de autoservicio.
7. Cualquiera otros factores relevantes que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina.

53.04 Vistas Públicas

En todos los casos, la ARPE podrá aprobar el establecimiento de nuevas estaciones de gasolina o ampliación a una existente, previa celebración de vistas públicas y previa recomendación del Departamento de Comercio. Sobre estas vistas públicas se notificará y solicitará la participación al Departamento de Comercio, al Departamento de Asuntos al Consumidor, al Departamento de Justicia, a los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de las estaciones de gasolina comprendidas dentro del perímetro antes establecido a propósito del estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dichas estaciones de gasolina, las asociaciones existentes de detallistas de gasolina y a cualquier otra parte afectada o interesada, según surja de los expedientes correspondientes.

53.05 Separación Entre Estaciones de Gasolina

La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente previamente autorizada se determinará de acuerdo con lo que se establece más adelante:

1. En caso de distritos comerciales e industriales, que no linden por ninguno de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito RT-I para la protección de una vía arterial, la separación mínima entre estaciones de gasolina será de ochocientos (800) metros lineales cuando dichas estaciones estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá por vía arterial cualquier vía a la que se le haya asignado un número de ruta por el Departamento de Transportación y Obras Públicas y aquellas así designadas por la Junta mediante resolución.

2. En casos de distritos comerciales e industriales, que linden por cualquiera de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito RT-I para la protección de una vía arterial (según definida en el Inciso 1 de esta Subsección), la separación mínima entre estaciones de gasolina será de mil seiscientos (1,600) metros lineales cuando dichas estaciones de gasolina estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

3. En los casos de estaciones de gasolina en Distritos A-G, R-G y AD se observarán las disposiciones sobre separaciones mínimas establecidas en la Sección 56.00 de este Reglamento.

4. En los casos de vías de tránsito en una misma dirección, de tres (3) o más carriles, las disposiciones sobre distancias radiales dispuestas en los Incisos (1), (2) y (3) de esta Subsección aplicarán por separado para cada margen de la vía; y las disposiciones sobre distancias lineales se aplicarán sólo cuando las estaciones de gasolina estén localizadas en el mismo margen de una vía.

5. En casos de estaciones de gasolina en vías con sección mayor de dieciocho (18) metros, provistas de líneas de control de viraje o fajas de separación entre carriles para vehículos en movimiento con tránsito opuesto o isleta central de seguridad, las disposiciones sobre distancias radiales y lineales dispuestas en los Incisos (1), (2) y (3) de esta Subsección aplicarán independientemente para cada margen de la vía.

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

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá que la interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad en este tipo de vía, ocurra ocasionada por las siguientes circunstancias:

a. La vía se encuentra interceptada en ambas márgenes por otra vía formando cuatro esquinas.

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

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

6. Aquellas estaciones de gasolina existentes, cuyas bombas de abasto de gasolina estén localizadas en las aceras públicas no serán tomadas en consideración al aplicar las disposiciones establecidas en esta Sección. Tampoco serán tomadas en consideración aquellas estaciones de gasolina que no cuenten dentro de los límites de su solar con espacio disponible para servir dos (2) automóviles por cada bomba utilizada para el expendio de gasolina y para ello sea necesario el uso de la vía pública.

53.06 Separación con Respecto a Otros Usos

Cualquier solar en que se proyecte construir o ampliar una estación de gasolina deberá mantener una separación

mínima de cincuenta (50) metros radiales de cualquier otro solar en que exista o se proyecte la construcción de: centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria. La separación a observarse en zonas escolares será de 200 metros. En el caso de escuelas públicas o privadas o institución educativa postsecundaria la separación será en un radio de mil (1,000) pies (305 metros), según dispuesto en la Ley Núm. 169 de 26 de julio de 2003.

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 ARPE haya aprobado los planos de construcción, cuando se tratare de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

53.07 Medida de las Separaciones Requeridas

La separación mínima requerida entre estaciones de gasolina con respecto a otros usos será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

53.08 Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina

Para estaciones de gasolina o ampliaciones no podrán utilizarse predios que colinden lateralmente con solares o predios incluidos dentro de un distrito residencial. En los casos de solares de esquina que colinden en uno de sus

lados con un distrito residencial podrá obviarse esta restricción, si se construye una verja de hormigón armado o de hormigón armado y bloque de hormigón de dos (2) metros de alto, a lo largo de dicha línea de colindancia; excepto que la sección de la verja a construirse en la línea lateral del solar que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial adyacente, tendrá una altura máxima de un (1) metro.

En los casos en que el solar propuesto colinde en su parte posterior con un distrito residencial se construirá una verja de hormigón armado y bloques de hormigón de dos (2) metros de alto, a lo largo de dicha línea de colindancia.

53.09 Área a Utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Calificación

La suma de las áreas de los solares ocupados o usados para estaciones de gasolina no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área total de todos los solares comprendidos dentro del distrito considerado.

En distritos divididos por vías públicas con sección mayor de dieciocho (18) metros el veinticinco por ciento (25%) anteriormente señalado se calculará separadamente para cada porción del distrito así dividido.

53.10 Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina

La distancia mínima entre la servidumbre de paso de una vía y la isleta que contiene las bombas de abasto de gasolina será de cuatro metros cincuenta y siete centímetros (4.57) lineales cuando dicha isleta esté localizada paralela a la vía. Cuando la isleta está a un ángulo con la línea de servidumbre de paso de la vía, la distancia mínima entre la isleta y la servidumbre de paso será de seis punto cero nueve (6.09) metros o las distancias que la Autoridad de Carreteras y Transportación determine.

53.11 Seguridad Contra Incendios en Estaciones de Gasolina

Las estaciones de gasolina reunirán las condiciones de seguridad que requiera el Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

53.12 Acceso para Estaciones de Gasolina

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

53.13 Protección Contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina

Se permitirá la construcción o erección de estructuras de materiales incombustibles sobre las isletas que contienen las bombas de abasto de gasolina con el único propósito de proteger las mismas, al encargado del servicio o al motorista, de los efectos de la intemperie, siempre que dicha estructura sea diseñada en voladizo y que la misma cumpla con las siguientes disposiciones:

1. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial adyacente, la proyección hacia la parte delantera del solar de esta estructura no excederá de un (1) metro de la medida que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial.

2. Cuando no hayan solares calificados 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.

53.14 Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina

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

53.15 Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina

Los cambios en uso en la pertenencia o parte de la pertenencia ocupada o usada como estación de gasolina serán conformes a las disposiciones sobre usos para estaciones de gasolina establecidas por este Reglamento para el distrito específico en que ésta ubique.

53.16 Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos

La ARPE no tendrá facultad para conceder variaciones a las disposiciones establecidas en este Reglamento sobre estaciones de gasolina.

SECCIÓN 54.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-I, C-C, CT-I

54.01 Disposición General

En los Distritos C-I, C-C y CT-I se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina o ampliaciones cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 53.00 de este Reglamento y con lo requisitos establecidos en esta Sección.

54.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I

Como parte de la operación de una estación de gasolina se permitirá exclusivamente lo siguiente en el edificio principal:

1. Estaciones de Inspección

2. Lavado y engrase, excepto en los Distritos C-C

3. Reparaciones menores, tales como: cambio de aceite y filtros, frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos

4. Servicios al motorista, tales como venta de comestibles, artículos del hogar, novedades y medicamentos sin receta, cigarrillos, bebidas alcohólicas selladas, limitada esta última actividad a un espacio no mayor de cien (100) metros cuadrados de área bruta de piso y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.

5. Venta de combustibles y lubricantes

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

7. Cualquier otro uso que mediante legislación se permita.

54.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I

Ningún edificio excederá seis (6) metros de altura.

54.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I

El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinte (20) metros.

54.05 Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I

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

54.06 Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I

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

54.07 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-I, C-C y CT-I

Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:

1. Usos Accesorios - Se permitirá un (1) edificio accesorio el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas, accesorios y otros artículos cuya venta es

permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores, tales como de cambio de aceite y filtro, frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.

2. Altura - Ningún edificio accesorio excederá seis (6) metros de altura.

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

4. Localización - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

54.08 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos C-I, C-C y CT-I Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-conformidad Legal en la Pertenencia

Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre y cuando no se aumente el número de bombas y se cumpla con lo siguiente:

1. Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

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

3. Las facilidades de lavado, engrase y otras propuestas o existentes que no cumplan con lo anteriormente

establecido, se localicen a no menos de seis (6) metros de cualquier línea de colindancia del solar.

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

5. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones establecidas por este Reglamento para permitir la operación de estaciones de gasolina en estos distritos.

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

7. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

8. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por la ARPE, tendrá que cumplir con las disposiciones para una nueva estación.

SECCIÓN 55.00 ESTACIONES DE GASOLINAS EN DISTRITOS I-I e I-P

55.01 Disposición General

En los Distritos I-I e I-P, se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina o ampliación, cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina Establecidas en la Sección 53.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

55.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

En los Distritos I-I e I-P, se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas o usadas para estaciones de gasolina:

1. Estaciones de Inspección

2. Lavado y engrase

3. Reparaciones menores, tales como: cambio de aceite y filtros, de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, enjuague de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.

4. Servicios al motorista, tales como venta de comestibles, artículos del hogar, novedades y medicamentos sin receta, cigarrillos, bebidas alcohólicas selladas, limitada esta última actividad a un espacio no mayor de cien (100) metros cuadrados de área bruta de piso y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.

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

6. Venta de combustibles y lubricantes

7. Cualquier otro uso que mediante legislación se permita.

55.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

La altura se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios requeridos para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

55.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

55.05 Área de Ocupación, Área Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

Los requisitos sobre área de ocupación, área bruta de piso y tamaño de los patios serán aquellos que se establecen en este Reglamento para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

55.06 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-I e I-P

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 51.00 de este Reglamento.

55.07 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos I-I e I-P Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia

Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia,

siempre que no se aumente el número de bombas y se cumpla con lo siguiente:

1. Se muestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

2. Las facilidades de lavado, engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.

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

4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.

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

6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

7. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por la ARPE, tendrá que cumplir con las disposiciones para una nueva estación.

SECCIÓN 56.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS A-G, R-G y AD

56.01 Disposición General

En los Distritos A-G, R-G y AD se permitirá, mediante excepción el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 53.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

56.02 Criterios de Ubicación para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD

Frente a vías comprendidas en estos distritos se podrán establecer estaciones de gasolina de acuerdo al número de viviendas existentes en asentamientos poblacionales dentro de un radio de 1,600 metros, medidos desde la propuesta ubicación y a la demanda de consumo generado por la intensidad del tránsito vehicular según se relaciona a continuación siempre y cuando se reúna la combinación de los siguientes parámetros o su equivalente:

1. Número de unidades (viviendas) o de viajes o combinación de ambos, que deben darse para establecer una estación de gasolina frente a vías públicas en Distritos A-G, R-G y AD.

Número de Unidades (viviendas) en Asentamientos	1,500	900	360	0
Número de Viajes Diarios en Vías No Arteriales	0	500	1,000	1,500

2. Frente a vías arteriales se permitirá la ubicación de una estación de gasolina siempre y cuando cumpla con los demás criterios establecidos en esta Sección y se genere un número mínimo de 1,200 viajes por cada estación.

56.03 Separación entre Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD

La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada deberá ser no menor de mil seiscientos (1,600) metros lineales cuando están localizadas en cualquier margen de una misma vía ni menor de ochocientos (800) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se tomarán en consideración los casos o circunstancias dispuestas en los Incisos 3, 4, 5 y 6 de la Subsección 53.05 de este Reglamento.

56.04 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD

En estos distritos se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas usadas para estaciones de gasolina:

1. Estaciones de Inspección

2. Lavado y engrase

3. Reparaciones menores, tales como cambio de aceite y filtros, de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, enjuague de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.

4. Servicios al motorista, tales como venta de comestibles, artículos del hogar, novedades y medicamentos sin receta, cigarrillos, bebidas alcohólicas selladas, limitada esta última actividad a un espacio no mayor de cien (100) metros cuadrados de área bruta de piso y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.

5. Venta de combustibles y lubricantes

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

7. Cualquier otro uso que mediante legislación se permita.

56.05 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD

Ningún edificio excederá seis (6) metros de altura.

56.06 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD

El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

56.07 Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD

El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.

56.08 Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD

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

56.09 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos A-G, R-G y AD

Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:

1. Usos Accesorios - Se permitirá un (1) edificio accesorio el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas, accesorios y otros artículos cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.

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

3. Área de Ocupación - Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez

3. Localización - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

56.10 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos A-G, R-G y AD Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia

Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conformes existentes.

2. Las facilidades de lavado, engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.

3. Las bombas para el expendio de gasolina propuestas o existentes, observen una separación no menor de cuatro

metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.

4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.

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

6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

TÓPICO 10

PROYECTOS QUE REQUIEREN CONSULTA DE UBICACIÓN

SECCIÓN 57.00 CONSULTAS DE UBICACIÓN

57.01 Disposición General

La Junta de Planificación podrá considerar proyectos mediante el mecanismo de consulta de ubicación, conforme se indica en este Tópico.

57.02 Propósito

El propósito de este Tópico es identificar, para conocimiento general, aquellos proyectos que pueden ser considerados mediante el mecanismo de consulta de ubicación al amparo de las disposiciones de este Reglamento; sin que se considere variación en uso.

57.03 Criterios Generales de Evaluación

La determinación que se tome sobre un proyecto propuesto bajo las disposiciones de este Tópico descansará en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso a base, pero sin limitarse a, de los siguientes factores:

1. El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan Territorial o con el documento *Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico* en municipios que no cuenten con un Plan Territorial aprobado.

2. Que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.

3. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.

4. La cabida del predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo.

5. Cómo se atienden las necesidades de la comunidad donde ubica el proyecto propuesto y cómo el mismo responde al interés público.

SECCIÓN 58.00 CAMBIOS DE CALIFICACIÓN INDIRECTOS

58.01 Disposición General

La Junta de Planificación podrá considerar propuestos usos de terrenos no permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta y que de aprobarse y construirse según autorizados conllevan cambios al distrito de calificación en que se aprobaron.

58.02 Propósito

El propósito de esta Sección es identificar aquellos proyectos que pueden considerarse como cambios de calificación indirectos al amparo de las disposiciones de este Reglamento y establecer los criterios para su evaluación.

58.03 Proyectos Residenciales

Los terrenos en los cuales se propongan desarrollos residenciales deberán estar clasificados como Suelo Urbano en municipios que cuenten con un Plan Territorial aprobado, de no contar con dicho plan, los terrenos objeto de consulta deberán estar en calificación urbana o en Distrito UR.

58.04 Proyectos de Desarrollos Comerciales o Mixtos Que Incluyan Comercios y Viviendas

1. Los terrenos deberán estar clasificados urbanos si el municipio cuenta con un Plan Territorial aprobado, los terrenos deberán estar clasificados urbanos, si el municipio no cuenta con un Plan Territorial aprobado la finca objeto de consulta deberán estar en calificación urbana o en el Distrito UR.

2. La estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.

3. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo, de manera que cada estructura ubique en un solar independiente con accesos y estacionamiento independientes.

4. Cuando se combinen usos comerciales y residenciales en una sola estructura, los accesos al estacionamiento y las aceras serán separados e independientes para cada uso.

5. Cuando se proyecte la combinación de usos residenciales y comerciales en una sola estructura, podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

58.05 Proyectos de Desarrollos de Recreación Comercial Extensa

1. Estos proyectos podrán implicar la construcción de una o más estructuras principales y aquellas obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento.

2. Se deberán considerar las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación y el desarrollo del sector inmediato, incluyendo la accesibilidad a la playa y costa según sea el caso.

58.06 Proyectos de Desarrollos Industriales Livianos

1. Estos proyectos podrán incluir la formación de solares solamente o la formación de solares y construcción de edificios.

2. Estos proyectos deberán justificarse en términos del potencial del área para el desarrollo industrial, la disponibilidad de infraestructura y mano de obra, así como los efectos del proyecto sobre el ambiente y las propuestas para mitigar los efectos negativos.

58.07 Otros Desarrollos

1. Estos desarrollos podrán incluir aquellos que propongan diversos tipos de usos por sí solos o en diversas combinaciones. Estos incluirán los no mencionados en las subsecciones anteriores, tales como: turísticos, recreativos, institucionales y de comunicaciones.

2. Estos proyectos deberán indicar la distribución de sus componentes, las segregaciones necesarias para viabilizar su desarrollo y aquellas obras de urbanización que se propongan. También propondrán los distritos de calificación que solicitan para las diversas porciones del predio.

3. Cuando se proyecte la combinación de usos que así lo permita este Reglamento podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

SECCIÓN 59.00 DESARROLLOS EN ÁREAS NO CALIFICADAS

59.01 Propósito

La Junta considerará mediante consulta de ubicación propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que la Junta se haya reservado jurisdicción exclusiva, a tenor con el *Reglamento para delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Uso y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación* (Reglamento de Planificación Núm. 27).

SECCIÓN 60.00 PROYECTOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

60.01 Propósito

La Junta podrá considerar mediante consulta de ubicación los siguientes proyectos:

1. Aquellos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica o requieren un diseño particular para atender situaciones especiales, pero que no hay un distrito específico que tenga los parámetros necesarios.

2. Proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren una ubicación especial, tales como proyectos industriales pesados y vertederos, entre otros.

3. Proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse vía variación en construcción.

60.02 Construcción

Los parámetros de construcción serán conformes a lo establecido por la Junta de Planificación en la resolución de aprobación que se emita.

La aprobación de la propuesta no constituirá un cambio de calificación.

SECCIÓN 61.00 PROYECTOS CUYA JURISDICCIÓN EXCLUSIVA SE RESERVAN POR LEY O POR CONVENIO PARA LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

61.01 Propósito

La Junta podrá considerar mediante consulta de ubicación los siguientes proyectos:

1. Propuestos usos de terrenos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, del *Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades* (Reglamento de Planificación Número 24) o Convenio de Transferencia de Facultades.

2. Toda mejora pública, según dispuesto en este Reglamento, excepto aquéllas de las cuales están exentos los organismos gubernamentales y las delegadas en la ARPE mediante resolución expresa de la Junta.

TÓPICO 11 - VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCIÓN 62.00 VARIACIONES EN USO

62.01 Disposición General

La Junta o la ARPE, según corresponda, podrán considerar variaciones en uso cuando se demuestre que ninguno de los usos permitidos en el distrito de calificación es factible desde el punto de vista físico o económico, tomando en consideración lo siguiente:

1. el costo de adaptar la propiedad a los usos permitidos debido a disposiciones de este Reglamento y el beneficio que se derivaría una vez adaptada ésta para los usos permitidos,

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

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

4. la variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:

   a) la disponibilidad de infraestructura

   b) el contexto en el que ubica

   c) el ambiente del vecindario

   d) la seguridad y tranquilidad de los vecinos

   e) el uso propuesto beneficia al vecindario

f) el uso para el cual se solicita la variación está permitido por las disposiciones del Tópico 4 sobre Zonas Escolares de este Reglamento.

62.02 Propósito

El propósito de las variaciones en uso será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación del disfrute de la propiedad.

62.03 Iniciativa

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

62.04 Vistas Públicas

La Junta o la ARPE, según corresponda, celebrarán vista pública para la consideración de variaciones. Se podrán considerar varias solicitudes de variaciones en una sola vista pública. En la celebración de las vistas públicas para considerar variaciones se observarán los requisitos de presentación establecidos en la Subsección 4.06 de este Reglamento. La Junta notificará a las partes, conforme derecho, la decisión que se tome sobre la solicitud.

62.05 Condiciones al Otorgar Variaciones

Al autorizar variaciones en uso, la Junta o la ARPE, según corresponda, especificarán la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección para autorizar variaciones.

Las variaciones en uso autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquier otro reglamento aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

La variación solicitada no tendrá el efecto de cambiar un distrito en otro, toda vez que esto constituye un cambio de calificación, el cual es jurisdicción de la Junta de Planificación, éste podrá solicitarse como tal, mediante el mecanismo correspondiente. La autorización de una variación en uso no podrá constituir un cambio en densidad e intensidad.

SECCIÓN 63.00 VARIACIONES EN CONSTRUCCIÓN

63.01 Disposición General

La Junta o la ARPE podrán autorizar variaciones en construcción para los usos que tolera el distrito. Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:

3. El solar tenga una condición particular que no permite que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento.

4. La variación solicitada no perjudica propiedades vecinas, la disponibilidad de infraestructura y el ambiente del vecindario.

5. La variación propuesta no conlleva el convertir el distrito en otro.

6. 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.

63.02 Propósito

El propósito de las variaciones en construcción será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación del disfrute de la propiedad.

63.03 Iniciativa

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

63.04 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones en Construcción

Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso o de rótulo quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso. Este término de vigencia, para todos los efectos legales, se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y se someta además evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

SECCIÓN 64.00 EXCEPCIONES

64.01 Disposición General

La Junta o la ARPE, según corresponda, considerarán por vía de excepciones, consultas de ubicación o solicitudes de permisos en determinados distritos para los usos que más adelante se indican. Cuando se estime necesario o según se establece en esta Sección, se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

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

64.02 Propósito

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

64.03 Criterios

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

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

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

3. No se aumente el peligro de fuego.

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

5. Se demuestre la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.

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

64.04 Iniciativa

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

64.05 Usos a Considerarse por ARPE

Los siguientes usos podrán considerarse en los distritos correspondientes por ARPE:

1. Cementerio en Distritos R-G, DT-G y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado de acuerdo con lo siguiente:

   a. La cabida mínima de la parcela o finca será de dos (2) cuerdas.

   b. Los terrenos que se aprueben para el uso de cementerio no podrán comprender áreas:

(1) Que constituyan o formen parte de unidades agrícolas o pecuarias de alta productividad (según determinado por el Departamento de Agricultura).

(2) Esenciales para el acceso, disfrute o preservación de recursos recreativos, arboledas, bosques, paisajes y formaciones geológicas de belleza excepcional.

(3) Donde existan yacimientos minerales, minas y canteras de apreciable valor económico real o potencial.

(4) Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural de Puerto Rico.

(5) De interés público por su valor significativo para la preservación de la flora o fauna silvestre de importancia económica, ecológica o científica.

(6) Susceptibles a inundaciones, derrumbes, deslizamientos o marejadas.

c. Se requerirá el endoso del Departamento de Salud y de la Compañía de Turismo de Puerto Rico, cuando los terrenos propuestos radiquen en sectores turísticos o cercanos a ellos.

2. Centro de cuidado de niños y envejecientes, en cualquier distrito residencial sin límite de tamaño de solar y en Distritos SH y M y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado, cuyo solar no podrá exceder una (1) cuerda. En Distritos SH se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña. Se deberá cumplir con las disposiciones de la Sección 52.00 para la provisión de estacionamientos.

3. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial y en Distritos SH en solares con tamaño suficiente para proveer estacionamiento y cuyo solar tenga una cabida máxima de una (1) cuerda de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.

   b. En Distritos SH se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

   c. En los distritos residenciales se celebrará vista pública previo a la autorización.

4. Club nocturno, discoteca, teatro y otros lugares de entretenimiento nocturno, en distritos CT-I. Se requerirá vista pública previo a la autorización.

5. Comercio y servicios típicos de un Distrito C-L en Distritos SH y R-ZH hasta un máximo de cinco mil (5,000) pies cuadrados por solar. El solar tendrá tamaño suficiente para proveer estacionamiento En Distritos SH y R-ZH se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

6. Hospedería u hospedaje en distritos R-I, R-A, RT-A y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado, de acuerdo con lo siguiente:

   a. El dueño o administrador de la hospedería u hospedaje o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta.

   b. No se darán características comerciales a las estructuras.

   c. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la ARPE entienda sean

necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

d. Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posterior serán de una y media (1.5) veces los requeridos para el distrito.

e. El tamaño mínimo de área de solar a requerirse se determinará de acuerdo con la siguiente tabla:

	DISTRITO	
	R-I	R-A, RT-A
Tamaño Mínimo de Área de Solar Requerido en Metros Cuadrados	300	400
Números de Dormitorios para Huéspedes a Permitirse a Base del Tamaño Mínimo del Solar	7	7
Área del Solar Extra Requerida por Dormitorio Adicional en Metros Cuadrados	60	80
Número Máximo de Dormitorio a Permitirse por Pertenencia	15	15

f. En los Distritos R-I y R-A se celebrará vista pública previo a la autorización de una hospedería o un hospedaje.

g. En los Distritos las R-I y R-A las hospederías podrán servir, de así autorizarse, comida y bebidas alcohólicas solamente a huéspedes e invitados, sujeto a las condiciones y limitaciones siguientes:

(1) Solamente se servirá comida y bebidas alcohólicas entre las 7:00 A.M. y las 9:00 P.M.

(2) No se fijarán rótulos exteriores indicando la disponibilidad de comida y bebidas alcohólicas.

(3) El comedor tendrá un máximo de acomodo, en sillas y mesas, igual al número de camas disponibles.

(4) La posible autorización de venta de bebidas alcohólicas no se entenderá como un permiso para operar una barra ni para habilitar un sitio específico para su consumo.

h. En los Distritos RT-A las hospederías requerirán el endoso de la Compañía de Turismo.

7. Hotel y hotel de turismo en Distritos R-A y R-ZH de acuerdo a lo siguiente:

a. Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:

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

(2) Piscina de natación con facilidades de baño y otros deportes acuáticos.

(3) Facilidades adecuadas para paseos a caballo y hacer excursiones.

(4) Canchas de juegos o facilidades para otros deportes al aire libre.

b. Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Si se incluyen unidades

residenciales, éstas no excederán la proporción de una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel.

c. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros, excepto por el patio delantero del Distrito RT-A que no será menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros.

d. Los espacios para usos accesorios, como parte del edificio y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido, excepto el patio delantero en el Distrito RT-A, podrá usarse para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamiento de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, las piscinas, el alumbrado o la ornamentación de paseos.

e. No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.

f. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la ARPE entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

8. Institución docente de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en Distritos A-G, R-G, RT-I y RT-A de acuerdo con lo siguiente:

a. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del

solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para usos docentes.

b. El área mínima de terreno a requerirse se calculará a base de ocho (8) metros cuadrados por estudiante.

c. El tamaño de los salones a permitirse se calculará a base de veinte (20) pies cuadrados por estudiante.

d. Solares en que se proyecte construir edificios para fines docentes, deberán mantener una separación mínima de 305 metros de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

e. Los edificios guardarán patios de dos (2) veces los requeridos en el distrito en que ubican.

f. Se celebrará vista pública previo a la autorización.

9. Institución filantrópica con fines no pecuniarios o caritativos en cualquier distrito residencial. En los Distritos RT-I y RT-A se celebrará vista pública previo a la autorización.

10. Instituciones religiosas, tales como iglesias y templos, en cualquier distrito residencial y en Distritos CT-L, CT-I, A-G y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado, en solares de hasta dos (2) cuerdas de acuerdo con lo siguiente:

a. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco o para edificios docentes siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de

solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.

b. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

c. Los edificios guardarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.

d. De no poderse observar los patios requeridos, la ARPE podrá requerir aislamiento sónico u otras formas de mitigar los efectos del ruido.

e. No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.

f. Se celebrará vista pública previo a la autorización.

11. Muelles o rampas en cualquier distrito de acuerdo a lo siguiente:

a. Las facilidades a permitirse estarán diseñadas para atender un máximo de diez (10) embarcaciones.

b. El muelle o facilidades para embarcar o desembarcar a permitirse tendrá una extensión no mayor de diez (10) metros medidos a partir de la línea de la costa.

c. Previo a la autorización de este uso, la Administración requerirá del solicitante un Certificado de Compatibilidad con el Programa de Manejo de la

Zona Costanera (*Certificate of Project Consistency with Puerto Rico's Coastal Zone Management Program*).

12. Usos comerciales de carácter local en Distritos R-A y RT-A, en proyectos de casas de apartamentos para doscientas (200) o más unidades de vivienda, de acuerdo con lo siguiente:

    a. Las facilidades comerciales a permitirse se calcularán a razón de quince (15) pies cuadrados de área de piso por cada unidad de vivienda provista y éstas se localizarán en la primera planta de la casa de apartamentos más próxima a las facilidades vecinales requeridas por el *Reglamento de Lotificación y Urbanización* (Reglamento de Planificación Núm. 3).

    b. Las facilidades comerciales a permitirse estarán limitadas a los siguientes usos: colmado, farmacia, oficina profesional, cafetería, fuente de soda, lavandería automática, bazar, salón de belleza y barbería. En Distritos R-A se permitirán barras.

    c. El área de piso a utilizarse para cualquier uso en particular no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área de piso total a permitirse para las facilidades comerciales y se proveerán facilidades para no menos de tres (3) de los usos indicados en el inciso anterior.

13. Usos comerciales cónsonos con un Distrito C-L, institucionales y de servicios en terrenos hasta un máximo de una (1) cuerda, en Distritos RT-I, M y R-G en áreas no urbanizadas conforme al *Reglamento de Lotificación y Urbanización* (Reglamento de Planificación Núm. 3).

14. Usos comerciales y de servicios como usos accesorios dentro de estructuras utilizadas como oficinas en Distritos C-L, siempre que éstos no constituyan más del

veinte por ciento (20%) del área bruta de piso del uso principal de oficina:

a. Almacenaje

b. Casa bancaria, financiera o hipotecaria

c. Estudio de radio o televisión

d. Restaurante o cafetería

e. Salón de exhibición

f. Taller de reparaciones livianas

15. Usos comerciales, institucionales y de servicios en Distritos I-L, siempre que éstos no constituyan más del diez por ciento (10%) del área bruta de piso del uso principal del solar.

16. Vivienda adicional para familias que trabajan en la finca siempre que no conlleve la segregación del solar en que ubique la vivienda en Distritos A-P, A-G y R-G.

17. Vivienda de una familia en Distritos CR, siempre y cuando no se afecte el propósito del distrito y cuente con el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

64.06 Usos a Considerarse por la Junta:

1. Aeropuertos, helipuertos y cines al aire libre, en cualquier distrito situado en áreas que no hayan sido urbanizadas.

2. Proyectos comerciales cónsonos con un Distrito C-L en Distritos A-G que no excedan de diez mil (10,000) pies cuadrados de área bruta de piso para la venta de animales y productos agrícolas y para venta al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, incluyendo ferreterías.

3. Proyecto de carácter industrial liviano en Distritos DS que no excedan de quince mil (15,000) pies cuadrados de área bruta de piso a excepción de las polleras las cuales podrán ser de hasta treinta mil (30,000) pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes.

4. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial y en Distritos SH, en solares con cabida de más de una (1) cuerda, de acuerdo con lo siguiente:

   a. Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.

   b. En Distritos SH se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

   c. En los Distritos RT-I y RT-A se celebrará vista pública previo la autorización.

5. Hospital, hospital de medicina general, casa de salud, sanatorio e institución para tratamiento de dementes en Distritos A-G, R-G y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado. Los edificios a dedicarse principalmente a hospital o sanatorio para enfermedades contagiosas o tratamiento de dementes se situarán a no menos de cincuenta (50) metros de toda línea de propiedad del solar.

6. Hospital veterinario en Distritos DS y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado en estructuras diseñadas a prueba de ruidos en áreas que no hayan sido urbanizadas dentro del ámbito de expansión urbana y siempre que no mantengan animales fuera del edificio.

7. Hospital de medicina general en Distritos R-I y R-ZH, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

8. Hotel de turismo y facilidades turístico-vacacionales en solares en Distritos R-I y R-G de acuerdo con lo siguiente:

   a. Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:

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

      2. Piscina de natación con facilidades de baño y otros deportes acuáticos.

      3. Facilidades adecuadas para paseos a caballos, excursiones y otros atractivos agro o eco turísticos o culturales.

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

   b. Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidad de vivienda básica. Si se incluyen unidades residenciales, éstas no excederán la proporción de una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel cuando el proyecto ubique fuera del ámbito de expansión urbana

   c. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior será no menor de quince (15) metros.

d. Los espacios para usos accesorios como parte del edificio y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido, podrá usarse para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamiento de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, las piscinas, el alumbrado o la ornamentación de paseos.

e. No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.

f. La autorización que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta entienda sean necesarias para proteger la salud y el bienestar general del vecindario.

9. Institución religiosa en cualquier distrito residencial y en Distritos CT-L, CT-I y R-G en solares de más de dos (2) cuerdas, de acuerdo con lo siguiente:

a. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco o para edificios docentes, siempre que se presente un concepto de desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo del área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área de solar ocupada por los usos relacionados no contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.

b. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una

estación de gasolina. En el caso de las instituciones docentes será de 305 metros (1,000 pies). La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

c. Los edificios guardarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.

d. No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.

e. En los distritos residenciales se celebrará vista pública previo a la autorización.

10. Institución docente de nivel universitario y grados asociados en cualquier distrito residencial, en solares con tamaño suficiente para proveer estacionamiento. Se celebrará vista pública previo a la autorización.

11. Macelos en distritos agrícolas

12. Marinas en Distritos DT-G y RT-I situadas en áreas que no hayan sido urbanizadas. Para la consideración de este uso el solicitante deberá solicitar y obtener un Certificado de Compatibilidad con el Programa de Manejo de la Zona Costanera (*Certificate of Project Consistency with Puerto Rico's Coastal Zone Management Program*).

13. Parque y campo atlético, hipódromo, velódromo y otros deportes que requieren áreas extensas de terreno en solares en Distritos RT-I, R-G y en Distritos UR en municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado situados en áreas que no hayan sido urbanizadas.

14. Proyecto Vacacional de Casas Remolques en Distritos R-G, B-Q, CR, CR-C, DTS, PP y en Distritos UR en

municipios que no cuenten con un Plan de Ordenación aprobado de acuerdo con lo siguiente:

a. Los terrenos no podrán comprender áreas susceptibles a inundaciones, derrumbes, deslizamientos o marejadas y deberán contar con la infraestructura necesaria.

b. Cuando los terrenos colinden con cuerpos de agua se mantendrá el siguiente retiro mínimo hasta el punto más cercano del área o áreas de estacionamiento de casas remolques y demás vehículos:

(1) océanos y mares - veinticinco (25) metros medidos desde el límite de la zona marítima-terrestre según delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

(2) ríos, canales y quebradas - diez (10) metros desde el borde exterior del cauce.

(3) lagos y lagunas – veinticinco (25) metros medidos desde el límite de adquisición de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Autoridad de Energía Eléctrica.

El espacio comprendido por los retiros anteriores podrá ser utilizado para la instalación temporera de casetas de acampar, áreas de juegos y otras facilidades recreativas. No se permitirá la construcción de estructuras permanentes con excepción de duchas y vestidores.

c. Se requerirá un retiro de tres (3) metros de toda colindancia con otro solar, sembrado de árboles y con un tratamiento paisajista que amortigüe el efecto del proyecto.

d. Se permitirán hasta veinte (20) casas remolques por cada cuerda del predio. Se proveerá por lo menos

un (1) espacio de estacionamiento por casa remolque.

e. El área de terrenos a utilizarse para estacionar las casas remolques y automóviles, así como el espacio y accesos para maniobrar, no deberá exceder el treinta por ciento (30%) del predio donde se propone el proyecto.

g. Las casas remolque mantendrán una separación mínima de cinco (5) metros de ancho y seis (6) metros de fondo.

h. Toda finca o predio a ocuparse para proyectos vacacionales de casas remolques deberá estar o ser provista de un acceso adecuado con un ancho de rodaje no menor de seis (6) metros afirmado o asfaltado.

i. Las obras internas, para proyectos vacacionales de casas remolques, podrán ser sencillas y mínimas, esto es, sin asfalto u hormigón, proveyendo solamente afirmado. El ancho mínimo de las vías de circulación interna será de diez (10) metros.

j. El movimiento de tierras a permitirse será mínimo y se efectuará únicamente en los accesos y áreas de estacionamiento del proyecto a los fines de conservar, en lo más posible, los rasgos naturales del terreno y la vegetación existente; si no existiera vegetación deberá proveerse tratamiento paisajista mediante la siembra de árboles y arbustos.

k. La forma como habrá de disponerse de los desperdicios sólidos a generarse en estos proyectos deberá cumplir con los requerimientos de la Autoridad de Desperdicios Sólidos, Junta de Calidad Ambiental y al Departamento de Salud y cualquier otro organismo gubernamental concernientes.

l. No se permitirá la segregación o lotificación de espacios o solares de casas remolques en proyectos vacacionales que se desarrollen bajo las disposiciones de este Inciso.

m. No se permitirá que las casas remolques se utilicen como viviendas permanentes. A estos efectos las unidades remolques deben apoyarse sobre bases temporales o removibles.

No se permitirá ningún tipo de construcción de ningún material como ampliación a la casa remolque. Se permitirá la instalación de una cortina de aluminio o lona sostenida de un sólo lado de la casa remolque.

n. Todo proyecto vacacional de casas remolques que incluya veinticinco (25) casas o más, deberá proveer un área de juego con facilidades recreativas para niños y podrá autorizársele facilidades para el expendio de provisiones.

o. Cuando un proyecto de casas remolques exceda de veinticinco (25) casas, deberá distribuirse las unidades en grupos de doce (12) o menos separado un grupo de otro por franjas de amortiguamiento de doce (12) metros de ancho.

p. Todo proyecto que se proponga dentro o adyacente a un área de importancia ambiental, natural y cultural, deberá obtener el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y otras agencias gubernamentales concernidas.

64.07 Condiciones al Hacer Excepciones

Las excepciones concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

64.08 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones

Toda decisión favorable sobre cualquier excepción, relacionada con un permiso de construcción, de uso o de rótulos, quedará sin efecto si dentro del término de dos (2) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

TÓPICO 12 ADOPCIÓN Y VIGENCIA

SECCIÓN 65.00 ADOPCIÓN Y VIGENCIA

65.01 Adopción

Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de las leyes indicadas en la Subsección 1.02.

65.02 Vigencia

Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte la Junta entrarán en vigor a los treinta (30) días a partir de la aceptación de su presentación en el Departamento de Estado.

Ángel D. Rodríguez
Presidente

Wanda Capó Rivera
Vicepresidenta

Frederick Muhlach
Miembro Asociado

Rubén Flores Marzán
Miembro Asociado

Wanda MarreroVelázquez
Miembro Asociado

CERTIFICO ADOPTADO:

Myrna Martínez Hernández
Secretaria Interina

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