

GOBIERNO DE PUERTO RICO



MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE GUAYNABO

Oficina de Ordenación Territorial

Hon. Héctor O'Neill García

PLAN DE ÁREA

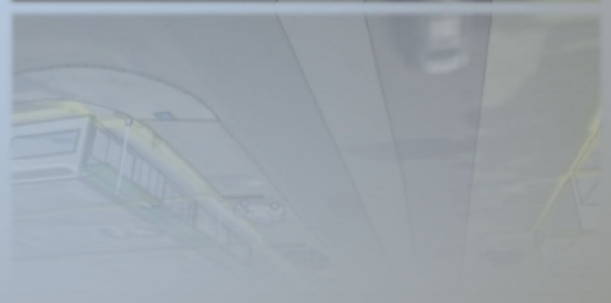
Avenida Esmeralda/
Alejandrino

VOLUMEN II
PLAN COMPLETO

Disposiciones Sustantivas
y Reglamentarias



Año 2012



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
GOBIERNO MUNICIPAL AUTONOMO DE GUAYNABO
LEGISLATURA MUNICIPAL

R E S O L U C I Ó N

Número 4

Presentada por: Administración

Serie 2012-2013

PARA APROBAR LA TERCERA ETAPA DEL PLAN DE ÁREA AVENIDA ESMERALDA/ALEJANDRINO DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO, LA CUAL CONSISTE EN EL PLAN COMPLETO, COMPUESTO POR EL VOLUMEN I - PLAN COMPLETO Y EL VOLUMEN II - PLAN COMPLETO - DISPOSICIONES SUSTANTIVAS Y REGLAMENTARIAS, EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 13.007 DE LA LEY NÚMERO 81, DE 30 DE AGOSTO DE 1991 Y PARA OTROS ASUNTOS AFINES.

- POR CUANTO:** El Capítulo XIII (21 L.P.R.A. Sección 4601 et; seq.) de la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número 81, de 30 de agosto de 1991, según enmendada, establece las políticas, procesos y herramientas para llevar a cabo la ordenación territorial de los municipios. La Ley claramente dispone que la ordenación territorial se llevará a cabo mediante la elaboración del Plan de Ordenación Territorial del municipio (en adelante, "POT") o Revisión Integral del mismo. Cualesquiera de los procesos se llevará a cabo a través de tres (3) tipos de planes: (1) Plan Territorial; (2) Planes de Área y (3) Planes de Ensanche, incluyendo los Reglamentos y Planos.
- POR CUANTO:** Mediante la Resolución Número 15, Serie 2009-10, la Legislatura Municipal aprobó la Revisión Integral del Plan de Ordenación Territorial del Municipio de Guaynabo (en adelante, "POT"), el cual enuncia y dispone la política pública sobre el desarrollo y el uso del suelo municipal.
- POR CUANTO:** El POT fue adoptado por la Junta de Planificación mediante Resolución Núm. JP-PT-16-10 el día 3 de marzo de 2010; y aprobado por el Gobernador de Puerto Rico, el día 2 de mayo de 2010, mediante Orden Ejecutiva Número OE-2010-016.
- POR CUANTO:** Una de las funciones del POT es clasificar el territorio municipal para llevar a cabo la ordenación de los suelos, mediante aquellas estrategias y políticas públicas que determinen el uso y desarrollo de los mismos. Como parte de este proceso se designaron ciertas áreas municipales a ser intervenidas mediante Planes de Área, los cuales fueron incluidos en el Programa de Acción aprobado.
- POR CUANTO:** El POT recoge ocho (8) Planes de Área dentro de su Programa de Acción: (1) Plan de Área Norte de la PR-165; (2) Plan de Área Corredor PR-2; (3) Plan de Área Sectores Juan Domingo/San Miguel; (4) Plan de Área Sectores Último Chance/Cruz Melendez; (5) Plan de Área Marginal PR-20; (6) Plan de Área de la Avenida Esmeralda Alejandrino; (7) Enmienda al Plan de Área del Centro Tradicional y (8) Plan de Área de la PR-1. De esta forma se creó el programa a los propósitos de que estas áreas puedan presentar las condiciones enunciadas en dichos planes.
- POR CUANTO:** El Artículo 13.007 de la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, estipula que los Planes de Área requieren: (a)

Documento de Inventario, Diagnóstico y Recomendaciones y Enunciación de Metas y Objetivos del Plan, (b) Programa para lograr las Metas y Objetivos y (c) Preparación de Reglamentos y Planos de Ordenación.

POR CUANTO: *Los Planes de Área constituyen el instrumento de planificación para la reorganización y reestructuración del desarrollo de las áreas designadas, asignándole el uso e intensidad de uso más apropiado. Dichos planes requerirán la aprobación de vistas públicas en el Municipio, la aprobación por la Legislatura Municipal, su adopción por la Junta de Planificación y la ratificación por el Gobernador para aquellos elementos enumerados en la propia Ley.*

POR CUANTO: *A tenor con lo anterior, el 12 de febrero de 2008 se publicó en el Periódico El Vocero, un Aviso invitando a la ciudadanía a la Primera Vista Pública del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino, a celebrarse en el Salón de Asamblea de la Legislatura Municipal el 29 de febrero de 2010 a partir de las 9:00 a.m., con relación a este asunto. El Municipio, también, notificó por escrito a las Agencias del Gobierno y a la Legislatura de Puerto Rico sobre la celebración de la referida vista.*

POR CUANTO: *En continuidad del proceso, 11 de agosto de 2010 se publicó en el Periódico El Vocero, un Aviso invitando a la ciudadanía a la Segunda Vista Pública del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino, a celebrarse en el Salón de Asamblea de la Legislatura Municipal el 26 de agosto de 2008 a partir de las 9:00 a.m., con relación a este asunto. El Municipio, también, notificó por escrito a las Agencias del Gobierno y a la Legislatura de Puerto Rico sobre la celebración de la referida vista.*

POR CUANTO: *Las primeras dos (2) Vistas Públicas fueron celebradas en la fecha y hora señaladas según dispuesto en los Avisos Públicos. En las referidas Vistas Públicas se presentaron a la ciudadanía los documentos relativos a las dos primeras etapas del Plan y se recogió el sentir de la misma sobre dicha propuesta.*

POR CUANTO: *La Junta de Planificación de Puerto Rico mediante correspondientes resoluciones adoptó las primeras dos (2) etapas del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino. La primera, que incluyó el documento Volumen I: Enunciación de Metas y Objetivos y Plan de Trabajo, fue aprobada mediante la Resolución Núm. JP-PT-(PA)-16-1 el día 7 de octubre de 2008; y la segunda que incluyó los documentos Volumen II: Programa de Obras Municipales y Privadas, y el Volumen III - Disposiciones Sustantivas y Reglamentarias fue aprobada mediante la Resolución Núm. JP-PT-(PA)-16-4 el día 31 de marzo de 2011.*

POR CUANTO: *El Municipio de Guaynabo interesa la aprobación de la Tercera Etapa del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino, la cual consiste en el Plan Completo compuesto por el Volumen I - Plan Completo y el Volumen II - Plan Completo - Disposiciones Sustantivas y Reglamentarias.*

POR CUANTO: *A tenor con lo anterior, el 3 de diciembre de 2011 se publicó en el Periódico Primera Hora, un Aviso invitando a la ciudadanía a la*

Tercera Vista Pública del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandro, a celebrarse en el Salón de Asamblea de la Legislatura Municipal el 20 de Diciembre de 2011 a partir de las 9:00 a.m., con relación a este asunto. El Municipio, también, notificó por escrito a las Agencias del Gobierno y a la Legislatura de Puerto Rico sobre la celebración de la referida vista.

POR CUANTO: *La Vista Pública fue celebrada en la fecha y hora señalada según dispuesto en el Aviso Público. En la referida Vista Pública se presentaron a la ciudadanía los dos (2) Volúmenes del Plan, con sus correspondientes planos de calificación, y se recogió el sentir de la misma sobre dicha propuesta.*

POR CUANTO: *El Informe del Oficial Examinador recoge los comentarios y ponencias recibidas durante dicha vista pública. Dicho informe ha sido presentado a esta Legislatura Municipal para su revisión y deliberación.*

POR CUANTO: *El Municipio de Guaynabo ha cumplido con todos los requisitos procesales y sustantivos enumerados en la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada para la elaboración y aprobación de la Tercera Etapa del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandro.*

POR TANTO: **RESUÉLVASE POR ESTA LEGISLATURA MUNICIPAL DE GUAYNABO, PUERTO RICO, REUNIDA EN SESIÓN ORDINARIA HOY, DÍA 31 DE JULIO DE 2012.**

Sección 1^{ra}: *Aprobar la Tercera Etapa del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandro, la cual consiste en el Plan Completo compuesto por el Volumen I - Plan Completo y el Volumen II Plan Completo - Disposiciones Sustantivas y Reglamentarias. Con esta autorización, el Municipio de Guaynabo se orienta a cumplir con los procesos concernientes a la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Ley Número 81, de 30 de agosto de 1991.*

Sección 2^a: *Toda ordenanza, resolución o acuerdo que en todo o en parte estuviese en conflicto con la presente, queda por ésta derogada.*

Sección 3^a: *Si cualquier palabra, inciso, oración, sección, artículo u otra parte de la presente Resolución fuera impugnada por cualquier razón ante los Tribunales de Justicia de Puerto Rico y fuera declarada nula o inconstitucional, tal sentencia o determinación judicial no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de esta Resolución.*

Sección 4^a: *Esta Resolución comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y copia de la misma será enviada a los funcionarios estatales y municipales que corresponda para los fines de rigor.*



Presidenta



Secretaria

Fue aprobada por la Hon. Aurialis Lozada Centeno, Alcaldesa Interina, el día 3 de agosto de 2012.



Alcaldesa Interina



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Legislatura Municipal

Antonio Luis Soto Torres
Presidente

CERTIFICACION

YO, SRA. ASUNCIÓN CASTRO DE LOPEZ, Secretaria de la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, por medio de la presente certifico que la que antecede es una copia fiel y exacta de la Resolución Núm. 4, Serie 2012-2013, aprobada por la Legislatura Municipal de Guaynabo, Puerto Rico, reunida en Sesión ordinaria del día 31 de julio de 2012.

CERTIFICO, ADEMÁS, que la misma fue aprobada por mayoría de los miembros presentes en dicha sesión los Hons.:

Antonio L. Soto Torres
Andrés Rodríguez Rivera
Sara Nieves Díaz
Miguel Negron Rivera
Esther Rivera Ortiz
Aida Márquez Ibáñez

Carlos M. Santos otero
Lourdes Capestany Figueroa
Carmen Báez Pagan
Ramón Ruiz Sánchez
Carlos Juan Álvarez González
Guillermo Urbina Machuca

Voto abstenido del Hon.
Omar Llopiz Burgos

Fue aprobada por la Hon. Aurialís Lozada Centeno, Alcaldesa Interina, el día 3 de agosto de 2012.

EN TESTIMONIO DE TODO LO CUAL, libro la presente certificación bajo mi firma y el sello oficial de esta municipalidad de Guaynabo, Puerto Rico, el día 3 de del mes de agosto de 2012.


Secretaria Legislatura Municipal

P.O. Box 7885 Guaynabo, Puerto Rico 00970/ Tel. 787-720-4040 ext.2207 Fax 787-287-1058
"Forjando Nuestro Futuro"

DELIMITACIÓN DEL PLAN DE ÁREA.....	1
TÓPICO 1	3
DISPOSICIONES SUSTANTIVAS DEL PLAN	3
I. POLÍTICAS PÚBLICAS GENERALES DEL PLAN	3
II. GUÍAS DE DESARROLLO COMERCIAL-RESIDENCIAL	5
A. ELEMENTOS URBANOS:	6
1. ROTULACIÓN	6
2. FACHADAS	8
3. VENTANAS Y PUERTAS.....	11
4. VERJAS, REJAS Y/O PORTONES	11
5. VÍTRINAS	11
6. MATERIALES.....	12
7. PARAPETOS Y CORNISAS	12
8. NÚMEROS.....	12
9. AMBIENTALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.....	13
10. UTILIZACIÓN PARA ESTACIONAMIENTOS DEL PREDIO POSTERIOR A PERTENENCIA	14
III. GUÍAS SOCIO-ECONÓMICAS	14
A. CAPACITACIÓN EMPRESARIAL	15
B. INCENTIVOS PARA MEJORAS ESTÉTICAS A LOS COMERCIOS	16
C. EMPLEO Y APOYO FINANCIERO	16
TÓPICO 2	19
ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES	19
SECCIÓN 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO	19
1.01 Título.....	19
1.02 Autoridad.....	19
1.03 Propósito	19
1.04 Aplicación.....	19
1.05 Vigencia.....	20
1.06 Términos Definidos y Empleados.....	20
1.07 Disposiciones de otros Reglamentos y del Plan de Ordenación Territorial y sus documentos	20
1.08 Interpretación de Reglamentos.....	20
1.09 Violaciones	21
1.10 Cláusula de Salvedad	21
1.11 Reglas de Interpretación.....	21
1.12 Exclusiones de Terrenos en Reservaciones Federales y Militares	22
1.13 Revisión.....	22
SECCIÓN 2.00 - DEFINICIONES	22

TÓPICO 3	63
PERMISOS	63
SECCIÓN 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS	63
3.01 Disposición General	63
3.02 Formato Digital	63
3.03 Tipo de Permisos	64
3.04 Exenciones	65
3.05 Expedición de Permisos	65
3.06 Exhibición del Permiso.....	65
3.07 Requerimiento de Fianza -.....	66
3.08 Casos Especiales	66
3.09 Permisos relacionados con Vías Públicas.....	67
3.10 Permisos de Construcción en Distrito Dotacional (Distrito D)	70
3.11 Permisos de Uso en Distrito Dotacional (Distrito D).....	72
3.12 Permisos relacionados con Locales de Propaganda Política	72
3.13 Permisos de No Conformidad.....	73
3.14 Permisos relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales	74
3.15 Área de Ocupación en Solares Residenciales con Cabida Menor a la Requerida.....	75
3.16 Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos.....	77
3.17 Disposiciones sobre Segundas Plantas	78
TÓPICO 4	79
MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS.....	79
SECCIÓN 4.00 - MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS.....	79
4.01 Disposiciones Generales	79
4.02 Límites de Distritos	79
4.03 Solares con Dos Calificaciones -	79
4.04 Procedimientos para la Calificación –	80
4.05 Requisitos para Enmienda y/o Cambio de Calificación	80
4.06 Dispensa.....	81
4.07 Propiedades Ajenas y los Distritos D-PA -	81
4.08 Resolución designando los Distritos de Calificación.....	81
4.09 Prohibición de Nueva Petición	81
4.10 Autorización de Cambio de Calificación mediante Consulta de Ubicación.....	82
4.11 Vigencia de los Mapas de Calificación.....	82
4.12 Alcance Legal de los Mapas de Calificación	82
TÓPICO 5	83
DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS	83
SECCIÓN 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	83
5.01 Disposición General	83
5.02 Las Enmiendas solicitadas en Distritos de Calificación.....	83

TÓPICO 6	84
DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS	84
SECCIÓN 6.00 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL	84
SECCIÓN 7.00 - DISTRITO R-3-PA - RESIDENCIAL TRES	84
7.01 Propósito del Distrito R-3-PA	84
7.02 Usos Permitidos en Distrito R-3-PA	84
7.03 Altura en Distrito R-3-PA.....	85
7.04 Tamaño del Solar en Distrito R-3-PA.....	85
7.05 Densidad Poblacional en Distrito R-3-PA.....	85
7.06 Área de Ocupación en Distrito R-3-PA	85
7.07 Área Bruta de Piso en Distrito R-3-PA	85
7.08 Patio Delantero en Distrito R-3-PA.....	85
7.09 Patios Laterales en Distrito R-3-PA	85
7.10 Patio Posterior en Distrito R-3-PA	86
7.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-3-PA.....	86
7.12 Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-3-PA.....	86
7.13 Áreas de Estacionamiento en Distrito R-3-PA	86
7.14 Marquesinas en Distrito R-3-PA	86
7.15 Torres, Verjas y Portales en Distrito R-3-PA	86
7.16 Rótulos en Distrito R-3-PA	86
7.17 Estructuras Voladizas en Distrito R-3-PA.....	86
SECCIÓN 8.00 - DISTRITO R-5-PA - RESIDENCIAL CINCO.....	87
8.01 Propósito del Distrito R-5-PA	87
8.02 Usos Permitidos en Distrito R-5-PA	87
8.03 Altura en Distrito R-5-PA.....	87
8.04 Tamaño del Solar en Distrito R-5-PA.....	87
8.05 Densidad Poblacional en Distrito R-5-PA.....	87
8.06 Área de Ocupación en Distrito R-5-PA	91
8.07 Área Bruta de Piso en Distrito R-5-PA	91
8.08 Patio Delantero en Distrito R-5-PA.....	92
8.09 Patios Laterales en Distrito R-5-PA	92
8.10 Patio Posterior en Distrito R-5-PA	92
8.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-5-PA.....	92
8.12 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el mismo Solar en Distrito R-5-PA.....	92
8.13 Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-5-PA	93
8.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-5-PA.....	93
8.15 Marquesinas en Distrito R-5-PA	93
8.16 Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-5-PA	93
8.17 Torres, Verjas y Portales en Distrito R-5-PA	94
8.18 Rótulos en Distrito R-5-PA	94
8.19 Estructuras Voladizas en Distrito R-5-PA.....	94
SECCIÓN 9.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN COMERCIAL.....	95

SECCIÓN 10.00 - DISTRITO C-L-PA COMERCIAL LIVIANO	98
10.01 Propósitos del Distrito C-L-PA	98
10.02 Usos Permitidos en Distrito C-L-PA.....	98
10.03 Altura en Distrito C-L-PA	98
10.04 Tamaño del Solar en Distrito C-L-PA	98
10.05 Densidad Poblacional en Distrito C-L-PA	98
10.06 Área de Ocupación en Distrito C-L-PA.....	99
10.07 Área Bruta de Piso en Distrito C-L-PA	99
10.08 Patio Delantero en Distrito C-L-PA	99
10.09 Patios Laterales en Distrito C-L-PA.....	99
10.10 Patio Posterior en Distrito C-L-PA.....	99
10.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-L-PA	100
10.12 Áreas de Estacionamiento en Distrito C-L-PA.....	100
10.13 Torres y Verjas en Distrito C-L-PA	100
10.14 Rótulos y Anuncios en Distrito C-L-PA	100
10.15 Estructuras Voladizas en Distrito C-L-PA	100
10.16 Áreas de Almacenamiento en Distrito C-L-PA.....	100
SECCIÓN 11.00 - DISTRITO C-1-PA - COMERCIAL LOCAL.....	100
11.01 Propósito del Distrito C-1-PA.....	100
11.02 Usos Permitidos en Distrito C-1-PA.....	101
11.03 Altura en Distrito C-1-PA	101
11.04 Tamaño del Solar en Distrito C-1-PA	101
11.05 Densidad Poblacional en Distrito C-1-PA	101
11.06 Área de Ocupación en Distrito C-1-PA.....	102
11.07 Área Bruta de Piso en Distrito C-1-PA	102
11.08 Patio Delantero en Distrito C-1-PA	102
11.09 Patios Laterales en Distrito C-1-PA.....	102
11.10 Patio Posterior en Distrito C-1-PA	102
11.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-1-PA	102
11.12 Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-1-PA	103
11.13 Áreas de Estacionamiento en Distrito C-1-PA.....	103
11.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-1-PA.....	103
11.15 Espacio para Carga y Descarga en Distrito C-1-PA.....	103
11.16 Torres y Verjas en Distrito C-1-PA	103
11.17 Rótulos y Anuncios en Distrito C-1-PA	103
11.18 Estructuras Voladizas en Distrito C-1-PA	103
11.19 Áreas de Almacenamiento en Distrito C-1-PA.....	104
SECCIÓN 12.00 DISTRITO C-2-PA COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO	104
12.01 Propósito del Distrito C-2-PA	104
12.02 Usos Permitidos en Distrito C-2-PA	104
12.03 Altura en Distrito C-2-PA.....	104
12.04 Tamaño del Solar en Distrito C-2-PA.....	105
12.05 Densidad Poblacional en Distrito C-2-PA.....	105

12.06	Área de Ocupación en Distrito C-2-PA	105
12.07	Área Bruta de Piso en Distritos C-2-PA.....	106
12.08	Patio Delantero en Distrito C-2-PA.....	106
12.09	Patios Laterales en Distrito C-2-PA	107
12.10	Patio Posterior en Distrito C-2-PA	107
12.11	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-2-PA.....	107
12.12	Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-2-PA.....	107
12.13	Áreas de Estacionamiento en Distrito C-2-PA	107
12.14	Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-2-PA.....	107
12.15	Espacio para Carga y Descarga en Distrito C-2-PA	107
12.16	Torres y Verjas en Distrito C-2-PA.....	108
12.17	Rótulos y Anuncios en Distrito C-2-PA.....	108
12.18	Estructuras Voladizas en Distrito C-2-PA	108
12.19	Áreas de Almacenamiento en Distrito C-2-PA	108
SECCIÓN 13.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL.....		109
SECCIÓN 14.00 - DISTRITO IL-1-PA - INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO		111
14.01	Propósito del Distrito IL-1-PA	111
14.02	Usos Permitidos en Distrito IL-1-PA	111
14.03	Altura en Distrito IL-1-PA.....	111
14.04	Tamaño del Solar en Distrito IL-1-PA.....	111
14.05	Área de Ocupación en Distrito IL-1-PA	111
14.06	Área Bruta de Piso en Distrito IL-1-PA	111
14.07	Patio Delantero en Distrito IL-1-PA.....	111
14.08	Patios Laterales en Distrito IL-1-PA	112
14.09	Patio Posterior en Distrito IL-1-PA	112
14.10	Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito IL-1-PA.....	112
14.11	Edificios y Usos Accesorios en Distrito IL-1-PA	112
14.12	Área de Estacionamiento en Distrito IL-1-PA.....	112
14.13	Espacio para Carga y Descarga en Distrito IL-1-PA	112
14.14	Torres y Verjas en Distrito IL-1-PA.....	112
14.15	Rótulos y Anuncios en Distrito IL-1-PA.....	112
14.16	Estructuras Voladizas en Distrito IL-1-PA	112
SECCIÓN 15.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE CONSERVACIÓN		113
SECCIÓN 16.00 - DISTRITO CR-3-PA - CONSERVACIÓN DE CUENCAS		113
16.01	Propósito del Distrito CR-3-PA.....	113
16.02	Permiso de usos o construcción en Distrito CR-3-PA	113
SECCIÓN 17.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DOTACIONAL.....		114
SECCIÓN 18.00 - DISTRITO D-1-PA - DOTACIONAL UNO		115
18.01	Propósitos del Distrito D-1-PA.....	115
18.02	Usos Permitidos en Distrito D-1-PA	115
18.03	Altura en el Distrito D-1-PA	115
18.04	Tamaño del Solar en el Distrito D-1-PA	115
18.05	Densidad Poblacional en el Distrito D-1-PA	115

18.06	Área de Ocupación en el Distrito D-1-PA.....	116
18.07	Área Bruta de Piso en el Distrito D-1-PA	116
18.08	Patio Delantero en el Distrito D-1-PA.....	116
18.09	Patio Lateral en el Distrito D-1-PA.....	116
18.10	Patio Posterior en el Distrito D-1-PA	116
18.11	Áreas de Estacionamiento en Distrito D-1-PA	116
18.12	Rótulos y Anuncios en Distrito D-1-PA.....	116
18.13	Verjas Distrito D-1-PA	116
SECCIÓN 19.00 - DISTRITO D-2-PA - DOTACIONAL DOS.....		117
19.01	Propósitos del Distrito D-2-PA	117
19.02	Usos Permitidos en Distrito D-2-PA	117
19.03	Altura en el Distrito D-2-PA.....	117
19.04	Tamaño del Solar en el Distrito D-2-PA.....	117
19.05	Densidad Poblacional en el Distrito D-2-PA	117
19.06	Área de Ocupación en el Distrito D-2-PA	118
19.07	Área Bruta de Piso en Distrito D-2-PA.....	118
19.08	Patio Delantero en el Distrito D-2-PA.....	118
19.09	Patio Lateral en el Distrito D-2-PA	119
19.10	Patio Posterior en el Distrito D-2-PA	119
19.11	Áreas de Estacionamiento en Distrito D-2-PA.....	119
19.12	Rótulos y Anuncios en Distrito D-2-PA	119
SECCIÓN 20.00 – DISTRITO D-3-PA - DOTACIONAL TRES		120
20.01	Propósitos del Distrito D-3-PA	120
20.02	Usos Permitidos en Distrito D-3-PA	120
20.03	Altura en el Distrito D-3-PA.....	120
20.04	Tamaño del Solar en el Distrito D-3-PA.....	120
20.05	Densidad Poblacional en el Distrito D-3-PA.....	120
20.06	Área de Ocupación en el Distrito D-3-PA	121
20.07	Área Bruta de Piso en Distrito D-3-PA.....	121
20.08	Patio Delantero en el Distrito D-3-PA.....	121
20.09	Patio Lateral en el Distrito D-3-PA	122
20.10	Patio Posterior en el Distrito D-3-PA	122
20.11	Áreas de Estacionamientos en Distrito D-3-PA	122
20.12	Rótulos y Anuncios en Distrito D-3-PA	122
TÓPICO 7		123
CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMENTOS.....		123
Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES		123
SECCIÓN 21.00 - CASAS EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIAL (R-3-PA)		123
21.01	Disposición General para Casas en Hilera en Distritos Residenciales	123
21.02	Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales.....	123
21.03	Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales.....	123
21.04	Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos Residenciales.....	123

21.05	Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos Residenciales.....	124
21.06	Área de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos Residenciales	124
21.07	Área Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales.....	124
21.08	Patio Delantero de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales	124
21.09	Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales:	124
21.10	Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el mismo Solar - .	125
21.11	Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera..	125
21.12	Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas en Hilera	125
21.13	Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera.....	125
21.14	Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas en Hilera	125
21.15	Rótulos en Edificios para Casas en Hilera	126
21.16	Estructuras Voladizas en proyectos de Edificios para Casas en Hilera	126
21.17	Otros Aspectos relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera.....	126
SECCIÓN 22.00 - CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIAL (R-3-PA).....		126
22.01	Disposición General para Casas.....	126
22.02	Altura de Edificios para Casas Patio	126
22.03	Tamaño del Solar para Casas Patio	126
22.04	Densidad Poblacional para Casas Patio	126
22.05	Área de Ocupación para Casas Patio	126
22.06	Área Bruta de Piso de Edificios para Casas Patio	127
22.07	Patio Delantero de Edificios para Casas Patio	127
22.08	Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas Patio:	127
22.09	Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas Patio	127
22.10	Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas Patio	127
22.11	Marquesinas en Edificios para Casas Patio -	127
22.12	Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas Patio.....	128
22.13	Rótulos en Edificios para Casas Patio.....	128
22.14	Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas Patio	128
22.15	Otros Aspectos relacionados con Proyectos de Edificios para Casas Patio	128
SECCIÓN 23.00 - CASAS DE APARTAMENTOS EN DISTRITOS (R-3-PA)		128
23.01	Disposición General	128
23.02	Altura para Casas de Apartamentos	128
23.03	Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamentos.....	128
23.04	Área de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamentos	129
23.05	Área Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamentos.....	129
23.06	Patio Delantero para Casas de Apartamentos	130
23.07	Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas de Apartamentos.....	130
23.08	Separación entre Casas de Apartamentos en el mismo Solar	130
23.09	Separación entre Casas de Apartamentos y otras Áreas en el mismo Solar	130
23.10	Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamentos.....	130
23.11	Áreas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamentos	130
23.12	Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamentos	130

23.13	Espacio para Carga y Descarga en Proyectos de Casas de Apartamentos	130
23.14	Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamentos	131
23.15	Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamentos	131
23.16	Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamentos.....	131
SECCIÓN 24.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES.....		131
24.01	Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo	131
24.02	Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo.....	131
24.03	Cierre de la Parte Delantera de una Marquesina	131
24.04	Cierre de la Parte Lateral de una Marquesina	131
24.05	Cierre de la Parte Posterior de una Marquesina	132
24.06	Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina.....	132
24.07	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica.....	132
SECCIÓN 25.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL.....		132
25.01	Disposición General	132
25.02	Altura para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial	133
25.03	Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial.....	133
25.04	Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un distrito residencial	133
25.05	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.....	133
25.06	Instalación de Áreas de Almacenaje ("closets") al Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial	133
25.07	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía.....	133
SECCIÓN 26.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL		134
26.01	Disposición General	134
26.02	Altura para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial	134
26.03	Ancho Máximo para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial	134
26.04	Longitud para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial	134
26.05	Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica.....	134
SECCIÓN 27.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL		134
27.01	Disposición General	134
27.02	Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial	135

27.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial	135
27.04 Longitud para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial	135
TÓPICO 8	136
DISPOSICIONES ESPECIALES	136
SECCIÓN 28.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES.....	136
28.01 Torres	136
28.02 Verjas.....	136
28.03 Portales	137
SECCIÓN 29.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES	137
29.01 Patios Interiores.....	137
29.02 Patios Semi-Interiores.....	138
SECCIÓN 30.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS	138
30.01 Disposiciones Generales	138
30.02 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Residencial Principal Establecido conforme al Distrito en que ubica	138
30.03 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Comercial Principal establecido conforme al Distrito en que ubica	142
30.04 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Industrial Principal establecido conforme al Distrito en que ubica	144
30.05 Usos y Edificios Accesorios relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que ubica	146
TÓPICO 9	147
ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS.....	147
SECCIÓN 31.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	147
31.01 Disposiciones Generales	147
31.02 Diseño	148
31.03 Espacios de Estacionamiento de Vehículos.....	150
TÓPICO 10	153
ESTACIONES DE GASOLINA.....	153
SECCIÓN 32.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA	153
32.01 Ejecución.....	153
32.02 Iniciativa.....	153
32.03 Estudio de Viabilidad	153
32.04 Separación entre Estaciones de Gasolina.....	154
32.05 Separación con respecto a otros Usos	155

32.06	Medida de las Separaciones Requeridas	156
32.07	Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina.....	156
32.08	Área a utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Calificación ..	156
32.09	Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina.....	157
32.10	Seguridad contra Incendios en Estaciones de Gasolina	157
32.11	Acceso para Estaciones de Gasolina	157
32.12	Protección contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina.....	157
32.13	Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina.....	157
32.14	Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina	157
32.15	Prerrogativas del Municipio.....	158
SECCIÓN 33.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1-PA y C-2-PA,		159
33.01	Disposición General	159
33.02	Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos	159
33.03	Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos	159
33.04	Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos	159
33.05	Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos.....	159
33.06	Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos.....	160
33.07	Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos.....	160
33.08	Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos	160
33.09	Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos	161
SECCIÓN 34.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITO IL-1-PA.....		162
34.01	Disposición General	162
34.02	Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA.....	162
34.03	Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA -.....	162
34.04	Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA.....	162
34.05	Área de Ocupación, Área Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA	162
34.06	Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA	163
34.07	Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos IL-1-PA Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia.....	163
34.08	Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distrito IL-1-PA.....	163
TÓPICO 11		164
RÓTULOS Y ANUNCIOS		164
SECCIÓN 35.00 - NORMAS SOBRE RÓTULOS Y ANUNCIOS.....		164
35.01	Propósitos de las Normas	164
35.02	Alcance	164
35.03	Rótulos o Anuncios Prohibidos.....	165
35.04	Rótulos y Anuncios Que No Requieren Permisos.....	167
35.05	Servicio Público	171
SECCIÓN 36.00 - PERMISOS DE RÓTULOS Y ANUNCIOS.....		172

36.01	Disposición General	172
36.02	Exclusiones	173
36.03	Procedimiento para la Expedición de Permisos.....	174
36.04	Documentos requeridos para la Concesión de un Permiso de Rótulo o Anuncio	174
SECCIÓN 37.00 - PARÁMETROS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN PARA RÓTULOS Y ANUNCIOS.....		175
37.01	Tamaño de Rótulos y Anuncios	175
37.02	Ubicación y Localización de Rótulos y Anuncios	176
37.03	Diseño de Rótulos y Anuncios	177
37.04	Seguridad Estructural y Mantenimiento de Rótulos y Anuncios	178
37.05	Rótulos y Anuncios en Sitios y Zonas Históricas	178
37.06	Rótulos y Anuncios No Conforme y Rótulos y Anuncios con Permiso bajo Reglamentación Anterior	179
37.07	Otros Rótulos y Anuncios	179
SECCIÓN 38.00 – RÓTULOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES		180
38.01	Disposiciones Generales	180
38.02	Rótulos a Permitirse	181
SECCIÓN 39.00 – RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES....		182
39.01	Disposiciones Generales	182
39.02	Rótulos en Fachadas.....	182
39.03	Rótulos Sobre el Terreno	183
39.04	Anuncios en Fachadas o sobre el Terreno.....	183
SECCIÓN 40.00 – RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES... 184		184
40.01	Disposiciones Generales	184
40.02	Rótulos en Fachadas de Acuerdo con lo siguiente:	185
40.03	Rótulos Sobre el Terreno de Acuerdo.....	185
40.04	Anuncios en Fachadas o Sobre el Terreno de Acuerdo	185
SECCIÓN 41.00 – RÓTULOS Y ANUNCIOS EN PROPIEDAD PÚBLICA O EN TERRENOS PERTENECIENTES AL GOBIERNO DE PUERTO RICO . 185		185
41.01	Disposiciones Generales	185
41.02	Rótulos en Fachadas de Acuerdo con lo siguiente:	185
41.03	Rótulos sobre el Terreno.....	186
41.04	Anuncios en Parques de Recreación Activa Intensa y en otras Estructuras en Distrito D-1 y de Propiedad Pública en Cualquier Distrito de Calificación o en Terrenos Pertencientes al Municipio o el Gobierno de Puerto Rico o alguna de sus Instrumentalidades o Subdivisiones Políticas de acuerdo con lo siguiente:	186
SECCIÓN 42.00 – RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITO CR-3.....		186
42.01	Disposiciones Generales	186
42.02	Rótulos a Permitirse	187
SECCIÓN 43.00 – ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, PÚBLICOS O EN CUALQUIER SOLAR O EDIFICIO EN CUALQUIER DISTRITO DE CALIFICACIÓN EN EL CUAL SE HA PERMITIDO UN USO COMERCIAL, INDUSTRIAL, INDUSTRIAL AGRÍCOLA, COMERCIAL AGRÍCOLA, COMERCIAL TURÍSTICO, RESIDENCIAL		

TURÍSTICO O RESIDENCIAL COMERCIAL O EN TODO TERRENO UBICADO EN CUALQUIER DISTRITO DE CALIFICACIÓN CUYO DUEÑO SEA EL GOBIERNO DE PUERTO RICO O ALGUNA DE SUS INSTRUMENTALIDADES O SUBDIVISIONES POLÍTICAS.	187
43.01 Disposición General	188
43.02 Tamaño de los Anuncios	188
43.03 Cantidad de Anuncios a Permitirse.....	188
43.04 Separación de los Anuncios	189
43.05 Altura de los anuncios instalados sobre el terreno.....	189
43.06 Anuncios ubicados en Parque de Recreación Activa Intensa y en otras estructuras en Distritos D-1 y D-2, y de Propiedad Pública.....	189
SECCIÓN 44.00 – DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA INSTALACIÓN DE RÓTULOS O ANUNCIOS A SER VISTOS, DESDE UNA VÍA COMPRENDIDA EN EL <i>NATIONAL HIGHWAY SYSTEM</i>.	191
44.01 Disposiciones Generales	191
44.02 Rótulos y Anuncios en Fachadas y Sobre el Terreno.....	191
44.03 Instalación Especial.....	192
SECCIÓN 45.00 – VARIACIONES EN RÓTULOS Y ANUNCIOS	193
45.01 Disposición General	193
45.02 Propósito	193
45.03 Iniciativa.....	193
45.04 Criterios para considerar Variaciones.....	193
SECCIÓN 46.00 – REGISTRO DE RÓTULOS Y ANUNCIOS DE PUERTO RICO; RÓTULOS Y ANUNCIOS EXISTENTES.	194
46.01 Registro de Rótulos y Anuncios	194
46.02 Derechos por Inscripción.....	194
SECCIÓN 47.00 – REGISTRO DE ROTULISTAS DE PUERTO RICO.....	195
SECCIÓN 48.00 – REGISTRO DE RÓTULOS Y ANUNCIOS EXISTENTES	196
TÓPICO 12.....	197
JURISDICCIÓN EXCLUSIVA.....	197
SECCIÓN 49.00 - PROYECTOS CUYA JURISDICCIÓN EXCLUSIVA SE RESERVAN POR LEY O POR CONVENIO PARA LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN	197
49.01 Propósito	197
TÓPICO 13.....	198
VARIACIONES Y EXCEPCIONES	198
SECCIÓN 50.00 - VARIACIONES	198
50.01 Disposición General	198
50.02 Propósito	198
50.03 Iniciativa.....	198
50.04 Variaciones en Uso	198
50.05 Otras Variaciones – Variaciones en Construcción.....	199

50.06	Condiciones al Otorgar Variaciones.....	200
50.07	Término de Vigencia de las Decisiones sobre Variaciones	200
SECCIÓN 51.00 - EXCEPCIONES		200
51.01	Disposición General	200
51.02	Propósito	201
51.03	Criterios	201
51.04	Iniciativa.....	201
51.05	Usos a Considerarse por el Municipio, la Junta o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).....	201
TÓPICO 14		205
VISTAS PÚBLICAS.....		205
SECCIÓN 52.00 – VISTAS PÚBLICAS.....		205
52.01	Disposiciones Generales	205
52.02	Notificación de Vistas.....	205
52.03	Requisitos de Rotulación	207
52.04	Rótulo de Presentación	207
52.05	Designación del Oficial Examinador	208
52.06	Requisito de Asistir a Vista Pública	208
52.07	Participación en Vistas Públicas	208
52.08	Conferencia con Antelación a la Vista.....	208
52.09	Suspensión o Transferencia de la Vista.....	209
52.10	Rebeldía.....	209
52.11	Procedimiento Durante la Vista.....	209
52.12	Orden de Presentación de la Prueba	210
52.13	Aplicación de las Reglas de Evidencia.....	210
52.14	Mecanismo de Descubrimiento de Prueba	210
52.15	Escritos y Otros Documentos Posteriores a la Vista	210
52.16	Sanciones.....	210
52.17	Informe del Oficial Examinador	211
52.18	Acciones Posteriores a la Adjudicación.....	212



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO
OFICINA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
GUAYNABO, PUERTO RICO**

**PLAN DE ÁREA AVENIDA ESMERALDA/ALEJANDRINO
VOLUMEN II – PLAN COMPLETO
DISPOSICIONES SUSTANTIVAS Y REGLAMENTARIAS**

Vigencia: **__** de _____ de 2012

DELIMITACIÓN DEL PLAN DE ÁREA

El área que constituye el Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino está localizada en el barrio Frailes. La misma consta de aproximadamente 71.92 cuerdas de terreno¹. Está constituida en forma diversa por: el extenso sector comercial y residencial lineal de la Avenida Esmeralda, el sector industrial, residencial, comercial y dotacional frente a la Marginal Acuarela-Marginal PR-20, el área residencial frente a la Ave. Washington, una pequeña porción del área residencial frente a la Carretera PR-838 (Camino Alejandrino) y por último, en la esquina suroeste, una pequeña área comercial frente a la Ave. Lopategui. Todas estas áreas colindan con un sector residencial amplio, que los delimita y que contiene una parte esencial de la infraestructura vial de la Ciudad de Guaynabo.

La delimitación física específica de este Plan es la siguiente:

Norte: Urb. Muñoz Rivera, Urb. Highland Gardens, Urb. Parkville, Urb. Parkville Norte, Urb. Parkville Court

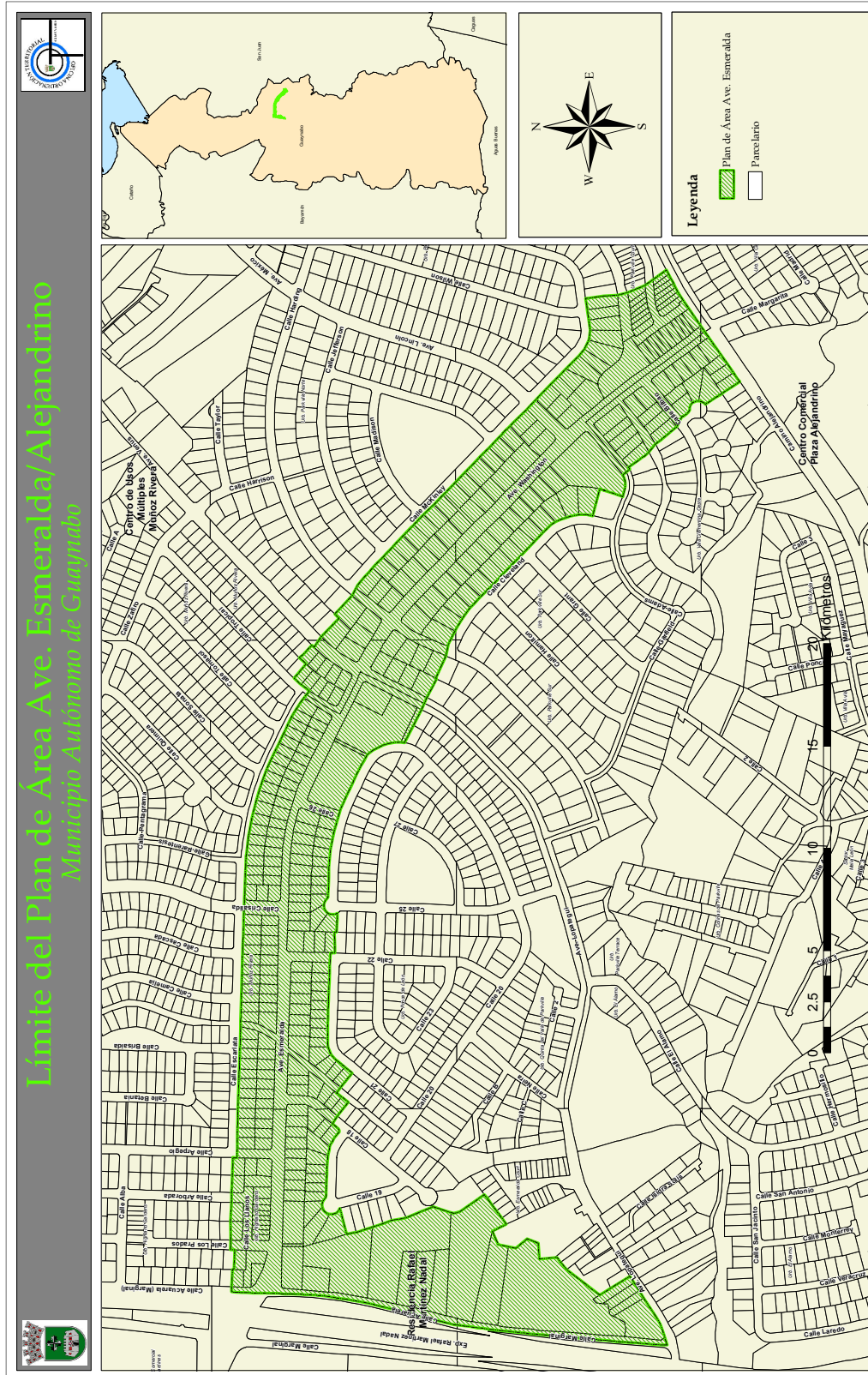
Sur: Urb. Ponce de León, Urb. Parkville Sur, Urb. Villa Clementina Oeste, una porción de la Ave. Lopateguí, Urb. Esmeralda Court

Este: Una pequeña porción de la Carretera PR-838 (Camino Alejandrino)

Oeste: Calle Marginal (PR-20), Marginal Acuarela

¹ La nueva delimitación física del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino se trabajó de forma más específica según presentada en los procesos de Vista Pública en respuesta a procesos analíticos diagnósticos y a metas y objetivos más precisos para el área en cuestión. No obstante, ésta emana de la delimitación general propuesta en el Programa de Acción del Plan de Ordenación Territorial de 2010 (POT) y se hace la salvedad de que dicho cambio no conllevó la adición de nuevo espacio, por lo que sólo representó la reducción del área total del Plan de 78.87 cuerdas de terreno a 71.92. Adicionalmente, en el inciso Número 2 de la Sección 1.12 sobre Reglas de Interpretación del Reglamento de Ordenación del POT se dispone que: “*En el caso de conflicto entre el texto y cualquier gráfica, figura, cuadro, mapa o título, prevalecerá el texto de este Reglamento.*” y el Programa de Acción de 2010 menciona como delimitante oeste del presente Plan de Área al Expreso Martínez Nadal, por lo que se entiende que la nueva delimitación cumple de forma más precisa con lo expresado sobre este particular.

PLAN DE ÁREA AVENIDA ESMERALDA/ALEJANDRINO
VOLUMEN II – PLAN COMPLETO – DISPOSICIONES SUSTANTIVAS Y REGLAMENTARIAS



Límite del Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino
Municipio Autónomo de Guaynabo

TÓPICO 1

DISPOSICIONES SUSTANTIVAS DEL PLAN

I. POLÍTICAS PÚBLICAS GENERALES DEL PLAN

Esta sección plantea las políticas públicas que inciden en el desarrollo de las diferentes zonas que comprenden el Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino, las cuales son las siguientes:

- Cumplir con los requerimientos de la Ley ADA (Americans with Disabilities Act).
- Construcción de Obra Física que atienda en prioridad los requerimientos de la Ley ADA.
- Desarrollar normas legales para crear áreas que favorezcan la seguridad del peatón y las áreas residenciales aledañas:
 - Crear espacios públicos y áreas verdes de alta calidad y dar mantenimiento a los existentes.
 - Facilitar la ocupación de locales y/o residencias que permanecen vacías.
 - Favorecer el cierre de algunas calles de las Urbanizaciones Muñoz Rivera y Ponce de León.
- Adopción de Política Pública y Reglamentación: Re-Calificación de Suelos del área de estudio.
- Desalentar el cambio a usos más intensos de solares sin la debida cabida o estructuras limitadas.
- No se favorecerán las variaciones en usos.
- Mantener y mejorar la calidad de vida en el área y las comunidades adyacentes.
- Mejorar la imagen del sector.
- Mejorar la infraestructura de AAA, AEE, entre otros.

- Mejorar la infraestructura vial que promueva el mejoramiento integral del área, incluyendo los servicios locales.
- Implantar prácticas de diseño urbano e ingeniería de tránsito que respondan a los peatones, ciclistas y usuarios en general.
- Identificar los elementos críticos de la red e infraestructura de transporte público del Municipio para crear estrategias dirigidas a su mejoramiento.
- Promover el desarrollo y mantenimiento de un sistema seguro y eficiente de transportación multimodal para los residentes y visitantes de la Avenida Esmeralda.
- Promover el uso de los sistemas de transportación pública disponibles.
- Estimular el desarrollo de nuevos usos comerciales complementarios a las comunidades adyacentes conforme al Distrito C-1-PA.
- Estimular la formación de locales comerciales o residenciales de acuerdo con la cabida del solar.
- Promover la conservación de lugares de interés histórico, cultural y arquitectónico en el área del Plan (Casa donde vivió el Lic. Rafael Martínez Nadal).
- Fiscalizar todo tipo de ente que contamine el aire, el agua o la tierra, o que conlleve a la contaminación sónica y visual del área.
 - Implantar el Plan de Escorrentías
 - Evaluación de actividades generadoras de posible contaminación
- Cumplimiento de la Ley Núm. 70 de 18 de septiembre de 1992, conocida como “Ley para la Reducción y Reciclaje de los Desperdicios Sólidos”, la cual establece que todo comercio u otro tipo de institución que emplee a más de diez (10) personas, ya sea a tiempo completo o a tiempo parcial, tendrán que implantar un

Plan de Reciclaje. El mismo dispondrá el procedimiento para reducir y separar los materiales reciclables de los residuos sólidos generados.

- Igualmente, todos los contenedores de basura y desperdicios deberán estar localizados de manera que no sean visibles desde el espacio público (aceras y calles). No se permitirá la instalación de zafacones soterrados en la vía pública.
- Mejorar y promover el Programa de Reciclaje
 - Integración de los comercios al Programa de Reciclaje
 - Promoción de Actividades sobre Reciclaje
 - Participación y compra de Servicios Municipales
- Desarrollar mecanismos municipales para la incentivación comercial
- Incentivar la inversión de capital privado en el comercio y la industria
- Aumentar los empleos en la Ave. Esmeralda
- Aumentar los bienes y servicios (diversificación de la economía)
- Promover servicios complementarios a las comunidades adyacentes
- Promover la vanguardia tecnológica de los comercios
- Promover los programas de incentivo para ayudas de recursos tecnológicos
- Adquisición de terrenos, si es necesario, para lograr los fines de este Plan

II. GUÍAS DE DESARROLLO COMERCIAL-RESIDENCIAL

La renovación de los espacios urbanos es necesaria para lograr una fase muy importante del proceso de reactivación económica de un lugar, tomando en consideración las condiciones residenciales aledañas. Tomando las políticas públicas del Plan de Ordenación Territorial de Guaynabo y su Programa de Área se han diseñado guías de planificación que servirán para la renovación y el desarrollo de tales ámbitos urbanos.

Tal como se ha mencionado, el Plan de Área presenta unas guías para atender la Avenida Esmeralda, así como las demás áreas incluidas en el Plan de Área, a fin de mejorar las condiciones urbanas-estéticas, socio-económicas y ambientales de éstas. Esta renovación incluye edificios, estructuras e instalaciones, calles, caminos, vías de

peatones, áreas de recreo. Partiendo de lo anterior, quedarán definidos tres (3) elementos principales: fachada, rotulación y ambiente, los cuales aportarán significativamente a la revitalización del área del Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino.

A. ELEMENTOS URBANOS:

1. ROTULACIÓN

Las normas sobre rótulos y anuncios que se establecen en este Reglamento están enmarcadas o serán de acuerdo al Reglamento Conjunto de Permisos y Obras de Construcción y Uso de Terrenos del año 2010. Con ellas se quiere encaminar y armonizar los diferentes intereses envueltos, tanto públicos como privados, para identificar y dar a conocer lugares, actividades económicas y sociales, servicios, mensajes, instrucciones e ideas, de igual modo que promover la seguridad pública, mantener ambientes agradables y realzar la calidad de vida de los residentes en el área. En base a estas normas, se propone mejorar las condiciones en que actualmente se encuentran los rótulos localizados en la Ave. Esmeralda. Aunque algunos rótulos en la Avenida están en buen estado, otros rótulos están abandonados. Éstos denigran la estética del lugar y atentan contra la seguridad del conductor y el peatón. Mediante este trabajo se presentan alternativas al problema de la rotulación para alcanzar las metas y objetivos propuestos.

Guías a considerar:

- Las fachadas comerciales existentes o ampliadas hasta el máximo permitido deberán ser acondicionadas y/o pintadas por el dueño o comerciante del edificio.
- Todo edificio comercial existente o nuevo que se establezca en el área del Plan de la Avenida Esmeralda/Alejandrino deberá regirse por las disposiciones establecidas en este documento y mantener así la uniformidad estética en la misma.
- De igual modo, las normas de rótulos y anuncios se regirán según las políticas públicas del Plan y las disposiciones reglamentarias establecidas en el Capítulo 29 de Rótulos y Anuncios del Reglamento Conjunto de Permisos y Obras de Construcción y Uso de Terrenos del año 2010.

- Los rótulos mantendrán en lo posible un estilo que guarde relación y proporción con las características típicas de la estructura en donde están ubicados.
- Todo edificio comercial le brindará a sus rótulos el mantenimiento necesario para que sea atractivo al peatón y conductor.
- Todo rótulo o anuncio se instalará únicamente en la primera planta.
- Todo rótulo o anuncio se instalará en la parte frontal del edificio o local sin interferir visualmente con los locales comerciales y/o profesionales contiguos.
- Los rótulos o anuncios deberán ser instalados en la fachada principal de la primera planta de la estructura.
- Todo rótulo o anuncio, siguiendo la política pública del Plan y las disposiciones reglamentarias, se instalará a la altura de la entrada principal, en el área central del local o paralelo a la entrada principal, cual fuese el caso, siempre y cuando tenga el espacio para la instalación en la fachada del edificio sin interferir con los demás espacios comerciales.
- No se permitirán rótulos instalados en los techos.
- No se permitirá la instalación de rótulos de material no permanente (tela, plástico, cartón, madera) excepto aquellos que se utilicen para identificar una construcción de manera temporera. Estos rótulos deberán ser removidos tan pronto finalice la construcción.
- Todo rótulo o anuncio con alumbrado en los locales comerciales deberá ser instalado con un diseño uniforme establecido para que pueda visualizarse en horas nocturnas y ser atractivos a la vista.
- No se permitirá rótulos pintados en las paredes de cualquier fachada que dé hacia una vía pública.

- Todo rótulo o anuncio, siguiendo las disposiciones reglamentarias, se instalará de forma segura en la fachada del edificio a fin de brindar seguridad al peatón o conductor.
- Todo edificio comercial que no esté cumpliendo con las especificaciones de diseño de rótulos, deberá realizar los procesos pertinentes para el cumplimiento de las mismas.

2. FACHADAS

La mayoría de las fachadas de los locales comerciales de la Ave. Esmeralda son de arquitectura contemporánea. Casi todas las edificaciones fueron erigidas a partir de la década de 1960. Las mismas se distinguen por su construcción en cemento, los techos planos, las líneas rectas y la sencillez de su estructura, entre otras características de las urbanizaciones tradicionales de la época. Por tal razón, (para identificar el área comercial y darle un sentido de referente urbano, es que se recomienda que las guías a seguir mejoren las características de tales edificaciones de forma más moderna, más apropiadas para dicha área de la ciudad, pensando claro está en que sea atractivo a la clientela.

Guías a considerar:

- Todo dueño o comerciante del edificio deberá acondicionar y/o pintar el mismo, facilitando la libertad de colores, siempre y cuando esté acorde con el entorno y no desentone con el patrón que pudiera ser establecido.
- Antes de acondicionar o pintar el edificio se deberá limpiar, raspar o utilizar una máquina de presión para eliminar la pintura deteriorada. Luego se pintará con los nuevos colores elegidos. Esto evitará que con el tiempo se deteriore la nueva pintura por las condiciones climáticas.
- El residente o comerciante deberá tomar las medidas necesarias para el arreglo y mejora de la condición estructural de toda fachada mutilada, deteriorada, dañada por grafiti, entre otros.
- Si el edificio posee más de un comercio, el dueño o los comerciantes deberán llegar a un acuerdo para coordinar el color o las mejoras a realizarse

en el edificio para que esté acorde con el tipo o características comerciales del mismo. Si por alguna razón existen diferencias de criterio, se podrá establecer un color estándar o colores diferentes siempre y cuando tal decisión haya sido consultada con un profesional en la materia.

- Si el edificio posee comercio y vivienda, el comerciante y el residente deberán llegar a un acuerdo para coordinar el color del edificio. Podrá pintarse de colores distintos (el comercio y la vivienda), siempre y cuando tal decisión haya sido consultada con un profesional en la materia.
- Los cristales, vitrinas, puertas y ventanas de las fachadas deberán estar libres de pintura, pancartas y papel. Aquellos que estén rotos o en malas condiciones deberán ser sustituidos o remodelados. Se podrán pintar los marcos de los cristales de colores tenues y suaves. Si posee rejas, éstas también deberán ser pintadas y acondicionadas.
- Todo propietario, comerciante y residente que se ubica en un edificio será responsable del mantenimiento de la fachada después de haber sido remodelada para, de este modo, mantener la Ave. Esmeralda y el resto de áreas comerciales dentro del Plan, atractivas y limpias para la ciudadanía.

Ejemplos de Fachadas de Buen Diseño



Fuente: Oficina de Ordenación Territorial, Año 2005.



Fuente: Oficina de Ordenación Territorial, Año 2005.

3. VENTANAS Y PUERTAS

Guías a considerar:

- Se permitirá la instalación de puertas y/o ventanas de metal y/o cristal.
- Las ventanas y puertas serán de material permanente, no oxidable.

4. VERJAS, REJAS Y/O PORTONES

Guías a considerar:

- Se permitirá la instalación de rejas en el lado interior de las puertas y ventanas.
- Deberán estar construidas de material permanente, no oxidable.
- El diseño de las rejas deberá ser moderno de tipo lineal y en armonía con el diseño de las puertas y/o ventanas donde se instalarán.
- Todas las rejas deberán estar acondicionadas y pintadas.
- No se permitirá la instalación de verjas de alambre eslabonado ni de alambre de púas en ninguna de las fachadas.

5. VITRINAS

Guías a considerar:

- Se permitirá la instalación de vitrinas en las fachadas principales de los locales.
- Deberán tener cristales fijos. No se permitirán vitrinas móviles.

- El cristal deberá tener el grueso y construcción adecuada para el uso propuesto.
- La instalación de los cristales deberán estar establecidos de manera que se proteja tanto la propiedad como los peatones y visitantes del área.

6. MATERIALES

Guías a considerar:

- Los materiales a utilizarse en toda nueva construcción y/o remodelación exterior deberán ser permanentes de modo que conserven las disposiciones del Plan.
- Se permitirá la construcción de estructuras en metal estructural siempre que las mismas estén recubiertas de alguno de los materiales permanentes antes especificados.
- No se permitirá la construcción de fachadas o elementos de esta, en otros materiales como madera, metal expuesto.

7. PARAPETOS Y CORNISAS

Guías a considerar:

- Los parapetos y cornisas serán de diseño horizontal.
- No se permitirá la construcción de fachadas en dos aguas o más aguas.

8. NÚMEROS

Guías a considerar:

- Cada local deberá tener el número del local en un área visible desde la vía pública.

- El número deberá estar instalado en el primer piso de la estructura a una altura adecuada de manera que sea fácil la identificación del local.
- Deberá ser construido de material permanente y no oxidable.
- El tamaño de los números deberá ser de diez (10) pulgadas y la localización deberá ser a la derecha a una altura de cinco (5) pies en la estructura.

9. AMBIENTALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Un factor importante que caracteriza a un área comercial, además de sus fachadas, calles, aceras, etcétera, es su aspecto ambiental. El mismo hace que el contexto urbano sea unificador y exista una interacción entre el desarrollo físico-urbano y los esfuerzos de ambientalización del espacio.

Cuando una persona llega a un área comercial como lo es la Avenida Esmeralda, uno de los problemas principales que se encuentra, además de la falta de áreas apropiadas y seguras para los peatones, son las condiciones climáticas, como el sol, el calor y la lluvia, lo que le dificulta o incomoda para moverse de un destino a otro para realizar diferentes actividades. Debido a ello, se ha experimentado la preferencia de los centros comerciales donde se facilita un ambiente más fresco y agradable para hacer compras sin tener que soportar las condiciones ambientales. Reconociendo que el clima de Puerto Rico es tropical y caluroso, y que la Avenida por obvias razones es un espacio abierto, amerita la integración de diversos aditamentos para lograr un ambiente más agradable y fresco en la misma.

Se ha propuesto por ejemplo, el añadir un aditamento para cubrir el espacio de acera a crearse a través del proyecto de renovación. Esto le ayudaría a darle un carácter urbano especial, de mayor formalidad y belleza estética, y a su vez serviría para mitigar efectivamente las condiciones ambientales descritas anteriormente. A continuación se ofrece un ejemplo de este tipo de aditamento urbano.

1. Ejemplo de Aditamento Urbano para Cubrir las Aceras



(Rue St. Hubert, Montreal Canada)

Fuente: *“Uploaded from Flickr with a CC-by-NC-ND 2.0”*

La utilización de esta imagen es solamente para propósitos ilustrativos y no representa el endoso del presente documento por parte de su autor.

10. UTILIZACIÓN PARA ESTACIONAMIENTOS DEL PREDIO POSTERIOR A PERTENENCIA

En los casos que así amerite y que el propietario y/o comerciante se comprometa al cumplimiento estricto de los parámetros establecidos en el Volumen II- Disposiciones Sustantivas y Reglamentarias del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino, se permitirá la utilización de espacios de estacionamiento terrero en el predio posterior al negocio, luego que el propietario y/o comerciante haya comprado el mismo y así lo solicite. Esta política especial solo se extiende a los comercios frente a la Ave. Esmeralda y no aplicará a ninguna otra propiedad dentro de los límites del Plan.

III. GUÍAS SOCIO-ECONÓMICAS

Cuando se habla del elemento socio-económico, se intenta hacer referencia a la gestión humana para aumentar los bienes y servicios en la sociedad y mejorar su calidad de vida. En el caso del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino, uno de los preceptos del mismo redundará en alcanzar un mayor nivel de empleo, ingresos en

la zona, diversidad y potencial de los comercios. Por tanto, para alcanzarlas se proponen los siguientes puntos:

- Capacitación Empresarial
- Mejoras Estéticas a los Comercios
- Empleo y Apoyo Financiero

A. CAPACITACIÓN EMPRESARIAL

La capacitación empresarial es imprescindible para contribuir a que los comerciantes cuenten con las destrezas y herramientas necesarias para fomentar tanto su propio desarrollo como el del Municipio. El reto consiste en crear un sector comercial bien informado, que conozca sus fortalezas, que cuente con los recursos tecnológicos y publicitarios básicos, y que pueda aprovechar las oportunidades que el campo de las pequeñas empresas ofrece.

Guías a considerar:

- Fomentar la organización y participación de los comerciantes en talleres para aumentar su conocimiento e información sobre el campo de las pequeñas y medianas empresas.
- Los comerciantes deben desarrollar los conocimientos y las técnicas fundamentales para la venta profesional, los mismos que son aplicables a situaciones concretas que se presentan en el trabajo diario.
- Todo negocio facilitará diversos sistemas de pago a los clientes tales como ATH, tarjetas de crédito, etc.
- Promover la participación de los comercios en los diversos medios de promoción municipal para atraer un mayor número de visitantes y compradores. (ej. periódico municipal, espacio radial, actividades, etc.)

- Los comerciantes participarán o auspiciarán junto al Municipio, la celebración de actividades culturales, sociales y/o comerciales de manera periódica para atraer gente al área, resaltando sus atributos y su oferta comercial. Entre las actividades que se realizarán están los festivales de música, las ferias de artesanías y la venta de productos orgánicos.

B. INCENTIVOS PARA MEJORAS ESTÉTICAS A LOS COMERCIOS

La importancia de hacer mejoras estéticas a los comercios contribuirá a la renovación física del Área del Plan. Aunque esta gestión represente una inversión, eventualmente se traduce en ingresos y mayor flujo de actividad económica, si se considera que de acuerdo a unas condiciones físicas adecuadas y agradables se propicia una mayor participación de los residentes y no residentes en la zona.

Guías a considerar:

- Todo comerciante deberá mejorar las condiciones físicas y estéticas de sus negocios a fin de propiciar el crecimiento en el volumen de ventas y por ende, los ingresos municipales por el pago de patentes.
- Se arreglarán las vitrinas de los comercios para brindar más visibilidad al interior y sus productos, a fin de generar mayor venta y ser más agradable al público.

C. EMPLEO Y APOYO FINANCIERO

Los esfuerzos de una normativa de empleo y de apoyo técnico y financiero se dirigen a promover el desarrollo y crecimiento de los comercios y el empleo mediante el soporte técnico para la identificación de fuentes de capital o la provisión de capital para inversión. Así mismo, para crear las mejores condiciones de empleo en los comercios.

Guías a considerar:

- Los comerciantes y/o dueños promoverán el trabajo a tiempo completo para los empleados, así como buenas condiciones de empleo.
- Los comercios fomentarán la expansión del horario de venta y servicios de los negocios para generar más ingresos y hacer más cómoda la vida de los residentes del área y sus alrededores.
- Los comerciantes identificarán y participarán de talleres sobre desarrollo comercial.
- Se considerará la capacitación empresarial mediante talleres como requisito para posibles incentivos económicos ofrecidos por el Municipio.

TÓPICO 2

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCIÓN 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.01 **Título** - Este Reglamento se denominará y citará como el ***“Reglamento para las Disposiciones Sustantivas y Reglamentarias del Plan de Área Avenida Esmeralda / Alejandrino del Municipio Autónomo de Guaynabo”***.

1.02 **Autoridad** - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada; la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada; la Ley de Procedimientos Administrativos Uniforme, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada; la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico, Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009, según enmendada; y la Ley Núm. 106 de 5 de junio de 2012; el Reglamento Núm. 24, Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades de la Junta de Planificación del 20 de mayo de 1994 según enmendada; y el Reglamento de Ordenación Núm. 3, Reglamento de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Guaynabo del 2 de mayo de 2010.

1.03 **Propósito** - Este Reglamento tiene como propósito establecer los criterios y reglas para la revisión y aprobación de los desarrollos de propiedades propuestos en el límite jurisdiccional de la Avenida Esmeralda/Alejandrino del Municipio Autónomo de Guaynabo (en adelante el Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino). Proveerá un proceso de revisión que será comprensivo, consistente y eficiente en la implantación de Plan de Área y de las políticas públicas y metas establecidas por la administración municipal.

1.04 **Aplicación**

1. Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a todo usos contenido en el Plan de Área, todo los distritos y a toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro del ámbito Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino.
2. Estas disposiciones gobernarán el uso y desarrollo del suelo y sus estructuras, incluyendo toda propiedad inmueble dentro de la jurisdicción plan que conste

inscrita en el Registro de la Propiedad. Excepto cuando otra cosa se provea en este Reglamento, ninguna estructura, edificio o terreno se podrá utilizar u ocupar y ninguna estructura, edificio o terreno se podrá desarrollar sin dar cumplimiento y estar en armonía con las disposiciones de este Reglamento para el distrito de calificación en el cual se localice, además de cumplir con cualquier otra reglamentación aplicable.

- 1.05 **Vigencia** - Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo se adopten tendrá vigencia inmediata después de su aprobación por la Legislatura Municipal, su adopción por la Junta de Planificación y la aprobación del Gobernador, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13.008 de la Ley de Municipios, supra, 21 L.P.R.A. 4606. Según enmendada. El mismo será radicado en el Departamento de Estado, según el Reglamento Núm. 24 de Planificación.
- 1.06 **Términos Definidos y Empleados** - Los vocablos y frases definidas en este Reglamento tendrán el significado que se establece en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto.
- a. Los términos definidos en el presente Reglamento no pretenden ser exhaustivos ni limitados a los vocablos listados. De existir algún término o vocablo excluido en el presente Reglamento, o cuya definición resulte incompleta o haya sido omitida, y a la cual se aluda o se haga referencia en el contenido de este documento, se podrá recurrir a la definición que de dicho término surja del reglamento del POT (Reglamento de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Guaynabo) o del Reglamento Conjunto de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
- 1.07 **Disposiciones de otros Reglamentos y del Plan de Ordenación Territorial y sus documentos** - Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones del Reglamento de Calificación de Suelos y otro reglamento de Ordenación en vigor y que sea aplicable a la situación que se trate. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas establecidas en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio.
- 1.08 **Interpretación de Reglamentos** - El Director de la Oficina de Ordenación Territorial del Municipio 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. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico (en adelante Ley de Municipios).

- 1.09 **Violaciones** - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas contempladas en la Ley de Municipios, según enmendada.
- 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 fuere 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. 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 sea específica y expresamente se invalide para todos los casos.
- 1.11 **Reglas de Interpretación** - Para los propósitos de este Reglamento se aplicarán las siguientes reglas de interpretación:
1. Este Reglamento se interpretará tomando en consideración los propósitos y políticas públicas para y por los cuales se adoptó.
 2. En caso de conflicto entre el texto y cualquier gráfica, figura, cuadro, mapa o título, prevalecerá el texto de este Reglamento.
 3. Cualquier función autorizada para ser realizada por conducto de este Reglamento, por un funcionario del Municipio, podrá ser delegada en un oficial designado para tales fines, con la misma autoridad que el Reglamento reconozca al oficial autorizado o la dependencia municipal.
 4. En aquellos casos en los cuales la Junta de Planificación de Puerto Rico o la Oficina de Gerencia de Permisos evalúen una solicitud para el proceso que se trate dentro del ámbito de su jurisdicción, será requisito y/o condición *sine qua non e indispensable* la recomendación, endoso o comentario del Municipio.
 5. Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa; así como el masculino incluirá el femenino y viceversa.
 6. De igual forma, en caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

- 1.12 **Exclusiones de Terrenos en Reservaciones Federales y Militares** – Las disposiciones de este Reglamento no aplicarán a ninguna mejora o adquisición pública autorizada o de otro modo emprendida exclusivamente por el Gobierno de los Estados Unidos de América.
- 1.13 **Revisión** - Este Plan de Área será revisado, por lo menos a los 8 años de su aprobación por el Gobernador. El Plan podrá ser revisado si ocurren cambios significativos en la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación y otros elementos que justificaron la clasificación del suelo adoptada.

SECCIÓN 2.00 - DEFINICIONES

- 2.01 **Disposición General** - Los siguientes términos, según sean utilizados o se haga referencia en este Reglamento, tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto.

Toda palabra usada en singular en este Reglamento se entenderá que también incluye el plural y el masculino incluirá el femenino y viceversa, cuando así lo justifique en uso.

1. **Accesibilidad**- Cualidad de poder llegar a un destino físico.
2. **Acceso** – Vía pública la cual sirve de entrada y salida peatonal, vehicular o ambos, al solar o propiedad o cuerpo de agua.
3. **Acceso Peatonal** - Vía pública especial para peatones, la cual estará provista de acera en los casos en los cuales así se requiera, para facilitar el acceso de los peatones e impedidos desde otra vía pública existente hasta otro lugar.
4. **Acceso Propuesto** - Cualquier nueva vía o prolongación de vía existente, peatonal o vehicular, propuesta en un proyecto de lotificación para proveer comunicación directa a cualquiera de los lotes.
5. **Acceso Vehicular**- Vía o carretera pública construida generalmente en hormigón u otro material (tales como adoquines), a los lados de una calle, carretera, callejones o avenidas, destinado al paso de peatones que incluye rampas peatonales para permitir el libre flujo de personas con impedimentos.
6. **Acuicultura** - Cultivo de plantas y animales acuáticos bajo condiciones controladas, bien sea en agua dulce, salada o salobre utilizando métodos

técnicos y científicos.

7. **Aditamentos** - Todos los elementos que se adosen o se adhieran a una estructura, tales como: pretilas, ventanas salientes, entrantes y vuelos, puentes, aleros y cornisas, portadas y escaparates, palomillas, estatuarios y obeliscos, encristalados y rejas, así como marquesinas y toldos, rótulos, anuncios, enseñas, banderines, focos, faroles y otros rasgos o detalles arquitectónicos.
8. **Agencia** - Autoridad gubernamental que ofrece diversos servicios. Organismo administrativo, autorizado por ley, para prestar los servicios o llevar a cabo funciones para las cuales fue creada.
9. **Alcalde**- Significará el Primer Ejecutivo del Gobierno Municipal.
10. **Alineación**- Ordenamiento de las estructuras a lo largo de una vía a base de una línea invisible que delimita y fija la construcción del cuerpo o de la fachada principal de los edificios o parcelas a lo largo de un bloque. A la alineación particular de un solar se le conoce como línea de fachada o estructura.
11. **Alteración** - Cualquier ampliación, cambio o modificación en la forma de una estructura, incluyendo cualquier cambio o instalación de sistemas eléctricos, mecánicos y plomería o cualquier cambio o modificación en paredes de carga, columnas, vigas, techos u otros elementos estructurales; cualquier cambio o modificación en los medios de salida.
12. **Alteración de Fachada** - Todo cambio de los rasgos arquitectónicos del edificio que no implique variación en los elementos estructurales del edificio existente o la construcción de nuevos elementos estructurales o los medios de salida.
13. **Alteración Estructural** - Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura existente, tales como paredes de carga, columnas, vigas, y techos; o toda adición, extensión, aumento o variación en tamaño de los elementos estructurales existentes; o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales tales como techos, vigas, columnas o paredes de carga o de aquellos elementos que, aunque no sean estructuras, afectarían el comportamiento dinámico de la estructura en caso de sismos.
14. **Alteración Menor**- Cualquier intervención interior o exterior que no modifica la forma principal de una estructura, los elementos estructurales o los

medios de salida.

15. **Alteración Tipológica-** Todo cambio en la concepción espacial y volumétrica que define el carácter, muestra, tipo de modelo de una propiedad.
16. **Alto Volumen de Clientela** - Según se aplique a cualquier oficina, se entenderá una clientela mayor de seis (6) clientes al día por profesional, o aquel volumen que permita el distrito de calificación, el que sea más restrictivo.
17. **Altura** – Dimensión vertical tomada desde la cota de referencia o rasante hacia arriba.
18. **Altura de Piso** – La altura entre el piso terminado de una planta y el piso terminado de la planta superior.
19. **Altura Máxima de Estructura** – La altura que puede lograr una estructura.
20. **Altura Mínima de la Estructura** – La altura mínima que obligatoriamente debe alcanzar un edificio o estructura.
21. **Altura de Edificio** - En edificios con techos de azotea, es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto, excluyendo cornisas, pretilas o balaustradas, cajas de escaleras y ascensores. En edificios con techos inclinados es la distancia vertical desde el nivel del encintado de la vía que da acceso hasta la altura promedio del techo más alto del edificio. Esta distancia en edificios de ambos tipos de techos combinados, se determinará desde el nivel del encintado hasta el techo más alto. Cuando no exista encintado o cuando las paredes del edificio no lindaren con la vía, se medirá la altura desde el nivel promedio de terreno a lo largo de la pared que constituye la fachada principal del edificio.
22. **Amenidades Públicas** – Facilidades que, además de prestar servicios a los residentes, huéspedes, turistas y ciudadanía en general, contribuyen al mejoramiento estético del ambiente, pudiéndose mencionar, entre otras, plazas, plazas de recreo, arcadas, paseos de peatones o de ciclistas, lugares de recreo, entretenimiento y servicios a bañistas.
23. **Ampliación** - La extensión o aumento en el área bruta de piso o en la altura de una estructura.
24. **Ancho de la Vía** - La distancia promedio entre las líneas de una vía frente a un solar o entre las líneas que delimitan el derecho de paso a una vía.

25. **Ancho del Solar** - La distancia media entre las líneas laterales del solar, medida en la dirección general que sigue la línea de la vía y la línea posterior del solar.
26. **Anexo** – Edificio accesorio o estructura perteneciente a una propiedad principal o que tiene colindancias o líneas limítrofes en común con ésta.
27. **Anuncio** – Todo letrero, pizarra electrónica, escritura, impreso, pintura, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, no comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo, negocio, servicio de recreación o que pueda llamar la atención hacia una campaña, actividad, idea o mensajes gubernamentales, políticos, religiosos, caritativos, artísticos, deportivos o de otra índole que se ofrecen, venden o lleven a cabo en el solar o predio distinto del lugar donde éste ubica, colocado con el propósito de que sea visto desde una vía pública.
28. **Arcada** - Área cubierta a lo largo de una fachada, con altura y anchura no menor de dos y medio (2.5) metros, para dar protección al peatón contra el sol y la lluvia y que conecta en cualquiera de sus extremos con una acera, plaza o espacio peatonal público, bien sea en posición paralela, perpendicular u oblicua a la vía peatonal pública.
29. **Área** - Espacio comprendido entre ciertos límites.
30. **Área Bruta de Piso** - La suma del espacio de piso ocupado o usado en cualquier edificio, principal o accesorio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, huecos de elevadores, sótano y anchura de paredes; excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras exteriores al nivel del primer piso, que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno. El nivel del terreno será el lugar específico donde se levanta la escalera para subir al nivel del primer piso.
31. **Área de Estacionamiento** - Es el área que incluye los espacios para estacionar los vehículos, las áreas de viraje y las áreas de siembra comprendidas por o en los límites de los espacios de estacionamiento.
32. **Área de Ocupación** - El área incluida en la proyección horizontal del edificio principal y accesorio, incluyendo todas sus partes y estructuras salientes; excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de

- un (1) metro sobre el nivel del terreno.
33. **Área de Ocupación Máxima** – Parte de la superficie de la parcela o solar que puede ser ocupada por la estructura.
 34. **Área de Ocupación Mínima** – Parte de la superficie de la parcela o solar que necesariamente u obligatoriamente será ocupada por la estructura.
 35. **Área Neta de Piso** - La suma del espacio ocupado o usado, excluyendo pasillos de menos de seis (6) pies de ancho, galerías, balcones, escaleras, baños, áreas de almacenaje, huecos de elevadores y anchura de paredes.
 36. **Área Neta de Ventas** – Todo espacio de una estructura en la que se exhiban o se vendan los productos, incluyendo las áreas de circulación entre estos, excluyendo aquellos dedicados a oficinas, baños, almacén o de otra actividad inherente y necesaria a la operación del negocio.
 37. **Área Urbana** –Territorio clasificado como Suelo Urbano en el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico o Plan Territorial de un municipio, incluye los terrenos clasificados como Suelo Urbano Atípico; de no contarse con dichos documentos, son aquellos terrenos comprendidos dentro del ámbito de expansión urbana delimitada para el municipio.
 38. **Áreas Calificadas** - Terrenos comprendidos dentro de los límites jurisdiccionales del Municipio Autónomo de Guaynabo establecidos en los mapas de calificación de suelos adoptados en virtud del Plan de Ordenación del Municipio conforme a sus facultades legales.
 39. **Artesanía o Calidad Artesanal** – Producto o calidad del trabajo humano resultante de la aplicación de métodos, formas y procedimientos probados en el tiempo y transmitidos entre generaciones; implica un gran nivel de destreza manual en la transformación de materiales naturales o de fácil preparación a partir de materias primas autóctonas o fácilmente asequibles. En bienes inmuebles, se ve principalmente en acabados decorativos, superficies, balcones y cerramientos de puertas y ventanas.
 40. **Avenida** – Vía pública de continuidad considerable de tres carriles de rodaje por dirección e intersecciones a nivel que sirve de acceso peatonal y vehicular a las áreas importantes de la ciudad o sus inmediaciones o de interconexión entre expresos y en la cual se permite el acceso directo a las propiedades limítrofes. Se considera como tal aquella que aparezca en un Plan de Uso del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación, Mapa Oficial o

resolución de la Junta de Planificación.

41. **Balcón** – Espacio cubierto o descubierto, a cualquier nivel y en las fachadas exteriores, que no tienen paredes, persianas u otros aditamentos a excepción de barandas o soportes de tejadillo, en caso de estar techado. Puede sobresalir de la fachada o estar insertado dentro de la misma.
42. **Balcón Abierto Voladizo** - Balcón sobre o al nivel del segundo piso, que se extiende sobre una vía o patio y que no tiene paredes, columnas, rejas, persianas u otros aditamentos entre el piso y el plafón, a excepción de balaustradas o barandas de no más de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de altura sobre el piso o cuerpo saliente totalmente abierto en tres (3) de sus lados.
43. **Barra** - Establecimiento dedicado al expendio de bebidas alcohólicas para su consumo dentro del local como actividad única o principal en determinados periodos de operación diarios. Cualquier lugar de venta de comida y bebida, tales como restaurante, cafetín o cafetería, que continúe sus operaciones pasadas las 11:00 p.m. o más y donde el consumo de bebidas se convierta en actividad principal.
44. **Borde de la Vía** – Espacio que separa todos los componentes de la vía de las propiedades adyacentes.
45. **Cafetería** - Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, refrescos, emparedados y otros aperitivos ligeros, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local, incluyendo el despacho de alimentos directamente al automóvil (Servi-carro) y el expendio de bebidas alcohólicas.
46. **Cafetín** - Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, refrescos y otros aperitivos ligeros a través de un mostrador, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas y bebidas alcohólicas.
47. **Calificación** – Instrumento para designar usos de terrenos, será sinónimo de Zonificación.
48. **Calificación de Suelos** - Instrumento para calificar y designar terrenos en distritos y la aplicación en cada distrito de normas sobre el uso de los suelos y sobre las obras y estructuras a permitirse.
49. **Calle o Carretera Principal** – Vía suplementaria a la avenida y al expreso, con dos carriles de rodaje por dirección e intersecciones a nivel, que sirve de acceso peatonal y vehicular y en la cual se permite el acceso directo a las

- propiedades limítrofes. Se considerará como tal aquella que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación Territorial, Mapa Oficial o Resolución de la Junta.
50. **Calzada** - Aquella zona o porción de una vía pública que es mejorada, diseñada o destinada, generalmente, para el tránsito de vehículos, incluyendo el área de rodaje y paseos.
 51. **Canal de Agua** – Cauce artificial construido para uno o más de los siguientes propósitos: (1) transportar agua, (2) conectar dos o más cuerpos de agua, (3) servir como vía para la navegación.
 52. **Canal de Captación de Escorrentía (Pelo de Agua)** – Nivel más bajo de un sardinel, tubo o canal por donde discurren las aguas.
 53. **Carretera** – Vía pública urbana o rural con o sin isleta central usada como medio de transportación.
 54. **Carreteras Estatales** – Vías que forman parte de la red estatal de carreteras y que usualmente conectan con otras carreteras del sistema estatal y están bajo la jurisdicción del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
 55. **Carreteras Locales** – Vías designadas como tales por la Autoridad de Carreteras y Transportación o el Departamento de Transportación y Obras Públicas.
 56. **Carreteras Municipales** – Vías usualmente de menor jerarquía y ancho que las vías rurales estatales, que están bajo la jurisdicción de los municipios.
 57. **Carril de Acceso** – Zona destinada al paso de vehículos al interior del solar y en el cual sólo puede acceder un vehículo a la vez.
 58. **Carril Doble de Acceso** - Espacio destinado al paso de vehículos al interior del solar por el cual pueden acceder dos automóviles simultáneamente.
 59. **Carril Exclusivo** – Carril definido por el Secretario del Departamento de Transportación y Obras Públicas para ser transitado con exclusividad por los autobuses de la Autoridad Metropolitana de Autobuses y otros vehículos designados por el Secretario, mediante reglamento, ya sea en dirección contraria al tránsito existente o en la misma dirección, según sea determinado por éste.
 60. **Casa de Apartamentos** - Edificio para vivienda de tres (3) o más familias, en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera, según definidas

en esta sección.

61. **Casa de Dos Familias** - Casa para vivienda de dos (2) familias, colocadas en unidades de vivienda separadas, una al lado de la otra o una sobre la otra y que no tienen ninguna pared en común con ninguna otra casa.
62. **Casa de Una Familia** - Casa para vivienda de una (1) familia y que no tengan pared alguna en común con ninguna otra casa.
63. **Casa en Hilera** – Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes y lateralmente unidas por paredes medianeras formando un sólo edificio.
64. **Centro Comercial** - Es aquel desarrollo comercial que se denomina conforme a las siguientes características a base de su área neta de venta.
 - a. **Centro Comercial Vecinal** – Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas y almacén que no excede de 34,999 pies cuadrados.
 - b. **Centro Comercial Comunal** - Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas y almacén que fluctúa entre 35,000 y 99,999 pies cuadrados.
 - c. **Centro Comercial Sub-Regional** - Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas que fluctúa entre 100,000 y 249,999 pies cuadrados.
 - d. **Centro Comercial Regional** - Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas y almacén que fluctúa entre 250,000 y 999,999 pies cuadrados.
 - e. **Centro Comercial Supra-Regional** - Aquel desarrollo comercial con un área neta de ventas y almacén mayor de 1,000,000 pies cuadrados.
65. **Centro Urbano** – Aquella porción geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un pueblo o ciudad que ha sido definida como tal por el Municipio en un Plan de Área o designado como zona histórica o delimitada por la agencia pertinente y la Junta de Planificación en coordinación con el Municipio.
66. **Cerca** – Muro o tapia que sirve de separación entre la parcela y el espacio público y entre una parcela y otra.
67. **Certificación de Planos o Documentos** - Declaración del Agrimensor,

Arquitecto o Ingeniero, todos licenciados, que diseñó el plano para la construcción de una obra, utilizando el formulario establecido para tales propósitos, certificando que los planos y demás documentos requeridos están en conformidad con las leyes, reglamentos y especificaciones establecidas, conforme disponen la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, la Ley Núm. 7 de 19 de julio de 1985, según enmendada y la Ley Núm. 161, supra.

68. **Cierre de Calles o Control de Acceso Permanente** – Sistema establecido para controlar el tránsito y el uso público de calles locales de una urbanización o comunidad.
69. **Clasificación** – Ordenación del suelo en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.
70. **Clasificación de Suelos** - Ordenación del suelo municipal en tres (3) categorías básicas: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo Rústico.
71. **Club Nocturno** - Establecimiento cerrado que se dedica principalmente a la venta al detal de bebidas alcohólicas y a proveer un espectáculo artístico o música en vivo, en disco o grabada, para los clientes; puede incluir la venta de comidas, así como el uso de máquinas de entretenimiento, video-jugos, billares y otros medios de entretenimiento análogos, de acuerdo a la reglamentación aplicable, como parte de sus actividades. El club nocturno opera hasta altas horas de la noche (11:00 p.m. o más).
72. **Código Uniforme de Construcción** - “Uniform Building Code (UBC) vigente”; código de edificación adoptado por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) derogando el Reglamento de Edificación, Reglamento Núm. 7, pero conservando enmiendas relacionadas a: protecciones adicionales contra incendios; ilustraciones para instalaciones para personas con impedimentos; código de conservación de energía; e instalaciones para personas físicamente impedidas.
73. **Colindante** - Los propietarios de solares o fincas contiguas.
74. **Colmado** - Establecimiento que vende artículos de consumo y uso corriente en el hogar y una variedad de alimentos frescos y procesados, incluyendo el expendio de bebidas alcohólicas selladas para consumo fuera del lugar y de sus inmediaciones.
75. **Comercio al Detal** - Comprende todos los establecimientos con

transacciones de mercancía al detalle, generalmente sin la transformación de la mercancía y que cumplen a su vez servicios relacionados a la venta de la mercancía, incluye ferretería sin venta de materiales de construcción (piedra, arena, varillas y cemento).

76. **Comercio al Por Mayor** – Es equivalente al término comercio y almacenes para distribución al por mayor. Establecimiento comercial que expende mercancías a detallistas, industriales, instituciones, agricultores y a distribuidores, cuyo fin al obtener estos productos es ser el intermediario entre el mayorista y el consumidor individual o familiar. En estos establecimientos la mercancía se expende en grandes cantidades, con unos límites mínimos, lo cual requiere un gran volumen de inventario y camiones o vehículos pesados para su distribución.
77. **Comercio Regional** – Comercio con un área neta de ventas que fluctúa entre 250,000 y 999,999 pies cuadrados.
78. **Comercio Subregional** – Comercio con un área neta de ventas que fluctúa entre 100,000 y 249,999 pies cuadrados.
79. **Comercio Suprarregional** – Comercio con un área neta de ventas y almacén mayor de 1,000,000 pies cuadrados.
80. **Comercio Vecinal** - Comercio con un área neta de ventas que no excede 34,999 pies cuadrados.
81. **Comida Ligera ("Fast Food")** – Establecimiento individual o de franquicia, cerrado con aire acondicionado, que se dedica principalmente al expendio de refrescos y alimentos ligeros preparados en el lugar y distribuidos a través de un mostrador, incluyendo el despacho directamente al automóvil.
82. **Comité de Permisos** – El Comité de Permisos constará de tres miembros, uno de los cuales será el Director de la Oficina de Ordenación Territorial. Los dos miembros restantes serán profesionales en arquitectura, ingeniería o agrimensura; ambos serán nombrados por el Alcalde y confirmados por la Legislatura Municipal. Estos dos miembros podrán ser empleados de la Oficina de Permisos del municipio a tiempo completo o a tiempo parcial, o podrán ser voluntarios. El Alcalde nombrará, además, un miembro alterno para que pueda formar parte del Comité en caso de vacante, enfermedad,

licencia con o sin sueldo, vacaciones, ausencias temporeras o inhabilidad de cualquiera de los miembros del Comité. El miembro alterno podrá ser empleado de otras dependencias municipales o podrá ser un ciudadano privado. Este miembro alterno será confirmado por la Legislatura Municipal. El Comité de Permisos evaluará las distintas autorizaciones o permisos que requieran variaciones de construcción o de instalación de rótulos y anuncios, excepciones, o determinaciones sobre usos o estructuras no conformes legales, y emitirán su recomendación escrita al Oficial de Permisos, quien decidirá la aprobación o denegación de tal acción.

83. **Compañía de Turismo de Puerto Rico** - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 10 del 18 de junio de 1970, según enmendada, conocida como Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico. En adelante denominada “Compañía de Turismo.”
84. **Conformidad de Colindancia** – Acuerdo mutuo escrito del límite de propiedad entre colindantes.
85. **Construcción** - Acción y efecto de edificar. Incluye la alteración, ampliación, reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración o traslado de estructuras, su pintura o cambios arquitectónicos, nueva construcción y las obras de urbanización, para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en éstos.
86. **Consulta** – Comprende toda solicitud para ubicación, transacción o especial.
87. **Consulta de Construcción** - Trámite ante la OGPe, sobre un proyecto de uso ministerial, pero que conlleva variaciones a los parámetros de construcción del distrito donde ubica, el cual será adjudicado por la Junta Adjudicativa.
88. **Consulta de Proyecto** - Comprende toda solicitud ante la OGPe para consultas de terrenos y ubicación y consultas de construcción que serán adjudicadas por la Junta Adjudicativa.
89. **Consulta de Terrenos y Ubicación** - Procedimiento de recalificación mediante el cual se toma una determinación final de carácter discrecional, que nunca podrá ser considerada como un permiso, sobre:
 - a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que sean

- consideradas por la Junta Adjudicativa de la Oficina de Gerencia de Permisos;
- b. proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito;
 - c. proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse mediante una variación en construcción;
 - d. propuestos usos de terrenos de carácter regional que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81, supra y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24);
 - e. propuestos usos de terrenos que por su naturaleza o intensidad requieren una ubicación especial o particular para atender situaciones especiales, tales como proyectos industriales pesados como procesamiento de material de corteza terrestre, estaciones de trasbordo o de disposición final de desperdicios sólidos, entre otros, pero que en ningún caso se consideran proyectos suprarregionales;
 - f. propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que no han sido contemplados en los Reglamentos de Planificación;
 - g. toda mejora pública no inscrita en el Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA), excepto las transacciones públicas y aquéllas que se declaran exentas mediante resolución por la Junta de Planificación.
90. **Consulta Especial** – Consultas que se presentan en la Oficina de Ordenación Territorial o en la Oficina de Permisos del Municipio relacionadas a proyectos públicos o privados, a los fines de evaluar su compatibilidad con el Plan de Área de Avenida Esmeralda/ Alejandrino y reglamentación aplicable.
91. **Consulta de Ubicación** - Es el procedimiento ante el Municipio, la Junta de Planificación y la OGPe para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre:
- a. propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por el Municipio por virtud del Convenio o por la Junta de Planificación.

- b. para aquellos proyectos que conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables podrían autorizarse para una densidad o intensidad mayor a la ministerialmente permitida en un distrito de calificación.
 - c. propuestos usos de terrenos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades transferidas al Municipio por virtud del Convenio de Transferencias de Facultades de Ordenación Territorial (en adelante el Convenio) por la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley de Municipios, según enmendada, y el *Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades*, Reglamento de Planificación Núm. 24.
 - d. propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas en los 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).
 - e. toda mejora pública, excepto aquéllas de las cuales están exentos los organismos gubernamentales y las delegadas al Municipio o a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) mediante resolución expresa de la Junta de Planificación o mediante el Convenio.
92. **Contorno de Fachada** - Perímetro exterior de la figura que se crea, por la extensión horizontal de todos los elementos de un edificio en plano vertical frente a él.
93. **Contrato** – Acuerdo acreditado mediante documento suscrito entre una agencia de infraestructura y una persona natural o jurídica con el propósito de realizar mejoras a la infraestructura.
94. **Control de Accesos** – Condición en la que una agencia pública limita el derecho de paso, luz, aire o vistas de los propietarios de las propiedades colindantes a una vía o de cualquier otra persona. Puede ser total o parcial.
95. **Convenio de Transferencia** - Acuerdo suscrito por el Gobernador, la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) y el Municipio, mediante el cual el Gobierno Central transfiere al Municipio las competencias, facultades y responsabilidades específicas, delimitando en su forma más precisa posible su alcance y su ámbito de jurisdicción y denominado como Convenio de Transferencia de Facultades sobre Ordenación Territorial de

Guaynabo. En adelante denominado como el “Convenio.”

96. **Cruza Calles** – Rótulo temporero que se sostiene suspendido en el aire mediante amarres, confeccionado en tela u otro material no rígido y que no está contenido en un armazón.
97. **Demolición** - Acción y efecto de derribar, total o parcialmente, una estructura u obra de infraestructura.
98. **Densidad Poblacional** - Es la relación que se establece entre el número de familias que se ubican en un solar y el área de ese solar, expresada en términos de familia por unidad de área. Se considera densidad poblacional bruta, si en el cómputo se considera el área total original del solar y es neta si se excluyen las áreas de calle y demás áreas públicas. Para proyectos de apartamentos, normalmente, la densidad bruta y neta es la misma.
99. **Departamento de Recursos Naturales** – Organismo gubernamental creado por virtud de la Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972, según enmendada. En adelante denominado como “DRN.”
100. **Derogación** – Implica dejar sin efecto cualquier estatuto, documento, ordenanza, reglamento, mapa, plano o dibujo.
101. **Desarrollo** – Inicio, construcción, cambio o ampliación de cualquier uso o estructura, sobre tierra o sobre agua, el desmonte o nivelación del terreno o la división del terreno en dos o más parcelas incluyendo, sin limitarse a lo siguiente:
 - a. Construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de un edificio o estructura;
 - b. Cambio en el tipo de uso de un edificio, estructura o terreno;
 - c. Aumento substancial en la intensidad del uso del terreno, tal como un aumento en el número de negocios, oficinas, establecimientos de manufactura, o unidades de vivienda localizados en unos edificios o estructura;
 - d. El comienzo o expansión de la extracción de recursos, minería, excavación, actividades agrícolas, de horticultura o forestales, en tierra o agua (excepto para obtener muestras de suelo);
 - e. La demolición de un edificio o estructura o el desmonte o la remoción de árboles o vegetación de una parcela de terreno;
 - f. El depósito o la descarga de basura, desperdicios sólidos o líquidos, o relleno en una parcela de terreno;

- g. La alteración, ya sea física o química, de la orilla, banco, o canal de una costa marina, lago, estanque o canal u otro cuerpo de agua, o alteración a cualquier terreno anegadizo; y
 - h. La instalación de servicios públicos.
102. **Desarrollo Industrial** – Urbanización, parque o complejo industrial que comprende uno o varios edificios destinados al alojamiento de fábricas, centrales, refinerías o almacenes de productos
103. **Desperdicios o Residuos Sólidos** – Significará la basura, desecho, residuo, escombros, artículos inservibles como neveras, estufas, calentadores, congeladores y artefactos residenciales y comerciales similares, cenizas, cieno o cualquier material desechado no peligroso, sólido, líquido, semisólido o de contenido gaseoso resultante de operaciones domésticas, industriales, comerciales, mineras, agrícolas o gubernamentales. Incluye materias que han sido desechadas, abandonadas o dispuestas, y materias a las cuales se les haya expirado su utilidad o que ya no sirven a menos que sean procesadas o recuperadas.
104. **Determinaciones Finales** - Actuación, Resolución, Informe o Documento que contiene un acuerdo o decisión emitida por el Director Ejecutivo, la Junta Adjudicativa, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la V, un Profesional Autorizado, o el Inspector General, adjudicando de manera definitiva algún asunto ante su consideración o cualquier otra determinación similar o análoga que se establezca en el Reglamento Conjunto. Esta se convertirá en un permiso final y firme una vez hayan transcurrido los términos correspondientes. En el caso de las consultas de ubicación, una determinación final no es equivalente a la otorgación de un permiso.
105. **Discoteca** – Establecimiento cerrado que provee un espacio para bailar con música de discos, grabadoras o en vivo, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el propio local.
106. **Distrito** - Cada una de las demarcaciones espaciales en las cuales se subdivide un territorio para distribuir y ordenar los usos o edificaciones permitidas.
107. **Distrito Comercial** - Se refiere a distritos de uso comercial, (C-L-PA, C-1-PA y C-2-PA).
108. **Distrito Industrial** - Se refiere a distritos de uso industrial (IL-1-PA).

109. **Distrito Residencial** - Se refiere a distritos de uso residencial (R-3-PA y R-5-PA).
110. **Documento** – Material gráfico o escrito, impreso o digital, relacionado con cualquier asunto inherente a los procedimientos autorizados en Ley cuya divulgación no haya sido restringida mediante legislación.
111. **Documento Ambiental** - Documento de planificación detallado sobre cualquier acción propuesta que deberá incluir un análisis, evaluación y discusión de los posibles impactos ambientales asociados a dicha acción. Para efectos de este Reglamento, el término aplica solamente a una Evaluación Ambiental (EA), o una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) en cualquiera de sus modalidades o etapas.
112. **Dotaciones** – Es sinónimo de uso dotacional.
113. **Dotaciones Generales** – Conjunto de los elementos fundamentales que integran la estructura general del territorio, según lo establece el Plan Territorial, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular por el sistema de comunicaciones, el de áreas abiertas destinadas a parques públicos y zonas verdes, equipamientos comunitarios, redes arteriales, grandes abastecimientos, suministros de energía y otros análogos.
114. **Edificación** – Obra construida por el ser humano que incluye edificios y estructuras.
115. **Edificio** – Construcción fija, con techo y paredes, hecha de materiales resistentes a ser ocupada total o en parte de la misma, permanente o temporalmente, por personas o para otros usos.
116. **Edificio Accesorio** - Edificio separado del edificio principal en un mismo solar, que contiene uno o más usos accesorios y complementarios al uso principal.
117. **Edificio de Apartamentos** – Edificio para viviendas de tres (3) o más familias en unidades de viviendas independientes, excepto casa en hilera.
118. **Edificio de Dormitorios** – Estructura para el alojamiento de alumnos de un centro de enseñanza, escuela, seminario o universidad.
119. **Edificio de Estacionamiento** - Edificio de uno (1) o varios niveles parcialmente cerrado, dedicado principalmente al estacionamiento, permanente o temporero, de vehículos de motor livianos.

120. **Edificio Histórico** – Una estructura designada como tal mediante proceso de nominación y designación, digna de conservación por sus méritos históricos o arquitectónicos, creada para albergar alguna forma de actividad humana.
121. **Edificio Multipisos** – Edificio de dos o más niveles para uso comercial, uso mixto o uso residencial que no esté clasificado como “walk up”.
122. **Égida** – Institución que alberga viviendas independientes para atender las necesidades y requisitos particulares para un sector de la población de edad avanzada.
123. **Endoso** - Recomendación de agencia concernida y con jurisdicción en relación a un proyecto pudiendo ésta ser precisa o de carácter general o estar condicionada al cumplimiento de determinados requisitos, el suministro de datos y otras gestiones.
124. **Endoso Preliminar** – Recomendación de carácter general que se limita a señalar las facilidades existentes, su capacidad y los puntos de conexión o de accesos o a señalar medidas, precauciones o forma de ejecución a observarse al realizar la obra en beneficio del interés público.
125. **Endoso Final** – Aprobación favorable de un organismo gubernamental concernido en relación a la aceptación de obras construidas o que puedan ser utilizadas.
126. **Enmienda** – Incluye cualquier modificación o cambio a cualquier estatuto, ordenanza, reglamento, mapa, plano o dibujo.
127. **Enmienda a Plano de Ordenación** - Significará cualquier modificación menor de los límites geográficos de un plano para responder a nueva información técnica o de contexto no disponible al momento de su preparación original y cuyo cambio no impactará significativamente el área donde ocurre.
128. **Entorno o Entorno Público** – El conjunto de estructuras, calles, plazas, arbolado, mobiliario urbano, y otros, que rodea un edificio, estructura, o punto urbano determinado.
129. **Entresuelo, Entrepiso** - Piso intermedio colocado en cualquier planta o parte de ésta, cuyo uso está relacionado con la actividad permitida en la planta.
130. **Error u Omisión** - Acción por inadvertencia, omisión o error mecanográfico, que no puede considerarse que van a la sustancia del documento. Si el error u

omisión a corregir está claramente sostenido por el expediente, el error u omisión es subsanable, por ser uno de forma.

131. **Escorrentía** – Aquella parte de la lluvia que llega a un cauce en forma superficial o subterránea.
132. **Espacio Privado** – Espacio inaccesible o de acceso difícil, excepto a su dueño o poseedor y a las personas que éste autorice, incluyendo una vivienda.
133. **Espacio Público** – Área pública, espacio accesible, que ordena y comunica los distintos usos privados y públicos del territorio y que provee libre acceso a las diversas propiedades. Incluye las vías, las plazas y ciertos parques.
134. **Escuela** - Edificio principal y toda edificación, anexo, patio, jardín y área de estacionamiento que se utilice para la educación pública o privada al nivel pre-escolar, primario y secundario, ya sea de carácter académico, vocacional, técnico o de bellas artes, ubicado tanto en las áreas urbanas como en el área rural del Municipio.
135. **Establecimiento** – Significa, sindicato, corporación, institución, empresa u oficina.
136. **Establecimiento Abierto** – Establecimiento que no mantiene una superficie continua de elementos constructivos tales como paredes, puertas o ventanas, a todo lo largo del frente y el costado de su área de ocupación mínima, y cuyas fenestraciones visibles de la vía (descontando las aperturas de acceso vehicular), en horas de uso del establecimiento, exceden el quince por ciento (15%) de la superficie del frente y el costado mencionado.
137. **Establecimiento Cerrado** – Establecimiento que mantiene una superficie continua de elementos constructivos tales como paredes, puertas o ventanas, a todo lo largo del frente y el costado de su área de ocupación mínima, y cuyas fenestraciones visibles de la vía, en horas de uso del establecimiento, no exceden el quince por ciento (15%) de la superficie del frente y el costado mencionado (descontando las aperturas de acceso vehicular).
138. **Establecimiento de Alimentos** – Se refiere a aquellos establecimientos según se define en la última edición del Código de Alimentos (Federal Food Code), incluyendo cafeterías rodantes.
139. **Establecimiento Público** - Cualquier establecimiento comercial o industrial que maneje o produzca alimentos y/o bebidas, tales como: restaurantes, colmados, cafés, tiendas de cualquier índole que maneje o produzca alimentos,

puestos de alimentos, depósito o centros de pasteurización de leche, y otros establecimientos análogos, según definidos en leyes, reglamentación estatal o federal aplicables, y cualquier empresa, oficina, institución, sindicato, corporación, taller, comercio, local, macelo, club cívico o religioso, públicos o privados, que ofrezcan bienes o servicios a personas, con o sin fines de lucro.

140. **Estacionamiento de Automóviles** – Establecimientos que se dedican principalmente al estacionamiento temporal de automóviles al aire libre, dentro de una estructura o combinación de ambas.
141. **Estacionamiento Temporero** - Establecimiento que se dedica principalmente al estacionamiento de automóviles al aire libre por determinado límite de tiempo.
142. **Estaciones de Gasolina o Combustibles** – Establecimiento que vende gasolina, diesel y aceites lubricantes como actividad principal y que pueden reparar y lavar autos como actividad secundaria.
143. **Estructura** - Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno, o agua; e incluye sin limitarse a los edificios, torres, chimeneas y líneas aéreas de transmisión, tuberías soterradas, tanques de almacenaje que esté principalmente sobre el terreno, así como casas manufacturadas. Este término será interpretado como si fuera seguido de la frase “o parte de las mismas.”
144. **Estructura No Conforme** – Ver No Conforme.
145. **Estructura Ocupada** – Significa una escuela, hospital, iglesia, comercio, industria, u cualquier otra estructura que está legalmente ocupada y en uso regular a la fecha en que se somete una solicitud de permiso de ubicación, construcción, instalación y operación de sistemas de generación eólica.
146. **Estructura o Instalación Soterrada** – Línea, cable, sistema de tubería, conducto u otra estructura que está total o parcialmente soterrada, y que sea usada para producir, almacenar, transmitir, transportar o distribuir telecomunicaciones, electricidad, gas, agua, vapor, aguas usadas o líquidos tales como: petróleo o materiales de naturaleza peligrosa. También incluye las partes de un edificio que se construye bajo el nivel del terreno.
147. **Estudio** – Conjunto de documentos, análisis, cálculos y dibujos hechos para dar idea de la realización y costo de una obra.
148. **Excepción** – Autorización discrecional para utilizar una propiedad o para

construir una estructura de forma diferente a lo usualmente permitido en un área por el reglamento aplicable, siempre que dicho uso o construcción sea permitido mediante una disposición de exoneración establecida por la propia reglamentación, y siempre que cumpla con los requisitos o condiciones establecidas para dicha autorización.

149. **Fachada** – Todas las caras exteriores de una estructura o figura que se crea por la proyección horizontal de todos los elementos de un edificio en plano vertical frente a él.
150. **Familia** - Organización doméstica común formada por una o más personas que ocupan o usan un edificio o parte de éste con instalaciones de cocina, servicios sanitarios y otras instalaciones inherentes a una vivienda.
151. **Fondo de Edificio** – La distancia desde la línea de fachada principal hasta la fachada posterior del edificio medida en la dirección general que siguen las líneas laterales de éste.
152. **Fondo del Solar** – La distancia media desde la línea de la vía hasta la línea posterior del solar medida en la dirección general que sigue las líneas laterales de éste. En solares de esquina se considerará como fondo la distancia media desde una vía hasta cualquier lado opuesto en la dirección que esta sea mayor.
153. **Forestación** – Siembra planificada de árboles con el propósito de conservación o restauración de ecosistemas para el bienestar general de la comunidad.
154. **Frente del Edificio** – La pared exterior del edificio principal que en su longitud y sentido general da a una vía.
155. **Hospedaje** - Instalación para el alojamiento transitorio de personas en estadias usualmente por períodos de varios meses, compartiendo cocina, así como instalaciones sanitarias.
156. **Hospedería** - Instalación de alojamiento por períodos de tiempo relativamente cortos.
157. **Hotel** - Cualquier sitio de albergue operado con fines de lucro, que ofrezca protección a personas y bienes, incluirá cualquier edificio o grupo de edificios bajo una administración común donde el público en general es admitido, donde todo el que se comporta correctamente y queda y esté dispuesto a pagar por su hospedaje, es recibido si hay sitio para él, y donde se le suministre alojamiento y comidas y tal hospedaje, servicio y otras atenciones

que el establecimiento puede ofrecer, según la tarifa establecida por el hotel. El término incluirá cualquier establecimiento que tenga quince (15) o más dormitorios, incluyendo hoteles, hoteles de apartamentos, posadas, cabañas para huéspedes, pensiones, casas de huéspedes, villas turísticas, condoteles, condominios para alquiler a corto plazo, moteles, facilidades agroturísticas y cualquier otro establecimiento, por cualquier nombre conocido o anunciado, que ofrezca alojamiento y comidas al público. El hecho de que se ofrezcan comidas en un restaurante o café operado en el predio del hotel por una persona que no sea el hostelero, no impedirá que dicho establecimiento sea clasificado como un hotel.

158. **Huésped** - Toda persona transeúnte que por un precio usa, posee o tiene derecho de usar o poseer cualquier habitación o habitaciones en casas de huéspedes, en virtud de cualquier contrato de arrendamiento, concesión, permiso, derecho, acceso o licencia para usar bajo cualquier otro acuerdo, o en cualquier forma, por un período determinado.
159. **Industria Liviana** - Industria de manufactura, donde los efectos de la operación no trascienden significativamente el ámbito del solar o aquella que con la instalación de equipo de control ambiental, requerido por la Junta de Calidad Ambiental u otras agencias reguladoras, mitigan o eliminan cualquier efecto significativo adverso que pudiera trascender el solar donde se ubica.
160. **Industria Pesada** - Industria donde las máquinas herramientas llevan a cabo la producción, y donde los efectos en la operación trascienden el ámbito de la instalación. En estas industrias es notable el intenso tránsito en la transportación de equipo y productos de gran peso, alto consumo de agua y energía eléctrica; la cantidad de desperdicios sólidos que se acumulan o despachan; los desperdicios líquidos que requieren para tratamiento, los desperdicios peligrosos y no peligrosos, la producción de calor por combustión y una generación de ruidos por encima de los ochenta (80) decibeles, la descarga de vapor a la atmósfera, así como la emisión de sustancias gaseosas o particulados que podrían afectar la vida animal y vegetal si se dispersan a la atmósfera.
161. **Infraestructura** - Conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad, tales como: sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad e instalaciones de salud, educación y recreación.
162. **Gobernador** – El Gobernador de Puerto Rico.

163. **Facilidades de Telecomunicaciones** - Torres para la instalación de antenas, edificaciones para albergar el transmisor, antenas, platos parabólicos, platos de microondas y otros equipos relacionados con la transmisión, retransmisión y/o recepción de señales de radiofrecuencias para uso de redes comerciales de radio, televisión, teléfonos celulares y otras.
164. **Industria Liviana** – Industria de manufactura donde los efectos de la operación no trascienden significativamente el ámbito del solar o aquella que con la instalación de equipo de control ambiental, requerido por la Junta de Calidad Ambiental u otras agencias reguladoras, mitigan o eliminan cualquier efecto significativo adverso que pudiera trascender el solar donde ubica.
165. **Industria Pesada** – Industria en que las máquinas o herramientas llevan a cabo la producción y donde los efectos en la operación pueden trascender el ámbito de la instalación. En estas industrias es notable el intenso tránsito en la transportación de equipo y productos de gran peso, alto consumo de agua y energía eléctrica; la cantidad de desperdicios sólidos que se acumulan o despachan; los desperdicios líquidos que requieren tratamiento, los desperdicios peligrosos y no peligrosos, la producción de calor por combustión y una generación de ruidos por encima de los ochenta (80) decibeles, la descarga de vapor a la atmósfera, así como la emisión de sustancias gaseosas o particuladas que podrían si se dispersan a la atmósfera afectar la vida animal y vegetal.
166. **Infraestructura** – Conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad, instalaciones telefónicas e instalaciones de salud, educación y recreación. Incluye, además, elementos tales como cobertizos para transportación pública y otros elementos de mobiliario urbano.
167. **Inspector Autorizado** - Persona natural que haya sido debidamente certificada y autorizada por la Oficina del Inspector General para entender en la inspección y expedición de las correspondientes certificaciones, o documentos requeridos para la construcción de obras, desarrollo de terrenos, permisos de uso y operación de negocios en Puerto Rico.
168. **Inspector General** - La persona designada para dirigir la Oficina del Inspector General de Permisos.

169. **Instituto de Cultura Puertorriqueña**- Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 89 del 21 de junio de 1955, según enmendada.
170. **Isleta** – Área elevada de una vía pública, generalmente en las intersecciones para separar y dirigir el flujo del tránsito y facilitar el cruce de los peatones.
171. **Isleta Central** – Área en la parte central de la vía que separa el tránsito en direcciones opuestas. Puede ser a nivel, elevada o hundida.
172. **Isleta de Seguridad** – Área que separa una vía, usualmente de mayor jerarquía, de una calle marginal, con el fin de separar el tránsito paralelo entre ambas vías.
173. **Junta de Comunidad** – Organismo representativo de los distintos sectores ideológicos, sociales y económicos de la comunidad en que se constituyan, creado por el municipio para asesorar en la elaboración, revisión y cumplimiento de los Planes de Ordenación Territorial y de los Reglamentos dentro de un área geográfica específica.
174. **Junta de Planificación de Puerto Rico** - Agencia gubernamental creada conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada. En adelante denominada “Junta de Planificación” o “JP.”
175. **Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme** - La Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, que para los propósitos y fines de la Ley Núm. 161, supra, será aplicable sólo al proceso de adopción, enmienda y derogación de los reglamentos que esta Ley requiere.
176. **Ley Número 81** - Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada. En adelante denominada como la “Ley 81” o como la “Ley de Municipios.”
177. **Licorería ("Liquor Store")** – Establecimiento, cuyo ingreso principal del negocio se deriva de la venta de bebidas alcohólicas selladas en su envase para consumo fuera del local.
178. **Línea de la Vía** - La línea divisoria entre la vía y el solar o predio adyacente.
179. **Línea Lateral del Solar** – Cualquier línea divisoria del solar que no sea la línea de la vía ni la línea posterior del solar. En un solar de esquina, el dueño o

proyectista escogerá la misma.

180. **Línea Posterior del Solar** – La línea del solar opuesta a la línea de la vía. En un solar de esquina, el dueño o proyectista escogerá la misma.
181. **Local de Propaganda Política** - Cualquier edificio, casa, estructura, aparato o reproductor de voz, unidad rodante o patio donde se congregaren personas con el fin de difundir propaganda política conforme a la Ley Núm. 4 del 20 de diciembre de 1977, según enmendada.
182. **Manejo de Desperdicios Sólidos** – Proceso mediante el cual los desperdicios o residuos sólidos se recogen, transportan, almacenan, procesan o disponen en conformidad con un programa planificado.
183. **Mapa** – Representación geográfica de una parte de la superficie terrestre, en la cual se provee información relativa a una ciencia (topografía, geología, entre otros).
184. **Mapa o Plano Oficial** - Plano que indica la posición exacta de los trazados de una vía según se establece en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, conocida como Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, según enmendada.
185. **Mapa de Ordenación** – Aquellos mapas específicos de un sitio o zona histórica que cualifican las normas especiales de ordenamiento particulares y que demarcan la aplicación de las distintas zonas de ordenamiento. Estos pueden incluir, entre otros, usos, tamaño del solar, altura o niveles permitidos, áreas de ocupación, área bruta de piso y patios.
186. **Mapa Oficial** – Plano que indica la posición exacta de los trazados de una vía, según se establece en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.
187. **Marquesina** – Construcción que forma parte de una residencia o negocio, la cual está protegida por varios lados y cubierta, destinada al estacionamiento de vehículos de motor.
188. **Ministerial** - Describe una determinación que no conlleva juicio subjetivo por parte de un funcionario público o Profesional Autorizado sobre la forma en que se conduce o propone una actividad o acción. El funcionario o Profesional Autorizado meramente aplica los requisitos específicos de las leyes o reglamentos a los hechos presentados, pero no utiliza ninguna discreción especial o juicio para llegar a su determinación, ya que esta determinación

involucra únicamente el uso de estándares fijos o medidas objetivas. El funcionario no puede utilizar juicios subjetivos, discrecionales o personales al decidir si una actividad debe ser realizada o cómo debe ser realizada. Por ejemplo, un permiso de construcción sería de carácter ministerial si el funcionario sólo tuviera que determinar si el uso es permitido en la propiedad bajo los distritos de calificación aplicables, si cumple con los requisitos de edificabilidad aplicables (e.g., Código de Construcción) y si el solicitante ha pagado cualquier cargo aplicable y presentado los documentos requeridos; el Reglamento Conjunto de Permisos contendrá una lista en la que se incluyan todos los permisos que se consideran ministeriales.

189. **Mobiliario Urbano** – Todos aquellos elementos en el paisaje del entorno público tales como: paradas de autobuses, instalaciones telefónicas, buzones, semáforos, señales, protectores de árboles, bolardos, zafacones, bancos y otros.
190. **Modificación** – Cualquier acción que cambie o altere características originales, ya aprobadas, de una edificación.
191. **Municipio** – El Municipio Autónomo de Guaynabo.
192. **Municipio Autónomo** – Aquél que cuenta con un Plan de Ordenación Territorial vigente.
193. **Municipio Autónomo con Jerarquías** - Municipio al cual la Junta de Planificación le haya transferido de manera parcial o total, mediante un convenio de delegación, determinadas competencias y jerarquías sobre la ordenación territorial.
194. **Muro** – Cualquier pared o estructura sólida para propósitos diversos entre ellos nivelar terrenos y sostener cargas.
195. **Muro Urbano** – Fachada designada o segmento de ésta que tiene como función definir y enmarcar el espacio público.
196. **Nivel de Encintado** - La rasante establecida del encintado o donde no hubiere encintado, en la vía con frente al punto medio del solar. Cuando un solar da frente a dos (2) o más vías de distintos niveles, el nivel del encintado de la vía más alta podría tomarse como base para medir la altura de estructuras y edificios, hasta una distancia de treinta (30) metros medidos perpendicularmente, hacia atrás desde la vía que tenga el encintado a nivel más alto.

197. **No-Conforme o No Conformidad** - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento.
198. **No Conforme Legal o No-Conformidad Legal** - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento, pero que existía legalmente en esa situación a la fecha de vigencia del mismo Reglamento.
199. **Nueva Construcción** – Toda nueva construcción de un edificio o la adición de un ala a un edificio existente o toda reconstrucción de un edificio que en cualquier período de doce (12) meses exceda el cincuenta por ciento (50%) de la valoración del edificio en tal fecha, según lo determine el Municipio o la OGPe, pero sin incluir la restauración o reconstrucción auténtica de los edificios designados como históricos por el Instituto de Cultura Puertorriqueña.
200. **Obra** - Estructuras, incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen al terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos.
201. **Obra Accesoria** – Obra de construcción que sea accesoria a un sistema de energía eólica, incluyendo obras relacionadas a la instalación de líneas de transmisión y distribución de la energía generada, subestaciones, transformadores, edificios de mantenimiento, centro de control, sistemas de almacenamiento de energía, equipo de monitoreo, vías de acceso, entre otros.
202. **Obra de Infraestructura Pública** - Toda obra o mejora permanente, toda nueva construcción, ampliación o reconstrucción, incluyendo reparaciones, de obra autorizada, pagada, supervisada, dirigida, emprendida o controlada por cualquier organismo gubernamental.
203. **Obra Pública** – Edificios, estructuras incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen en el terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos de obra autorizada, pagada, supervisada, dirigida, emprendida o controlada por cualquier organismo gubernamental.
204. **Obras de Construcción** - Toda construcción, restauración, reconstrucción, ampliación, alteración o remodelación de edificios, estructuras, instalaciones de infraestructura, como a su vez, toda segregación, subdivisión, desarrollo o mejora de terrenos. Se incluye en el término toda maquinaria, equipo o

- instalación accesoria, necesaria para conferirle a la obra su uso particular.
205. **Obras de Mejoras** – Todo trabajo que facilita, habilita o complementa las construcciones de proyectos.
206. **Obras de Urbanización** – Mejoras para el desarrollo de terrenos, que puede incluir, sin limitarse a: instalación o construcción de infraestructura pluvial, eléctrica, acueductos, comunicaciones, movimiento de tierra, excavaciones, rellenos, calles, aceras, verjas y cualquier otra obra necesaria para permitir la construcción futura de estructuras permanentes o utilización de dichos terrenos para el uso autorizado. Incluirá aquellas autorizaciones que se requieran en este Reglamento. No será parte de este permiso la construcción de estructuras.
207. **Obras Imprescindibles** – Las obras de urbanización que deberán proveerse sin considerar las obras existentes en las inmediaciones de la segregación.
208. **Obras Recreativas** – Mejoras de construcción de instalaciones recreativas y deportivas, incluyendo la infraestructura.
209. **Obras Relacionadas con el Lugar** – Obras permanentes requeridas por reglamento para prestar servicio a un nuevo desarrollo en cuestión, que incluye, aunque no se limita a lo siguiente:
- a. Calles y carreteras para ganar acceso al desarrollo;
 - b. Carriles para virar a la izquierda y a la derecha y medidas de control de tránsito en o para dirigir hacia dichas áreas de rodaje y carreteras;
 - c. Entradas y salidas;
 - d. Servicios públicos extramuros, incluyendo, aunque sin limitarse a alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, energía eléctrica, alumbrado, paisajismo y facilidades de comunicaciones.
210. **Ocupación Domiciliaria** - Actividad llevada a cabo por miembros de una familia en la misma residencia en que habitan utilizando equipo electrónico y mecánico de uso corriente en el hogar y la cual tiene como fin contribuir a la comodidad y conveniencia o suplir una necesidad.
211. **Oficina de Gerencia** - La Oficina de Gerencia de Permisos.
212. **Oficina de Ordenación Territorial** - Dependencia municipal encargada de atender asuntos relativos al planeamiento territorial municipal e implementar el Plan de Ordenación Territorial del Municipio y otros cumplimientos estipulados por Ley, de acuerdo a la transferencia de facultades mediante el

Convenio.

213. **Oficina de Permisos** - Dependencia municipal con la función y responsabilidad de considerar y resolver lo que corresponda en los asuntos de autorizaciones y permisos de uso, construcción o instalaciones de rótulos y anuncios del Municipio y otros permisos relacionados, según se establece en este Reglamento y en sus facultades legales.
214. **Oficina del Inspector General** - La Oficina del Inspector General de Permisos.
215. **Oficinas Médicas** – Uso o estructura donde se manejan actividades médicas.
216. **Ordenación Territorial** – Organización o regulación de los usos, bienes inmuebles y estructuras de un territorio para ordenarlo en forma útil, eficiente y estética, con el propósito de promover el desarrollo social y económico, lograr el buen uso de los suelos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes presentes y futuros.
217. **Panadería y Repostería** – Establecimiento donde se elabora pan y repostería mediante la utilización de hornos eléctricos o de gas fluido, cuyos productos se venden al detal únicamente dentro de la pertenencia.
218. **Paramento o Parapeto** – Pared, antepecho o baranda sobre o en el techo de un edificio o estructura que se pone para evitar caídas.
219. **Parámetros de Construcción** - Son cualidades medibles cuyo valor está determinado por las características físicas de la estructura o del solar. Los parámetros de construcción son: todo tipo de patio, área bruta de piso, área de ocupación, altura, densidad y espacios de estacionamientos. En el caso de solares, en adición se incluye el tamaño o forma, área y dimensiones del mismo.
220. **Parcela** – Solar.
221. **Parcela Propuesta para Desarrollo** - Cualquier parcela para la cual se halla sometido una solicitud de aprobación para desarrollo.
222. **Pared Medianera** – Es una pared en o adyacente a la línea lateral del solar que se levanta desde los cimientos hasta el techo más alto. Cuando se trate de nueva construcción, su eje podrá coincidir con la línea lateral de ambos solares, cuando las estructuras en ambos solares sean diseñadas como un edificio. Podrá separarse de la línea lateral del solar aquella distancia que se

requiera para lograr un diseño resistente a sismos cuando la nueva construcción solo ocurra en uno de los dos solares que colindan con la línea lateral del solar. Cuando se trate de casas en hilera en que ambas son de nueva construcción, coincidirán en más de un ochenta por ciento (80%) la utilización como pared de carga para ambas estructuras y por más de un cincuenta por ciento (50%) de la línea lateral del solar.

223. **Parque de Recreación Activa Intensa** - Instalaciones recreativas en donde se efectúan con regularidad actividades deportivas y de diversa índole, en la que se permite el acceso y la libre participación, al pago por la entrada.
224. **Patio** – Espacio abierto y no construido de una estructura.
225. **Patio de Ventilación (Cerrado o Semi-Cerrado)** – El área que sirve de ventilación y luz a espacios residenciales que no son sala, comedor, dormitorio u otro espacio que pudiera funcionar de dormitorio.
226. **Patio Delantero** - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con usos permitidos, entre la línea de la vía y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio será la distancia mínima horizontal entre la línea de la vía y la extremidad del edificio más inmediato a ésta.
227. **Patio Lateral** - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea lateral del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende desde el patio delantero, o en caso de no requerirse patio delantero, de la línea de la vía hasta el patio posterior. El ancho de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea lateral y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de esquina, este patio será escogido por el dueño o el proyectista.
228. **Patio Posterior** - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o uso permitidos, entre la línea posterior del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima al edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea posterior y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de esquina, este patio será escogido por el dueño o el proyectista. En un solar de dos esquinas, se considerará como patio posterior el de mayor profundidad.
229. **Peatón** - Persona que camina o anda a pie.

230. **Permiso** – Autorización escrita expedida por un funcionario autorizado por una agencia de gobierno, conforme a las leyes y reglamentos aplicables, los cuales incluye, sin entenderse limitado a los siguientes:
- a. **Permiso de Construcción** – Autorización escrita expedida por OGPe o por el Municipio conforme a las leyes y la reglamentación aplicable, para la construcción de obras o estructuras.
 - b. **Permiso de Uso** - Autorización escrita expedida por OGPe o por el Municipio conforme a las leyes y la reglamentación aplicable, para ocupar o utilizar terrenos, edificios, estructuras o una pertenencia para un fin en particular.
 - c. **Permiso de Urbanización** - Autorización escrita expedida para la construcción de obras de urbanización.
231. **Permiso de Uso para Actividades Temporeras** – Autorización escrita expedida por la OGPe, según las leyes y reglamentos aplicables, para ocupar o utilizar una pertenencia por un máximo de seis (6) meses.
232. **Persona** - Cualquier individuo o ente jurídico de carácter público o privado, grupos organizados bajo una razón social, sociedades, corporaciones públicas o privadas, incluyendo Municipios, Agencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de Estados Unidos.
233. **Pertenencia o Propiedad** – Solar, estructura, edificio o una combinación de éstos.
234. **Peticionario** - Toda persona natural o jurídica, asociación o grupo de personas, Departamento, Agencia, Corporación cuasi-pública o Municipio del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que solicite un permiso.
235. **Plan de Área** – Plan de Ordenación contenido en el Programa de Área del Plan de Ordenación Territorial del Municipio para disponer el uso y desarrollo del suelo en áreas que requieran atención especial.
236. **Plan de Ordenación** – Plan de un municipio para disponer en su territorio el uso del suelo y promover el bienestar social y económico de la población, según establecido en la Ley Núm. 81, supra. Constituye el Plan Territorial, Plan de Ensanche o Plan de Área.
237. **Planificador Licenciado** – Todo planificador que ha cumplido con los

requisitos exigidos por ley para el ejercicio de tal profesión y que posee una licencia expedida por la Junta Examinadora que le autorice a ejercer como tal y figure inscrito en el Registro de ésta, a tenor con lo dispuesto en la Ley Núm. 160 de 23 de agosto de 1996, según enmendada.

238. **Plano de Calificación de Suelo** - Plano o serie de planos que forman parte del Plan Territorial y que identifican los usos generales de un sector.
239. **Plano de Clasificación de Suelo** - Plano o serie de planos que forman parte del Plan Territorial y que demarcan el suelo urbano, urbanizable y rústico.
240. **Plano de Construcción** – Dibujos con detalles, notas y leyendas, hechos a una escala conveniente, que representan gráficamente la naturaleza y extensión de la obra o construcción a realizarse y que requieren ser firmados por el diseñador que los preparó o confeccionó.
241. **Plano de Inscripción** – Serie de mapas, dibujos y documentos mediante los cuales se presente el plano de lotificación para su inscripción y archivo en el Registro de la Propiedad una vez aprobados por la OGPe o Municipio Autónomo, según aplique. Incluye información exacta sobre rumbos y distancias de los solares, calles y servidumbres, la cabida y usos de los solares a crearse y la rotulación de los predios a dedicarse o reservarse a uso público. Los planos corresponderán, en todas sus partes a los planos de construcción y a la construcción que representan.
242. **Plano de Mensura y Topografía** – Plano que contiene información cartografiada sobre los diferentes niveles de un terreno, relativo a su elevación con relación a la marea media del mar (MSL) expresada a través de líneas de contorno.
243. **Plano de Ordenación u Ordenamiento** – Plano que forma parte de un Plan de Ordenación Territorial y demarca gráficamente la aplicación geográfica del Reglamento de Ordenación y de las políticas públicas sobre el uso del suelo, este plano incluye la Red de Espacios Públicos, Distritos de Uso, Zonas de Edificabilidad y Zonas de Intervención Especial. Pueden ser específicos de un Sitio o Zona Histórica que cualifican las Normas Especiales de Ordenamiento particulares y que demarcan la aplicación de las distintas zonas de ordenamiento, los cuales pueden incluir, entre otros, usos, tamaño de solar, altura o niveles permitidos, área de ocupación, área bruta de piso y patios.

244. **Planta o Piso** - La parte de un edificio comprendida entre la superficie de cualquier piso y la del siguiente piso superior o entre la superficie de un piso y el techo o azotea. Una planta en la que viven, trabajan, duermen o se congregan personas, y cuyo plafón, cielo raso o techumbre se levanta más de un (1) metro sobre el nivel del encintado se contará como planta. Una planta que se eleva menos de un (1) metro sobre cualquier nivel del encintado no se contará al determinar el número de plantas. Las plantas que no se utilicen para los propósitos anteriormente mencionados, podrá construirse hasta una altura mayor de un (1) metro sobre el nivel del encintado y no contarse como una planta, para los efectos de altura únicamente, siempre que la altura del edificio no exceda la permitida.
245. **Planta Baja o Primera Planta** – La planta baja es la planta inmediatamente encima del nivel del terreno o del sótano o semisótano.
246. **Plan Territorial** – Plan de Ordenación Territorial que abarca un municipio en toda su extensión territorial, que enuncia y dispone la política pública sobre su desarrollo y uso del suelo.
247. **Plan de Ordenación** – Plan de un municipio para disponer en su territorio el uso del suelo y promover el bienestar social y económico de la población, según establecido en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendada. Constituye el Plan Territorial, Plan de Ensanche o Plan de Área.
248. **Portal** – Detalle arquitectónico entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina.
249. **Pretil** - Pared, antepecho o baranda sobre o en el techo de un edificio o estructura que se coloca, para evitar caídas.
250. **Procedimiento Administrativo** – La formulación de reglas y reglamentos, la adjudicación formal de toda controversia o planteamiento ante la consideración de una agencia, el otorgamiento de licencias y cualquier proceso investigativo que inicie una agencia dentro del ámbito de su autoridad legal.
251. **Profesional Autorizado** - Serán Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros, Geólogos y Planificadores, todos licenciados, que obtengan la autorización, así como cualquier profesional licenciado en áreas relacionadas a la construcción y que cumplen con los requisitos que establezca mediante reglamento el Inspector General de Permisos.

252. **Propiedad Elegible** – Propiedad de valor histórico que podría satisfacer los criterios de elegibilidad como sitio histórico para ser designada como tal, individualmente. Una zona histórica incluye un número relativamente alto de propiedades elegibles.
253. **Propiedad o Pertenencia** - Solar o estructura o combinación de éstos.
254. **Propiedades Federales** - Incluye aquellos terrenos y edificios pertenecientes al Gobierno de los Estados Unidos.
255. **Propietario** – Cualquier persona, natural o jurídica que sea dueño de un interés legal o un uso productivo sobre propiedad inmueble.
256. **Proponente** – Cualquier persona natural o jurídica, propietario o dueña de un terreno o con un contrato de opción a compra o arrendamiento, que inicie un procedimiento de adjudicación.
257. **Proyecto** - Comprende toda propuesta sobre uso de terrenos incluyendo construcción o instalación de infraestructura o de cualquier otro aditamento, consultas de ubicación, consultas de construcción, desarrollos preliminares, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios o estructuras.
258. **Querella** - Reclamación alegando violación de ley o reglamento ante el foro con jurisdicción.
259. **Querellado** - Persona contra la cual se dirige una querella.
260. **Querellante** - Persona que insta una querella.
261. **Rampa Peatonal** – Superficie para caminar con pendiente que conecta diferentes niveles y que puede ser parte de una salida o una entrada.
262. **Rasgos Arquitectónicos** - Todas las características propias de una estructura, incluyendo materiales, elementos y detalles arquitectónicos que formen una estructura.
263. **Reconstrucción** - Rehacimiento de cualquier parte o partes de una estructura. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico, se refiere al proceso de representar, por medio de nueva construcción, la forma de la estructura histórica que precedía copiando sus materiales y detalles, basándose en documentación comprobada o sustanciada por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

264. **Recreación Activa** – se refiere a facilidades que poseen la infraestructura necesaria para la práctica de deportes colectivos como parques de pelota, canchas, pistas de atletismo, ciclismo y otras actividades similares y/o relacionadas, así como para actividades artísticas o deportivas.
265. **Recreación Comercial** - Comercio dedicado a la recreación como actividad principal dedicado a la diversión de adultos o niños por la cual se cobra entrada o servicios, o ambos, y que podría incluir el expendio de bebidas alcohólicas; tales como, pero sin limitarse, a: bolera, verbena, área de piscinas, salón de juegos con 6 ó más equipos (billares, tragamonedas, máquinas de video etc.), casino, club nocturno, salón de actividades (con o sin música), hipódromo, rodeo, pista de aceleración, carreras de autos, motoras, actividades deportivas, “pubs” etc., que no violen las leyes vigentes al proveer sus servicios.
266. **Recreación Pasiva** – es el conjunto de actividades y facilidades que se orientan hacia el ejercicio contemplativo del entorno, por lo general en espacios naturales conservados, con escenarios que fomentan la relajación y el disfrute de la naturaleza. Las facilidades para la recreación pasiva pueden incluir, sin entenderse limitado, senderos peatonales, miradores y aquellas estructuras complementarias al uso.
267. **Recursos Naturales** - Son aquellos bienes de naturaleza, tales como: el agua, el aire, la luz solar, el mar, las playas, la tierra (el suelo), los bosques, la vida silvestre, los minerales y los recursos naturales combustibles, entre otros; los cuales poseen una importancia singular para la especie humana por ser fuente de materia prima, alimento, energía y para la satisfacción de otras de sus necesidades físicas y espirituales.
268. **Registro de Profesionales e Inspectores Autorizados** – Registro electrónico público que incluirá una lista de todos los Profesionales Autorizados, así como información sobre cualquier acción disciplinaria que la Oficina del Inspector General haya tomado con relación a éstos.
269. **Reglamento** - Cualquier norma o conjunto de normas de una agencia que sea de aplicación general, en la que se ejecute o interprete la política pública o la ley o que regule los requisitos de los procedimientos o prácticas de una agencia. El término incluye la enmienda, revocación o suspensión de una regla existente.
270. **Reglamento de Ordenación** – Disposiciones que indican las normas sobre

un Plan Territorial, aplicables al uso del suelo, incluyendo el uso e intensidad, las características de las estructuras y el espacio público, normas sobre lotificaciones y otras determinaciones sobre ordenación territorial relacionadas con procesos, mecanismos, aprovechamientos y otros factores relacionados.

271. **Rehabilitación** - Proceso de retornar una propiedad en desuso a un estado de utilidad, mediante reparación o alteración, haciendo posible un uso eficiente. En el caso de propiedades históricas, se preservan aquellas porciones o elementos que transmiten sus valores históricos, culturales o arquitectónicos.
272. **Remoción** – Actividad o acción de pasar, trasladar o mover material de la corteza terrestre de un lugar a otro o “in situ”. Algunos ejemplos de remoción “in situ” son: rebatir, arar y mezclar.
273. **Remodelación** - Conjunto de operaciones llevadas a cabo para modificar una propiedad de forma diferente a la existente. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico, se refiere a las operaciones llevadas a cabo para preservar los elementos y rasgos distintivos de la forma primitiva de una propiedad, pero que introduce alteraciones que se desvían de la forma primitiva.
274. **Remodelación Substancial** – Conjunto de operaciones llevadas a cabo para modificar una propiedad cuya inversión equivale a más del cincuenta por ciento (50%) del valor de tasación en el mercado, descontando el valor del suelo. Puede incluir remodelaciones, rehabilitaciones, reconstrucciones, restauraciones, y otros tipos de construcción.
275. **Reparación** - La sustitución de obra menor existente en una estructura, sin incluir trabajo adicional que constituya una alteración estructural o de fachada, ampliación en área, o altura o cambio a los medios de salida.
276. **Residente** – Persona natural que reside en la urbanización y que puede o no ser el dueño de la propiedad que ocupa. Para propósitos de votación, cada residente se referirá a cada jefe de familia o la persona en quien él delegue.
277. **Resolución** - Documento que contiene las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho y la decisión tomada por la Junta de Planificación, por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o por el Municipio, según corresponda, que adjudique una controversia o solicitud ante su consideración, o que imponga una penalidad administrativa. Contiene, además, el apercibimiento sobre los derechos procesales de reconsideración,

apelación o revisión, según apliquen a las partes y los términos para ejercerlos.

278. **Resolución Adjudicativa** – Es aquella donde se determinan los derechos, obligaciones o privilegios de una parte, o que impongan sanciones administrativas o que determina lo que podría o no establecerse en un terreno.
279. **Restauración** - Conjunto de operaciones llevadas a cabo para recuperar la forma primitiva de un edificio, estructura o lugar de valor histórico o arquitectónico, basándose en documentación o conocimiento comprobable. No admite en el proceso aportaciones de nuevo diseño; las reparaciones o alteraciones reproducen las condiciones originales de los elementos tratados.
280. **Restaurante** - Establecimiento cerrado usado para el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local, cuya actividad principal puede incluir expendio de bebidas alcohólicas como una actividad incidental o relacionada.
281. **Restaurante o Café al Aire Libre** – Establecimiento al aire libre que se dedica a la venta al por menor de bebida y comida preparada para consumo en los predios del local en la cual se podrán servir bebidas alcohólicas como actividad incidental. El solar donde se autorice este uso no podrá colindar lateralmente con ningún distrito residencial.
282. **Rótulo** - Todo letrero, pizarra electrónica, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de comunicación gráfica, cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación o profesión, que se ofrece, vende o lleva a cabo en el solar o predio donde éste ubica, colocado con el propósito de que sea visto desde una vía pública y se excluye de su cobertura aquellas comunicaciones gráficas comúnmente utilizadas en el punto de venta, como lo son las “sintras”, carteles, “racks” y otros similares. En los casos en que la instalación de un rótulo conlleve la erección de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que éstos forman parte integrante del mismo y para los efectos legales, se considerarán como una unidad.
283. **Rótulo Animado** – Cualquier rótulo que utiliza cambios en la iluminación o movimiento para representar una acción o crear una escena o efectos especiales.
284. **Rótulo de Uso y Construcción** – Rótulo temporero que identifica el tipo y

- detalles de la obra a realizarse, su financiamiento y los corredores de bienes raíces, contratistas, ingenieros o arquitectos interventores de la obra. Este rótulo no podrá contener anuncio o propaganda comercial alguna.
285. **Salones de Belleza** – Incluirá barberías, clínicas de estética, salones de masajes, establecimiento donde se ofrecen servicios de manicura, pedicura, salones de uñas y establecimientos análogos.
286. **Servi-carro** - Comunicación entre un negocio o servicio y un vehículo de motor (mediante ventanilla, máquina, micrófonos o mecanismos similares) que permite realizar compra o transacción directamente desde el vehículo de motor. De efectuarse transacciones en servi-carro, las mismas ocurrirán en el interior del solar y la ventanilla se localizará a una distancia mínima de dieciséis (16) metros de la línea de vía.
287. **Servidumbre** – Gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; y el que la sufre, predio sirviente. Dicha servidumbre puede incluir un paso en la acera, ocupar una franja o parte del terreno de una propiedad inmueble.
288. **Servidumbre de Conservación** – Gravamen a una propiedad inmueble a favor del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales con el propósito de garantizar la protección de un área de valor natural.
289. **Servidumbre de la Vía** – Porción de terreno preservado para la construcción de una vía mediante un plan vial. Por extensión, se entiende también, como servidumbre el ancho total de la vía, comprendiendo todo el terreno que fue dedicado a servidumbre pública.
290. **Sistema de Energía Renovable** – Conjunto de equipos utilizados para convertir cualquier tipo de fuente de energía renovable en energía eléctrica utilizable para suplementar o sustituir las necesidades energéticas en residencias, comercios e industrias.
291. **Sistema Soterrado** – Aquel sistema de distribución telefónica, telecomunicaciones, televisión por cable o eléctrico que discurre bajo tierra, ya sea directamente enterrado o soterrado por conductos con envolturas de hormigón, arena o material selecto libre de piedras o rocas.
292. **Solar o Finca** - Predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico como una finca independiente o cuya lotificación

haya sido aprobada, de conformidad con las leyes y reglamentos aplicables por la entidad gubernamental con facultad en ley para ello o aquéllas previamente existentes aunque no estuvieran inscritas previo a la vigencia del Reglamento de Lotificación de 4 de septiembre de 1944.

293. **Solar de esquina** –Solar que da frente a dos vías que se intersectan o unen.
294. **Solar Interior** – Cualquier solar que no sea de esquina.
295. **Suelo** – Superficie de tierra con relación a su uso e incluye tanto el terreno como los cuerpos de agua, el espacio sobre éstos y el área bajo ellos.
296. **Suelo Urbano** - Clasificación del Terreno en el Plan Territorial constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.
297. **Suprarregional** - Proyecto que abarque más de una región o que tenga impacto a nivel Isla.
298. **Terreno** – Incluye la tierra y cuerpos de agua, así como el espacio sobre los mismos o la tierra bajo ellos.
299. **Tienda de Conveniencia** - Establecimiento para el expendio de artículos de primera necesidad.
300. **Tienda de Licores ("Liquor Store")** - Establecimiento que vende principalmente bebidas alcohólicas selladas para consumo fuera de los predios del lugar y que no se consumen en las inmediaciones del establecimiento
301. **Unidad de Vivienda** - Edificio o aquella parte del mismo que se utiliza para el alojamiento de una familia. En casas de apartamentos se utilizará el concepto de unidad de vivienda básica para calcular la densidad permitida en un solar.
302. **Unidad de Vivienda Básica** - Concepto que se utiliza en las casas de apartamentos para obtener un nuevo cálculo para la densidad permitida en un solar a base del número de habitaciones de cada unidad de vivienda. Una unidad de vivienda básica se compone de una vivienda de tres (3) dormitorios.
303. **Urbanización** - Toda segregación, división o subdivisión de un predio de

terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no esté comprendida en el término lotificación simple, según se define en esta sección e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de once (11) o más viviendas; el desarrollo de instalaciones de usos, comerciales, industriales o recreativas que excedan dos mil (2,000) metros cuadrados de construcción o el desarrollo de instalaciones en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

304. **Uso** – El propósito para el cual una pertenencia fue diseñada, es ocupada, usada o se pretende usar u ocupar.
305. **Uso Accesorio** - Cualquier uso estrechamente relacionado o complementario al uso principal que se da a la pertenencia o propiedad.
306. **Uso Principal** - Uso predominante a que se dedica la finca, el solar o edificio principal, el cual debe corresponder a uno de los usos permitidos en el distrito de Calificación en que radica la pertenencia.
307. **Uso Público** – Uso relacionado a actividades o servicios de agencias de gobierno estatales o municipales.
308. **Valor Histórico-Arquitectónico** - Todas aquellas composiciones urbanas o estructuras que hacen que pueda seguir existiendo un firme vínculo de continuidad cultural e histórica entre el presente y el pasado.
309. **Variación en Construcción** – Autorización que se concede para la construcción de una estructura o parte de ésta, que no satisfaga los Reglamentos, Planes de Ordenación, códigos establecidos, en cuanto a parámetros de construcción y densidad poblacional, pero que, debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular, confronte una dificultad práctica y amerite una consideración especial, asegurándole que no exista perjuicio a las propiedades vecinas. Una variación en los parámetros de construcción sobre densidad e intensidad nunca se considerará una recalificación, siempre y cuando el uso propuesto sea conforme con el contemplado en el tipo de distrito donde ubica y cumpla con los requisitos aplicables a este tipo de variación.
310. **Variación en Uso** – Toda autorización para utilizar una propiedad para un uso no permitido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad donde, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación

equivaldría a una confiscación de la propiedad. Esta variación se concede por la necesidad reconocida o apremiante de algún uso por una comunidad, debido a las circunstancias particulares de dicha comunidad que no puede ser satisfecha si no se concede la variación o que se concede para satisfacer una necesidad pública de carácter inaplazable.

311. **Verja** – Cerca alta con área semi-sólida.
312. **Verja de Fachada** – Cerca alta con base, pilastras de hormigón o mampostería, y área semi-sólida en metal, hormigón o bloque ornamental.
313. **Vías** - Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso público o parte del mismo, utilizado por peatones o vehículos.
314. **Vía Pública** – Toda vereda, sendero, callejón, paseo, camino, calle, carretera, viaducto, puente, avenida, bulevar, autopista y cualquier otro acceso o parte del mismo que sea operada, conservada o mantenida para el uso del público por el gobierno estatal o municipal.
315. **Vista Administrativa** - Audiencia ordenada por la Junta de Planificación, OGPe o el Municipio, para escuchar a las partes interesadas, reconocidas de antemano, sobre un asunto en particular. Esta vista será abierta al público en general, a menos que una parte someta una solicitud escrita debidamente fundamentada, para que la vista sea privada y así lo autorice el Oficial Examinador.
316. **Vistas Públicas** - Audiencia de carácter adjudicativa o cuasi legislativa ordenadas por la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o por el Municipio, para escuchar a las partes interesadas sobre un asunto en particular. Esta vista será abierta al público en general, para la consideración de consultas de ubicación, permisos de uso por variación, revisión del Plan de Ordenación Territorial, Planes de Ensanche, Planes de Área, Cambios de Calificación u otra acción que se disponga por ley o por reglamentación en casos que se estime pertinente. La misma podrá ser citada discrecionalmente, excepto que la ley y/o la reglamentación aplicable al asunto que se trate indique lo contrario.
317. **Voladizo** – Elemento estructural u ornamental, con rasgos arquitectónicos, que sale de lo macizo en las paredes o edificios, tales como cornisas, aleros, tejados y balcones abiertos, entre otros.

318. **Zona** - Área designada por la Junta de Planificación o el Municipio y aprobada por el Gobernador de Puerto Rico, con un determinado propósito y que puede abarcar otras zonas, así como uno o más Distritos de Calificación.

TÓPICO 3

PERMISOS

SECCIÓN 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS

3.01 **Disposición General** - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento se requerirá la expedición por la Oficina de Permisos Urbanísticos del Municipio Autónomo de Guaynabo (OPU), o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), cada cual en su ámbito jurisdiccional, de un permiso de uso para ocupar o usar cualquier propiedad, estructura o terreno; un permiso para lotificar o agrupar solares un permiso de construcción incluyendo alteración, ampliación, reconstrucción, remodelación, restauración, nueva construcción y obras de fábrica para mejorar o acondicionar terrenos son el propósito de edificar en éstos; un permiso para traslado de cualquier estructura; un permiso de demolición; o un permiso para la instalación de rótulos o anuncios. Cuando se trate de estructuras provisionales como graderías, pabellones y toldos se requerirán un permiso para construcción y uso por un tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso.

3.02 **Formato Digital** - Para facilitar el análisis y el manejo de las imágenes se deberá someter para todos los servicios a ser presentados ante la consideración de las Oficinas de Permisos Urbanísticos u Ordenación Territorial del Municipio, deberá presentar los documentos en formato digital. Esta representación gráfica deberá cumplir con los siguientes parámetros:

1. Solicitud de servicio totalmente complementada.
2. Los planos de situación (y el área que cubre el proyecto en particular) deberán ser sometidos en formato digital, en adición al tradicional plano en papel debidamente firmado y sellado por un profesional cualificado. Los formatos a utilizar son: *DGN, DXF, DWG, ESRI ArcGIS Shapefiles, Coverage, Layers* o *Geodatabase*. Todos estos formatos deben estar georeferenciados en los siguientes sistemas:
 - a. Sistema de Proyección: *Lambert Conformal Conic*
 - b. Sistema de Coordenadas Geográficas: *State Plane (NAD83)*
 - c. Datum: *North American Datum (NAD83)*
 - d. Otros compatibles

3. Todos los documentos que acompañen los planos, tales como solicitud, memorial, documento ambiental entre otros, deberán estar en formato digital “PDF”.
4. Someter una certificación indicando que el contenido digital es fiel y exacto al plano original.
5. El plano digital deberá estar compuesto de un área que forme una figura geométrica cerrada (polígono cerrado).
6. Los datos deben ser entregados en un medio de recopilación estándar, tales como:
 - a. CD-ROM
 - b. DVD
 - c. Pen Drive
 - d. Otros

3.03 **Tipo de Permisos** - El Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) cada cual dentro de su ámbito de jurisdicción, expedirá permisos para las siguientes actividades:

1. Permiso de Construcción para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación, reparación o traslado de cualquier estructura.
2. Permiso de Demolición que no esté expresamente exento por las disposiciones reglamentarias vigentes (Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o del Reglamento de Ordenación #4 (Reglamento para Regir las Disposiciones Sustantivas, Procesales y de Procedimientos Adjudicativos de la Oficina de Permisos Urbanísticos) Municipio el Código de Construcción vigente)
3. Permisos de Uso para ocupar o usar en relación a las siguientes actividades:
 - a. Vivienda
 - b. Comercio
 - c. Industria
 - d. Público - Dotacional
 - e. Recreativo

f. Otros usos permitidos por la reglamentación vigente.

4. Permisos Temporeros
5. Permisos para Obras de Urbanización.
6. Cualquier otro Permiso que se haya delegado o se pueda delegar en el futuro al Municipio previo acuerdo a tales efectos.

El permiso de uso se expide a la propiedad (In Rem); por lo que, un cambio de dueño no requiere un nuevo permiso si se mantiene el mismo uso. Si el uso para el cual se expide un permiso se descontinuara por más de un (1) año, 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.

3.04 **Exenciones** - No será necesario cumplir con el requisito previo de permiso de construcción en aquellos 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, excepto en las áreas designadas como sitios o Zonas Históricas reconocidas como tales en virtud de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada.

3.05 **Expedición de Permisos** - Se expedirá únicamente permisos de construcción, de uso o de instalación de rótulos o anuncios cuando la estructura o uso de la pertenencia para la cual se solicite el permiso esté en armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Sólo se emitirá 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.

- a. Será responsabilidad de la persona o entidad a quien se le expida el permiso de exhibir el mismo en un lugar visible y accesible.

El permiso de uso se expedirá detallando la dirección de la pertenencia y de la persona que lo solicita, utilizando el número de catastro de la propiedad o el número patronal u otro medio de identificación, según provisto.

3.06 **Exhibición del Permiso** - Será mandatorio que todo establecimiento comercial, industrial o de otra naturaleza, exhiba en un lugar visible para el público un aviso o rótulo legible a simple vista, que incluya la siguiente información respecto al permiso

concedido y vigente:

1. Número de permiso.
2. Uso autorizado, incluyendo pero sin limitarse los usos accesorios, así como la venta de bebidas alcohólicas.
3. Fecha de expedición.
4. Restricciones u otras condiciones del mismo.

El incumplimiento con el requisito de exhibir el Permiso, su ausencia o su ubicación defectuosa, se considerará falta administrativa y conllevará la imposición de la multa correspondiente, según el Reglamento de Multa del Municipio.

3.07 Requerimiento de Fianza - Podrá requerirse la prestación de fianza, como condición previa a la concesión de un permiso de construcción o de uso, cuando la naturaleza de la propuesta así lo justifique.

3.08 Casos Especiales - Cualquier permiso de construcción o de uso solicitado dentro de los límites de un sector que presentare características 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 instalaciones o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, podrá ser denegado por el Municipio o por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). El Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) tomarán 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 se celebrará vistas públicas conforme a los procedimientos establecidos en la Ley de Municipios Autónomos y la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, según enmendadas respectivamente.

El Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda, denegarán las referidas solicitudes mientras existan o perduren 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. El Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) formularán por escrito los fundamentos en que se apoya para denegar el permiso de que se trate.

3.09 Permisos relacionados con Vías Públicas –

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.
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, 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. 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 conformes legales con relación al Plan de Ordenación Territorial del Municipio o el Plan de Usos de Terrenos.

5. Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta veinte punto sesenta (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, por lo que 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 para 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 el 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). Fluctúan entre el veinte y cincuenta y nueve por ciento (20-59%) 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, el Municipio o la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), de acuerdo a las jerarquías transferidas, 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 fluctúe entre el cien y el doscientos por ciento (100%-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 dicha área a base de doscientos por ciento (200%) del área del predio original.
 - (e) 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.
- (3). 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. No se permitirá la segregación conforme se establece en las Secciones 21.00, 22.00 y 23.00.
- (4). 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.
- (5). 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.

- (6). 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.
- (7). 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.

3.10 Permisos de Construcción en Distrito Dotacional (Distrito D) - El Municipio, la Junta de Planificación de Puerto Rico o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en distritos dotacionales, conforme a los siguientes criterios:

1. Se tomará en consideración las facultades o jerarquías transferidas al Municipio por virtud del Convenio, según la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, y el Tópico 8, secciones 18.01 a 18.03 del Reglamento de Planificación Núm. 24, Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades de la Junta de Planificación. Además se tomará en consideración el tiempo que se estime necesario para establecer la infraestructura administrativa municipal y el proceso de transferencia de facultades entre el gobierno central y el gobierno municipal.

2. Cuando se trate de solicitudes sometidas por agencias para desarrollar proyectos de interés público, el proyecto debe haberse aprobado por el Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, mediante consulta de ubicación.

No será necesaria la consulta de ubicación en aquellos casos en que la entidad gubernamental demuestre que el Municipio o la Junta de Planificación han adoptado una resolución eximiendo a dicha entidad de su presentación o se hayan delegado determinados proyectos al Municipio o a la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

3. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad privada, el valor estimado no excederá su valor real. En estos casos la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o el Municipio, según corresponda, requerirá y tomará en consideración las recomendaciones que ofrezca la agencia que motivó la clasificación 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 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 Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o el Municipio, según corresponda, conforme a la reglamentación vigente y los criterios establecidos en la Sección 3.10.1 que antecede, 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, el valor estimado no excederá su valor real. En estos casos se requerirá que sea la agencia propietaria o su representante debidamente autorizado quien someta la solicitud, la cual estará acompañada de la autorización por escrito de la agencia a favor de la persona que le representa y contener la descripción del proyecto a someterse. Cuando la acción a tomar por el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda, 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 Municipio. Los parámetros de construcción los establecerá la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o el Municipio, según corresponda, conforme a

la reglamentación vigente y los criterios establecidos en la Sección 3.10.1 que antecede, 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.
6. No se requerirá consulta de ubicación aprobada por la Junta de Planificación para proyectos públicos o privados que constituyan instalaciones vecinales de urbanizaciones.

3.11 Permisos de Uso en Distrito Dotacional (Distrito D) - El Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) 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 el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, 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.

3.12 Permisos relacionados con Locales de Propaganda Política - El Municipio podrá expedir permisos de uso temporero 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 del 20 de diciembre de 1977, según enmendada, especialmente en lo relativo 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 sujetos a que éstas cumplan con los demás requisitos de la reglamentación vigente para el distrito o sector específico en que se propongan, incluyendo las disposiciones sobre patios, áreas de construcción, protección contra incendio, etc. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso, se procederá a eliminar aquellas estructuras que no puedan conformarse en cuanto al uso de la reglamentación vigente para el distrito o sector específico donde se ubique.
4. En Distritos Comerciales e Industriales se podrán 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 se 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.

3.13 Permisos de No Conformidad Legal – En los permisos de no-conformidad legal se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no-conformidad legal, en relación con los cuales un edificio o pertenencia no está en conformidad con este Reglamento.

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

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

3.14 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, excepto aquellas alteraciones, ampliaciones o reparaciones señaladas a continuación:

1. En edificios conformes en cuanto a uso y a densidad poblacional, pero que sean no conformes legales en otros aspectos, se permitirá alteraciones estructurales, ampliaciones e instalaciones sanitarias y de instalaciones 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 conformes legales en cuanto a uso y a densidad poblacional, se permitirán alteraciones, de acuerdo a las disposiciones sustantivas y Reglamentaria de éste Reglamento.
4. En edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, que sean no-conformes legales en cuanto a uso en distritos residenciales, se permitirá la alteración, reconstrucción o ampliación horizontal en hormigón o cualquier otro material permanente de la parte no-conforme respecto a uso de los edificios de acuerdo con lo siguiente:
 - a. Se celebre vista administrativa 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 instalaciones 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 uso no-conforme legal.

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

**ÁREA DE OCUPACIÓN SOLAR RESIDENCIAL
 CON CABIDA MENOR A LA REQUERIDA¹**

TAMAÑO DEL SOLAR (M/C)	ÁREA DE OCUPACIÓN PERMITIDA (% SOLAR)
1,000	35.0
900	35.0
850	36.7
800	38.3
750	40.0
700	41.7
650	43.3
600	45.0
550	46.6
500	48.3
450 hasta 200	50.0

¹. Aplicará para proyectos de edificios hasta de dos (2) plantas.

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

- a. Para edificaciones con una (1) pared permitida sobre uno de los lindes laterales del solar, un aumento de un cinco por ciento (5%).
- b. Para edificaciones con dos (2) paredes permitidas sobre los lindes laterales del solar, un aumento de un diez por ciento (10%).

En casos en los cuales el solar residencial tiene un patio posterior con fondo menor al requerido se permitirá un área de ocupación conforme a la siguiente tabla:

PATIO POSTERIOR CON FONDO MENOR AL REQUERIDO²

FONDO MÍNIMO DEL SOLAR (M/C)	PATIO POSTERIOR (M/C)
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

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

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 CON ANCHO MENOR AL REQUERIDO

PATIOS LATERALES			
Ancho mínimo solar	Núm. de patios	Ancho mínimo patio	Suma en metros no
25	2	4.00	8.00
24	2	3.80	7.80
23	2	3.60	7.40
22	2	3.40	7.00
21	2	3.20	6.60
20	2	3.00	6.40
19	2	2.75	6.00
18	2	2.50	5.70
16	2	2.25	5.40
15	2	2.00	5.00
14	2	2.00	5.00
13	2	2.00	5.00
12	2	2.00	5.00
11	2	2.00	4.50
10	2	2.00	4.00
Menos de 10	2	1.50	3.00
Menos de 9	1	1.50	0.00
Menos de 7	0	0.00	0.00

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

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

3.16 Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos

1. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad del proyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efectos si:
 - a. no se obtiene el correspondiente permiso de construcción dentro del término de un (1) año desde la fecha en que se notificó la misma; o si

- b. no se comienzan las obras autorizadas por un permiso de construcción dentro del término de un (1) año a contar desde la fecha de expedición del permiso; o si dichas obras, una vez comenzadas conforme a lo anteriormente establecido, no fueren terminadas dentro del término prescrito en el permiso expedido.
2. Toda decisión mediante la cual se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efectos si:
 - a. no se obtiene el correspondiente permiso de uso dentro del término de un (1) año luego de haberse notificado la misma; o si
 - b. el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de haberse obtenido o expedido el correspondiente permiso de uso.
3. Toda decisión mediante la cual se autorice cualquier permiso para la instalación de rótulos o anuncios quedará sin efectos si:
 - a. no se obtiene el correspondiente permiso de rótulo o anuncio dentro del término de un (1) año luego de haberse notificado la misma; o si,
 - b. no se instala el rótulo o anuncio dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de haberse autorizado o expedido el correspondiente permiso.
4. Los términos de vigencia anteriormente establecidos se considerarán finales para todos los efectos legales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada, cuando no se considere que tal extensión es contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta treinta (30) días antes de la fecha de expiración de la decisión señalando los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de la consulta de construcción, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

3.17 Disposiciones sobre Segundas Plantas

1. Se autorizará en segundas plantas actividades inherentes al uso de la primera planta. En este caso, se deberá tener acceso interno a la segunda planta.
2. Para los negocios individuales en una misma estructura el acceso a la segunda planta puede ser externo.

TÓPICO 4

MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS

SECCIÓN 4.00 - MAPAS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS

4.01 Disposiciones Generales - El Municipio establecerá por distritos de calificación, mediante este Reglamento y mapas de calificación, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras en su jurisdicción.

El Municipio 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 de Zonas Susceptibles a Inundaciones, Zona de Interés Turístico, Zonas Históricas y otros distritos, zonas o áreas especiales.

La adopción de distritos, zonas 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 Sección 4.06 de este Reglamento.

4.02 Límites de Distritos - Los límites de los distritos serán las colindancias de las fincas, los centros de los ríos y quebradas, los límites de barrios y rasgos topográficos definidos.

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

4.03 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 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.
2. En el caso de compra y agrupación de solar posterior, los predios serán tratados de acuerdo a parcelas, según mapas oficiales del CRIM 2010 (Ver Anejo I).
3. El Municipio, en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, podrá modificar la extensión del distrito donde el límite del mismo divide un solar propiedad de un sólo dueño, según se hallare éste inscrito en el

Registro de la Propiedad a la fecha de vigencia de este Reglamento, con las restricciones necesarias para mantener hasta donde sea posible, las características que prevalecen, excepto en solares de la Ave. Esmeralda. Se utilizarán los siguientes criterios:

- a. Se demuestre que hay una necesidad reconocida o apremiante del uso propuesto en la comunidad debido a circunstancia particular o méritos.
- b. Las razones por las cuales ningún uso permisible es factible en la propiedad sin la variación deben ser únicas a la misma y no una característica general del distrito o del sector del distrito donde ubica. No podrá haber sido causados por el dueño.
- c. Se demuestre que el uso propuesto satisface una necesidad pública de carácter inaplazable.
- d. Que el uso propuesto beneficia al vecindario.
- e. Cuando se pueda establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico.
- f. La calificación modificada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - 1) La disponibilidad de infraestructura
 - 2) El contexto en el que ubica
 - 3) El ambiente de la calle
 - 4) La seguridad y tranquilidad de los vecinos

4.04 Procedimientos para la Calificación – El Municipio preparará y adoptará los mapas de calificación por iniciativa propia, según el POT. También podrá considerar cambios a la calificación de este sector o solar por petición de alguna persona, funcionario u organismo.

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

4.05 Requisitos para Enmienda y/o Cambio de Calificación

A. Por Iniciativa del Municipio - El Municipio, a iniciativa propia, podrá

considerar calificar o recalificar determinada área o solar bajo uno de los distritos de calificación de este Reglamento. Cuando se trate de solares particulares con una cabida agregada menor de una (1) cuerda, el Municipio dará cumplimiento a los requisitos de notificación en la Sección 4.06. En todas las demás circunstancias de enmiendas por iniciativa propia, el Municipio podrá obviar el requisito de notificación contenido en esa sección.

B. Por Iniciativa de Parte Interesada - El Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, podrá considerar un cambio de calificación a petición de parte interesada, sea persona, agencia o entidad, siempre que sea presentado por el dueño de la propiedad o su representante autorizado.

4.06 **Dispensa** – Toda solicitud para dispensar el cumplimiento de algún requisito dispuesto en esta Sección se someterá por escrito debidamente fundamentado y que demuestre a satisfacción del Municipio o la Junta de Planificación la imposibilidad de cumplir con los requisitos para los cuales se solicita la dispensa.

El Municipio o la Junta de Planificación 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.

4.07 **Propiedades Ajenas y los Distritos D-PA** - Para que el Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, considere una petición para calificar o recalificar bajo los Distritos D-PA de este Reglamento a determinado inmueble que pertenece a persona distinta a la que somete la petición, se deberá someter, además, de los requerimientos de la Sección 4.06 que antecede, un plan de acción donde se analicen las alternativas de adquisición de los terrenos dentro del término máximo establecido por ley para la compra, expropiación, donación y otros, incluyendo un costo estimado de las propiedades. En caso de recomendarse la adquisición, se deberá incluir un compromiso de la entidad pública o privada de adquirir y administrar la propiedad y fecha de su adquisición. Deberá someterse, además, evidencia de haber notificado al dueño de la propiedad del número de radicación de la solicitud.

4.08 **Resolución designando los Distritos de Calificación** - El Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, al aprobar la propuesta de calificación o de recalificación, emitirá una resolución y un mapa conteniendo los distritos de calificación designados para cada sector o solar.

4.09 **Prohibición de Nueva Petición** - Cuando se tratase de una solicitud de enmienda

a una propiedad para la cual la Junta de Planificación o el Municipio hayan denegado anteriormente una solicitud, el peticionario o la parte que se trate, por sí o través de un tercero, quedará impedida de presentar por el término de cinco (5) años una nueva petición en la cual se incluya la propiedad objeto de la petición denegada.

- 4.10 **Autorización de Cambio de Calificación mediante Consulta de Ubicación** - Cuando se trate de un uso previamente autorizado por la Junta de Planificación o el Municipio, 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 de suelos sometiendo una copia del permiso de uso certificado y autorizado por el Municipio 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, el Municipio o la Junta, según corresponda, podrán enmendar el mapa sin necesidad de nueva vista.
- 4.11 **Vigencia de los Mapas de Calificación** – Los mapas de calificación entrarán en vigor quince (15) días después de la firma de los mismos por el Alcalde, término que se contará desde la fecha de comienzo de su exposición al público en la Casa Alcaldía. El Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, mediante la publicación de un anuncio en un periódico de circulación general en Puerto Rico, dará a conocer públicamente la adopción de los mapas de calificación, la disponibilidad en la Casa Alcaldía y existencia de los mismos en la Secretaría del Municipio.
- 4.12 **Alcance Legal de los Mapas de Calificación** - Los mapas de calificación de suelos aprobados y adoptados por el Municipio formarán parte integral de y regirán conjuntamente con este Reglamento.

TÓPICO 5

DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS

SECCIÓN 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

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

Distrito R-3-PA	Residencial general Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino con solar mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.
Distrito R-5-PA	Residencial de apartamentos Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino con alta densidad poblacional y solar mínimo de cuatrocientos (400) metros cuadrados.
Distrito C-L-PA	Comercial Liviano Plan de Área Ave. Esmeralda/ Alejandrino
Distrito C-1-PA	Comercial Local Plan de Área Ave. Esmeralda/ Alejandrino
Distrito C-2-PA	Comercial Central Plan de Área Ave. Intermedio Esmeralda/Alejandrino
Distrito IL-1-PA	Industrial Liviano Limitado Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino
Distrito D-1-PA	Dotacional Uno Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino
Distrito D-2-PA	Dotacional Dos Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino
Distrito D-3-PA	Dotacional Tres Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino
Distrito CR-3-PA	Conservación de Cuencas Plan de Área Ave. Esmeralda/Alejandrino

*Nota: Aunque en las secciones individuales de cada uno de los Distritos de Calificación éstos aparecen con un título abreviado, el título oficial de los mismos es según se muestran en la tabla anterior.

5.02 **Las Enmiendas solicitadas en Distritos de Calificación** - Las Enmiendas solicitadas que no contenga este Reglamento se aplicará el Reglamento III del Plan de Ordenación Territorial. Una vez enmendado, pasará a formar parte de este Reglamento.

TÓPICO 6

DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS

SECCIÓN 6.00 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES		
Leyenda:		
P = Uso permitido en edificios o pertenencias		
P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción		
VER LA SECCIÓN	(7.00)	(8.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	R-3-PA	R-5-PA
Casa de una (1) familia	P	P
Casas de apartamentos	-----	P
Casas en Hilera de acuerdo con lo establecido en la Sección 21.00 de este Reglamento	P	-----
Casa Patio de acuerdo con lo establecido en la Sección 22.00 de este Reglamento	P	-----
Casas de apartamentos de acuerdo con la Sección 23.00 de este Reglamento	P	-----
Casas de dos o más familias conforme a los requisitos del distrito correspondiente y de acuerdo a las Secciones 7.00 y 8.00 de este Reglamento	P	P
USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIÓN		
Hotel y hotel de turismo de acuerdo con la Sección 51.05 (1) de este Reglamento	-----	P*
Usos comerciales de carácter local de acuerdo con la Sección 51.05 (2) de este Reglamento	-----	P*

SECCIÓN 7.00 - DISTRITO R-3-PA - RESIDENCIAL TRES

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

7.02 **Usos Permitidos en Distrito R-3-PA** – Para los usos permitidos en este distrito

refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Distritos de Calificación Residencial bajo la Sección 6.00 de este Reglamento.

- 7.03 **Altura en Distrito R-3-PA** - Ningún edificio tendrán más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.
- 7.04 **Tamaño del Solar en Distrito R-3-PA** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrán un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.
- 7.05 **Densidad Poblacional en Distrito R-3-PA** - El número de familias a permitirse en este distrito se determinarán a base del tamaño del solar, de acuerdo con lo siguiente:
1. En solares con tamaño menor de trescientos (300) metros cuadrados se permitirá casa de una (1) familia.
 2. En solares con tamaño de trescientos (300) metros cuadrados o más se permitirá casas de una (1) o dos (2) familias.
 3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.
- 7.06 **Área de Ocupación en Distrito R-3-PA** - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- 7.07 **Área Bruta de Piso en Distrito R-3-PA** - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta del piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.
- 7.08 **Patio Delantero en Distrito R-3-PA** - Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) 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. En casos de manzanas con paseo público de seis (6) metros de ancho o más a lo largo del centro, el patio delantero frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros.
- 7.09 **Patios Laterales en Distrito R-3-PA** - Se requerirá 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 patio delantero en este distrito.

- 7.10 **Patio Posterior en Distrito R-3-PA** - 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.
- a. 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 patio delantero en este distrito.
- 7.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-3-PA** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 29.00 de este Reglamento.
- 7.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-3-PA** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 de este Reglamento.
- 7.13 **Áreas de Estacionamiento en Distrito R-3-PA** - Para los usos permitidos en los Distritos R-3-PA, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- a. En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamentos los requisitos sobre áreas de estacionamientos serán los establecidos en las Secciones 21.00, 22.00 y 23.00 de este Reglamento.
- 7.14 **Marquesinas en Distrito R-3-PA** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 24.00, 25.00, 26.00 y 27.00 de este Reglamento.
- 7.15 **Torres, Verjas y Portales en Distrito R-3-PA** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 28.00 de este Reglamento.
- 7.16 **Rótulos en Distrito R-3-PA** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 35.00 y 36.00 de este Reglamento.
- 7.17 **Estructuras Voladizas en Distrito R-3-PA** - 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 8.00 - DISTRITO R-5-PA - RESIDENCIAL CINCO

- 8.01 **Propósito del Distrito R-5-PA** - Este distrito de alta densidad poblacional se establece para clasificar áreas urbanas de carácter residencial próximas a centros principales de actividad comercial, propensas al desarrollo en alta densidad poblacional; o áreas susceptibles al redesarrollo o desarrollo en alta densidad poblacional por la naturaleza del sector, accesos viales, existencia de instalaciones públicas, tales como escuelas elementales, intermedias, superiores, parques y por la capacidad de los servicios de alcantarillado, agua, energía eléctrica y instalaciones de transportación.
- 8.02 **Usos Permitidos en Distrito R-5-PA** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Distritos de Calificación Residencial bajo la Sección 6.00 de este Reglamento.
- 8.03 **Altura en Distrito R-5-PA** - 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.
- 8.04 **Tamaño del Solar en Distrito R-5-PA** - 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.
- 8.05 **Densidad Poblacional en Distrito R-5-PA** - El número de unidades de vivienda a permitirse en este distrito se determinarán de acuerdo con lo siguiente:
1. Casas de una (1) familia - Se permitirá una casa de una familia en cada solar, independientemente del tamaño de éste.
 2. Casas de dos (2) familias - En solares con tamaño de doscientos (200) metros cuadrados o más se permitirá casas de dos (2) familias.
 3. Casas de apartamentos - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar. No obstante, en el caso de solares frente a una vía de acceso vehicular 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, conforme se indica a continuación:

ANCHO EN METROS				
Superficie rodada	Aceras	Faja de siembra*	Total	Densidad poblacional permitida (m.c./unidad de vivienda básica)
7	1.5	ninguna	10	70
8	1.5	ninguna	11	60
8	1.25	1.25	13	60
11	1.5	ninguna	14	55
11	1.5	2.0	15	55
14	1.5	ninguna	17	50
14	1.5	1.5	20	50

*Se entenderá que la faja de siembra forma parte de la sección de una vía conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables. Sólo aquellas áreas edificadas o urbanizadas en las cuales no se dispuso para una faja de siembra o en los casos en los cuales el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) lo exima, ésta se considerará excluida de una sección de vía.

- a. **Solares con Frente a Varias Vías** – Al aplicar las anteriores disposiciones, cuando un solar dé frente a más de una vía pública y se utilicen por lo menos dos de éstas como accesos de entrada o salida, las mismas se entenderán que tienen las siguientes equivalencias:
 - (1) Dos (2) o más vías menores de siete (7) metros de superficie rodada y de diez (10) metros de ancho se entenderán equivalentes a una vía de ocho (8) metros de superficie rodada y once (11) metros o más de ancho.
 - (2) Una vía de siete (7) metros o más de superficie rodada y diez (10) metros o más y otra de menos de siete (7) metros de superficie rodada y de diez (10) metros de ancho, se entenderán equivalentes a una vía de once (11) metros o más de superficie rodada.
 - (3) Dos (2) o más vías de siete (7) metros o más de superficie rodada y de diez (10) metros o más de ancho, se entenderán equivalentes a una vía de catorce (14) metros o más de ancho de superficie rodada.
- b. **Solares con Frente a Vías Marginales** - Al aplicar las anteriores disposiciones, cuando un solar dé frente a una vía marginal con tamaño de catorce (14) metros de superficie rodada y de veinte (20) metros o más de ancho y se utilice dicha vía marginal como acceso de entrada o salida, la

misma se entenderá tiene un ancho equivalente al de la vía a la cual sirve de vía marginal.

- c. **Vías Incluidas en Mapa Oficial o en Plan de Uso de Terrenos** - Al aplicar las anteriores disposiciones en casos de vías incluidas en un mapa oficial o Plan de uso de terrenos, se entenderá como ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar aquél que surge de tal un mapa oficial o Plan de uso de terrenos.

Al calcular la densidad poblacional y el área bruta de piso permisible en estos casos se tomará en consideración lo establecido en la Subsección 3.09 de este Reglamento.

- d. **Vías No Incluidas en Mapa Oficial o en Plan de Uso de Terrenos** - Al aplicar las anteriores disposiciones en casos de vías existentes no incluidas en un mapa oficial o Plan de uso de terrenos, cuyo ancho no permita una mayor densidad a base del tamaño del solar, el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) podrá considerar como ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar la suma del ancho de la vía existente más dos (2) veces el ancho adicional que se proponga proveer en dicho solar para el futuro ensanche de la vía. En la evaluación de tales propuestas el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) considerará lo siguiente:

- (1) La aceptación del ensanche propuesto dependerá de que el mismo sea factible en la extensión de dicha vía.
- (2) La suma del ancho de la vía existente más dos (2) veces el ancho adicional que se proponga proveer para su ensanche no excederá veinte (20) metros.
- (3) La densidad poblacional normal para el proyecto y otros requisitos aplicables al distrito se determinarán a base del remanente del solar, luego de descontar la franja a ceder para el futuro ensanche de la vía.
- (4) Se podrá acreditar como bonificación al proyecto una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30) metros cuadrados de área de esta franja y un área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica que tal bonificación represente en densidad, siempre que tal porción o franja de terreno se ceda libre de costo para uso público mediante el documento legal correspondiente,

y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento en sus demás aspectos.

- (5) La autorización que se expida contendrá las medidas que el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) estime necesarias para asegurar el mantenimiento apropiado, sin costo alguno al erario público, de cualquier porción de tales franjas no utilizadas para la construcción de mejoras a las vías existentes a la fecha de realización del proyecto.
- e. **Mejoras Frente a Vías** - En proyecto 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 cesión de terrenos para el ensanche de la vía conforme a lo establecido en las Secciones 8.05.(3c) y 8.05.(3d) que anteceden, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente a o dentro del solar que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas o el Municipio, según sea el caso, y que constituya la vía de acceso directo vehicular al mismo.
- f. **Lotificaciones** - 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 total del solar originalmente considerado multiplicado por el total de unidades de vivienda básica permitidas en éste.
- g. **Conversión de Unidades de Vivienda** - En proyectos de casas de apartamentos se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades tomando en consideración el número de dormitorios por unidad y conforme 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 adicional.

- 8.06 **Área de Ocupación en Distrito R-5-PA** - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En proyecto de casas de apartamentos el área de ocupación no excederá el por ciento máximos del área total del solar calculado a base de la densidad poblacional permitida y del área del solar, según se indica a continuación:

Densidad Poblacional Permitida (m. c. de Solar/ Unidad de Vivienda Básica)	Área de Ocupación Permitida (% máx. Permitido del Total del Solar) Área del Solar (m/c)			
	500 o menos	1,000	2,000	4,000 o más
90	50%	50%	45%	40%
60	50%	45%	40%	35%
50	45%	40%	35%	30%
45	40%	35%	30%	25%
40	35%	30%	25%	20%

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

- 8.07 **Área Bruta de Piso en Distrito R-5-PA** - 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 máximos del área total del solar que, a base de la densidad poblacional permitida, se indica a continuación:

Densidad Poblacional (m. c. de Solar/ Unidad de Vivienda Básica)	Área Bruta de Piso (% máx. Permitido del Área Total del Solar)
100	250%
70	275%
60	300%
55	325%
50	350%

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

- 8.08 **Patio Delantero en Distrito R-5-PA** - 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.
- 8.09 **Patios Laterales en Distrito R-5-PA** - Se requerirá 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 patio delantero en este distrito.
- 8.10 **Patio Posterior en Distrito R-5-PA** - 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.
- 8.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito R-5-PA** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 29.00 de este Reglamento.
- 8.12 **Separación entre Edificios Principales o Áreas en el mismo Solar en Distrito R-5-PA** - Se requerirá la siguiente separación entre edificios principales o áreas en el mismo solar:
- a. Entre fachadas principales, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

- b. Entre fachadas posteriores, una distancia no menor de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere fuese mayor.
 - c. Entre fachadas laterales, una distancia no menor de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.
 - d. Entre fachada principal y una lateral o posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.
 - e. Entre una fachada lateral y una posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.
 - f. Entre edificios y áreas de estacionamientos, áreas de parque, paseos, pasos peatonales, áreas de servicio, de carga y descarga y otras áreas similares en proyectos de veinte (20) o más familias, una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.
- 8.13 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito R-5-PA** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 de este Reglamento.
- 8.14 **Áreas de Estacionamiento en Distritos R-5-PA** - Para los usos permitidos en este Distrito, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- 8.15 **Marquesinas en Distrito R-5-PA** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 24.00, 25.00, 26.00 y 27.00 de este Reglamento.
- 8.16 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito R-5-PA**
- a. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, o instalaciones comerciales de carácter local bajo las disposiciones de la Sección 31.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
 - b. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un espacio para carga y descarga 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.

- 8.17 **Torres, Verjas y Portales en Distrito R-5-PA** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 28.00 de este Reglamento.
- 8.18 **Rótulos en Distrito R-5-PA** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 35.00 y 36.00 de este Reglamento.
- 8.19 **Estructuras Voladizas en Distrito R-5-PA** - 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.

SECCIÓN 9.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN COMERCIAL

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES			
Leyenda :			
P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias			
P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias			
P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias			
VER LA SECCIÓN	(10.00)	(11.00)	(12.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	C-L-PA	C-1-PA	C-2-PA
Agencia de viajes	P1	P1	P1, P2
Agencia hípica	P1	P1, P2	P1, P2
Alquiler de películas en video "Video Club"	P1	P1	P1
Cafetería y fuentes de soda	P1	P1	P1
Casa Bancaria, Cooperativa, Financiera, Centro Hipotecario	-----	P1	P1
Casa de empeño	-----	P1	P1
Centro de cuidado diurno de niños	-----	P1	P1
Comercio al detal de artículos de consumo de uso corriente en el hogar de uso personal o recreativos	P1	-----	P1
Establecimiento para la reparación de enseres de uso corriente en el hogar, siempre que en el proceso envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes	-----	P1	P1
Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en la Sección 33.00 de este Reglamento	-----	P1	P1
Estudio de radio o televisión.	-----	P1, P2	P1, P2
Elaboración y venta de artesanía.	P1	P1, P2	P1, P2
Facilidades de fotografía y revelado	P1	P1, P2	P1, P2
Facilidades de radiología	-----	-----	P1
Hospedería, de acuerdo con lo siguiente: a. El tamaño mínimo del solar no será menor de trescientos (300) metros cuadrados.			

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES			
Leyenda :			
P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias			
P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias			
P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias			
VER LA SECCIÓN	(10.00)	(11.00)	(12.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	C-L-PA	C-1-PA	C-2-PA
b. 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 en exceso del tamaño mínimo del solar requerido de trescientos (300) metros cuadrados.	-----	P1, P2	P1, P2
c. La operación de cafeterías, restaurantes, fuentes de soda o cafetines que se permiten en, y de acuerdo con lo establecido en los Distritos C-1-PA, se efectuará como una actividad totalmente separada de la hospedería.			
d. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que el Municipio entienda sean necesarias para proteger la salud del vecindario.			
Farmacia	-----	P1	P1
Ferretería para venta al detal, que no incluya venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados	-----	P1	P1
Floristería	P1	P1	P1, P2
Gimnasio	-----	P1, P2	P1, P2
Galería de arte	P1	P1, P2	P1, P2
Hospital para el tratamiento de animales diseñado a prueba de ruidos, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio	-----	P1	P1
Hotel	-----	-----	P1
Institución docente o servicios docentes	-----	-----	P1, P2

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES			
Leyenda :			
P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias			
P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias			
P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias			
VER LA SECCIÓN	(10.00)	(11.00)	(12.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	C-L-PA	C-1-PA	C-2-PA
Institución religiosa siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares	-----	P1, P2	P1, P2
Imprenta tipo "offset"	-----	P1	P1, P2
Joyería	P1	P1, P2	P1, P2
Librería	P1	P1, P2	P1, P2
Laboratorios Clínicos, analíticos o dentales	-----	P1, P2	P1, P2
Lavandería automática operada por monedas	-----	P1	P1
Laundry	-----	P1	P1
Oficina	P1, P2	P1, P2	P1, P2
Panadería y Repostería	-----	P1	P1
Salón de Belleza	-----	P1, P2	P1, P2
Sastrería	P1	P1, P2	P1, P2
Usos y edificios accesorios de acuerdo con las disposiciones de la Sección 30.00	P1	P1	P1
Restaurante	-----	P1	P1
Venta de artículos al detal	-----	P1, P2	P1, P2
Venta de mascotas ("Pet Shop") y artículos para mascotas	-----	P1	P1
Venta al detal de muebles, enseres y artículos del hogar	-----	P1	P1
Venta de pintura y artículos relacionados	-----	P1	P1
Venta de plantas ornamentales	-----	P1	P1
Venta y alquiler de vehículos de motor	-----	-----	P1

USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS COMERCIALES			
Leyenda :			
P = Uso a permitirse en edificios o pertenencias			
P1 = Uso a permitirse en primer nivel de edificios o pertenencias			
P2 = Uso a permitirse en segundo nivel de edificios o pertenencias			
VER LA SECCIÓN	(10.00)	(11.00)	(12.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	C-L-PA	C-1-PA	C-2-PA
Vivienda	-----	P1, P2	P1, P2
Zapatería	-----	P1	P1, P2

SECCIÓN 10.00 - DISTRITO C-L-PA COMERCIAL LIVIANO

- 10.01 **Propósitos del Distrito C-L-PA** - 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.
- 10.02 **Usos Permitidos en Distrito C-L-PA** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Comercial bajo la Sección 9.00 de este Reglamento.
- 10.03 **Altura en Distrito C-L-PA** - Los edificios podrán tener una altura máxima de nueve (9) metros o dos (2) plantas. 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. El uso comercial permitido podrá ubicarse solamente en las primeras dos plantas. Cualquier planta adicional se utilizará exclusivamente para uso residencial.
- 10.04 **Tamaño del Solar en Distrito C-L-PA** - 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.
- 10.05 **Densidad Poblacional en Distrito C-L-PA** - Se permitirá una (1) unidad de vivienda básica por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básicas permitidas en un número mayor o menor de unidades tomando como base el número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la siguiente relación:

# DE DORMITORIOS/UNIDAD	EQUIVALENCIA EN UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o “Efficiency”)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

10.06 **Área de Ocupación en Distrito C-L-PA** - El área de ocupación del edificio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

10.07 **Área Bruta de Piso en Distrito C-L-PA** - El área bruta de piso no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá del por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

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

10.09 **Patios Laterales en Distrito C-L-PA** - No se requerirá patios laterales para las primeras dos (2) plantas del edificio, excepto, en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público donde el ancho del patio lateral para dichas dos (2) plantas no será menor de dos (2) metros independientemente de la altura del edificio.

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

10.10 **Patio Posterior en Distrito C-L-PA** - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura

del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

- 10.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-L-PA** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 29.00 de este Reglamento.
- 10.12 **Áreas de Estacionamiento en Distrito C-L-PA** - Para los usos permitidos en los distritos C-L se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- 10.13 **Torres y Verjas en Distrito C-L-PA** - Las torres, las verjas y se ajustarán a las disposiciones de la Sección 28.00 de este Reglamento.
- 10.14 **Rótulos y Anuncios en Distrito C-L-PA** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 35.00 y 37.00 de este Reglamento.
- 10.15 **Estructuras Voladizas en Distrito C-L-PA** - 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, balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindantes lateral o posterior del solar.
- 10.16 **Áreas de Almacenamiento en Distrito C-L-PA** - El área de almacenamiento para el uso permitido del local no será mayor del 20% del área o planta donde se ubicará dicha área de almacenamiento.

SECCIÓN 11.00 - DISTRITO C-1-PA - COMERCIAL LOCAL

- 11.01 **Propósito del Distrito C-1-PA** - Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades diarias de las personas que residen en el vecindario y se limiten los locales comerciales en una estructura, evitando así la aglomeración y a asegurando la seguridad de la siguiente forma:
- a) Se permitirá hasta un máximo de tres (3) locales en solares con cabida mayor de trescientos (300) metros cuadrados.
 - b) Para un local adicional, se requerirá un mínimo doscientos (200.00) metros

cuadrados por cada local a los permitido en el inciso (a).

c) Estos locales adicionales estarán incorporado a la estructura principal

11.02 **Usos Permitidos en Distrito C-1-PA** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Comercial bajo la Sección 9.00 de este Reglamento.

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

Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor al 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.

11.04 **Tamaño del Solar en Distrito C-1-PA** - 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 veinticinco (25) metros.

11.05 **Densidad Poblacional en Distrito C-1-PA** - 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:

# DE DORMITORIOS/UNIDAD	EQUIVALENCIA EN UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o “Efficiency”)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

- 11.06 **Área de Ocupación en Distrito C-1-PA** - El área de ocupación no excederá del setenta por ciento (70%) del área del solar.
- 11.07 **Área Bruta de Piso en Distrito C-1-PA** - El área bruta de piso no excederá el doscientos diez por ciento (210%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera planta excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.
- 11.08 **Patio Delantero en Distrito C-1-PA** - No se requerirá patio delantero para las dos (2) plantas de los edificios.
- 11.09 **Patios Laterales en Distrito C-1-PA** - Se requerirá 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 a 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.
- 11.10 **Patio Posterior en Distrito C-1-PA** - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 11.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-1-PA** - Todo patio interior o

semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 29.00 de este Reglamento.

- 11.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-1-PA** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 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.
- 11.13 **Áreas de Estacionamiento en Distrito C-1-PA** - Para los usos permitidos en los distritos C-1-PA, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- 11.14 **Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-1-PA** - 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 efectos del área de ocupación permitida en el Distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 24.00, 25.00 y 26.00 de este Reglamento.
- 11.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito C-1-PA** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos u hospitales será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
- 11.16 **Torres y Verjas en Distrito C-1-PA** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 28.00 de este Reglamento.
- 11.17 **Rótulos y Anuncios en Distrito C-1-PA** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 35.00 y 37.00 de este Reglamento.
- 11.18 **Estructuras Voladizas en Distrito C-1-PA** - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

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

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

- 11.19 **Áreas de Almacenamiento en Distrito C-1-PA** - El área de almacenamiento para el uso permitido del local no será mayor del 20% del área o planta donde se ubicará dicha área de almacenamiento.

SECCIÓN 12.00 DISTRITO C-2-PA COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO

- 12.01 **Propósito del Distrito C-2-PA** - Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales.
- 12.02 **Usos Permitidos en Distrito C-2-PA** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Comercial bajo la Sección 9.00 de este Reglamento.
- 12.03 **Altura en Distrito C-2-PA** - Ningún edificio tendrá más de cinco (5) plantas ni excederá en altura la suma de dos (2) veces el ancho de la vía hacia la cual da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumpla con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

12.04 **Tamaño del Solar en Distrito C-2-PA** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de quinientos (500) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

12.05 **Densidad Poblacional en Distrito C-2-PA** - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada setenta (70) 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 a la siguiente relación:

# DE DORMITORIOS/UNIDAD	EQUIVALENCIA EN UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o “Efficiency”)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

12.06 **Área de Ocupación en Distrito C-2-PA** - El área de ocupación no excederá el por ciento máximos del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

TIPO DE SOLAR	ÁREA DE OCUPACIÓN/% MÁXIMO
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

- 12.07 **Área Bruta de Piso en Distritos C-2-PA** - El área bruta de piso no excederá el por ciento máximos del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

TIPO DE SOLAR	ÁREA BRUTA DE PISO /% MÁXIMO
Solar interior	375
Solar de una esquina	425
Solar de dos o tres esquinas	475
Solar de toda una manzana	500

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

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

- 12.08 **Patio Delantero en Distrito C-2-PA** - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios, excepto cuando ocurran las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar quede 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 quede frente al mismo lado de una vía con 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 Sección, 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.

- 12.09 **Patios Laterales en Distrito C-2-PA** - Se requerirá 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.
- 12.10 **Patio Posterior en Distrito C-2-PA** - 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 fuese 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.
- 12.11 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito C-2-PA** - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 29.00 de este Reglamento.
- 12.12 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito C-2-PA** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 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.
- 12.13 **Áreas de Estacionamiento en Distrito C-2-PA** - Para los usos permitidos en los distritos C-2-PA se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- 12.14 **Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distrito C-2-PA** - 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 24.00, 25.00, 26.00 y 27.00 de este Reglamento.
- 12.15 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito C-2-PA** - 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 carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

- 12.16 **Torres y Verjas en Distrito C-2-PA** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 28.00 de este Reglamento.
- 12.17 **Rótulos y Anuncios en Distrito C-2-PA** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 35.00 y 37.00 de este Reglamento.
- 12.18 **Estructuras Voladizas en Distrito C-2-PA** - 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.

- 12.19 **Áreas de Almacenamiento en Distrito C-2-PA** - El área de almacenamiento para el uso permitido del local no será mayor del 25% del área o planta donde se ubicará dicha área de almacenamiento.

SECCIÓN 13.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN INDUSTRIAL

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO INDUSTRIAL	
Leyenda : P = Uso permitido en edificios o pertenencias	
VER LA SECCIÓN	(13.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	IL-1-PA
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 de particulado o gaseosas.	P
Colmados hasta un máximo de 10,000 pies cuadrados	P
Ebanistería y laminación de madera	P
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 cumpla con la Sección 31.00 de este Reglamento	P
Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 32.00 y 34.00 de este Reglamento	P
Fábrica de instrumentos científicos, equipos médicos o quirúrgicos y componentes electrónicos, de equipo y efectos fotográficos	P
Fábrica de productos de cristal a presión o soplado	P
Fábrica de pinturas	P
Fábrica de ventanas, puertas y productos análogos en donde no se lleven a cabo procesos de anodizado, pintura, tratamiento de calor o con productos químicos.	P
Fábrica o ensamblaje de muebles, “mattress” y colchones de muelles	P
Ferretería, incluyendo venta de materiales de construcción	P
Funeraria	P
Hospital para el tratamiento de animales	P
Imprenta, editorial y grabado	P
Manufactura de artículos de papel que no incluya la producción de papel	P

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO INDUSTRIAL	
Leyenda :	
P = Uso permitido en edificios o pertenencias	
VER LA SECCIÓN	(13.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	IL-1-PA
Manufactura de conductos de metal para sistema de aire acondicionado	P
Manufactura de joyería, relojes y equipo accesorio	P
Manufactura de juguetes y equipo deportivo	P
Manufactura de lentes, espejuelos e instrumentos ópticos	P
Manufactura de piezas, componentes y equipo electromecánico o electrónico incluyendo el ensamblaje de productos electrónicos que no conlleven procesos de electro deposición y que no generen desperdicios tóxicos o peligrosos.	P
Manufactura y venta de hielo	P
Manufactura de válvulas, uniones y juntas metálicas y plásticas	P
Panadería y repostería al por mayor o detal	P
Planta embotelladora de agua o refrescos	P
Servicio de fumigación comercial	P
Taller de electromecánica	P
Taller de mecánica de vehículos de motor	P
Taller de refrigeración	P
Taller de rejas	P
Taller de reparación de equipos	P
Taller de alta costura y bordado de trajes	P
Taller de rótulos o anuncios	P
Tapicería	P
Venta y alquiler de automóviles, vehículos o de maquinaria pesada; venta de piezas y accesorios de vehículos de motor	P

SECCIÓN 14.00 - DISTRITO IL-1-PA - INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO

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

14.02 **Usos Permitidos en Distrito IL-1-PA** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distritos de Calificación Industrial bajo la Sección 13.00 de este Reglamento.

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

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

14.04 **Tamaño del Solar en Distrito IL-1-PA** - 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.

14.05 **Área de Ocupación en Distrito IL-1-PA** - El área de ocupación no excederá del sesenta por ciento (60%) del área del solar.

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

14.07 **Patio Delantero en Distrito IL-1-PA** - 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 con solares incluidos en un distrito residencial, el fondo del patio delantero no será menor al requerido para el distrito residencial ni menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

- 14.08 **Patios Laterales en Distrito IL-1-PA** - Se requerirá dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de cuatro (4) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 14.09 **Patio Posterior en Distrito IL-1-PA** - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.
- 14.10 **Patios Interiores y Semi-Interiores en Distrito IL-1-PA** - Todo patio interior o semi-interior cumplirán con lo establecido en la Sección 29.00 de este Reglamento.
- 14.11 **Edificios y Usos Accesorios en Distrito IL-1-PA** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 de este Reglamento.
- 14.12 **Área de Estacionamiento en Distrito IL-1-PA** - Para los usos permitidos en un Distrito IL-1-PA, se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- 14.13 **Espacio para Carga y Descarga en Distrito IL-1-PA** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales, almacenaje, exhibición de artículos o para comercio u hospital, será provisto de un espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.
- 14.14 **Torres y Verjas en Distrito IL-1-PA** - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 28.00 de este Reglamento.
- 14.15 **Rótulos y Anuncios en Distrito IL-1-PA** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 35.00 y 38.00 de este Reglamento.
- 14.16 **Estructuras Voladizas en Distrito IL-1-PA** - 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 15.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE CONSERVACIÓN

USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS DE CONSERVACIÓN	
Leyenda :	
P1 = Se permitirá los siguientes usos, siempre que la densidad poblacional o la intensidad del desarrollo sea tan baja que no aumente significativamente la erosión y la escorrentía.	
P2 = Se permitirá los siguientes usos, siempre y cuando se desarrollen y construyan sin agravar los riesgos de deslizamiento y estabilicen el terreno.	
P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción	
--- = No permitido	
VER LA SECCIÓN	
(16.00)	
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS DE CONSERVACIÓN	CR-3-PA
Uso agrícola, siguiendo las normas de cultivo apropiadas para evitar erosión.	-----
Uso recreativo pasivo en solares mayores de diez (10) cuerdas.	-----
Uso residencial en casas de una o dos familias	-----
Usos comerciales livianos en solares menores de 2,000 metros cuadrados.	-----
Usos turísticos en solares mayores de cinco (5) cuerdas.	-----

SECCIÓN 16.00 - DISTRITO CR-3-PA - CONSERVACIÓN DE CUENCAS

- 16.01 **Propósito del Distrito CR-3-PA** - Este distrito de conservación se establece para identificar terrenos en las cuencas de cuerpos de agua, lagos y embalses sobre los cuales se debe ejercer gran cuidado respecto al tipo de desarrollo que se autorice para evitar la sedimentación de cuerpos de agua, lagos y embalses, así como obras de canalización.
- 16.02 **Permiso de usos o construcción en Distrito CR-3-PA** –No se otorgará para ninguna actividad permiso de construcción o de uso dentro del Distrito de Conservación de Cuencas Plan de Área (CR-3-PA).

SECCIÓN 17.00 - DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DOTACIONAL

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO DOTACIONAL			
Leyenda: P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción			
VER LA SECCIÓN	(18.00)	(19.00)	(20.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	D-1-PA	D-2-PA	D-3-PA
Canchas, parques de pelota, pistas y demás instalaciones deportivas	P	P	P
Centro de cuidado de niños	-----	P	P
Centro de envejecientes	-----	P	P
Estacionamiento privado	-----	-----	P
Estacionamiento público	P	P	-----
Infraestructura vial estratégica y espacio público	P	-----	-----
Instituciones docentes privadas	-----	-----	P
Instituciones docentes públicas	-----	P	-----
Instituciones religiosas	-----	-----	P
Oficinas administrativas para el mantenimiento del uso principal permitido	P	P	P
Otros usos compatibles con los existentes en las inmediaciones y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar de la comunidad	-----	P	P
Teatros, museos, centros de convenciones, salas de reunión y otros análogos	-----	P	P
Usos comerciales para el expendio de comidas y bebidas alcohólicas, como también la venta de efectos relacionados al uso principal permitido.	P	P	P
Usos privadas de carácter comercial local en propiedades gubernamentales	P	P	-----
Edificaciones gubernamentales	P	P	P
Usos de recreación pasiva o activa, tales como: parques,	P	P	-----

USOS PERMITIDOS EN DISTRITO DOTACIONAL			
Leyenda: P = Uso permitido en edificios o pertenencias P* = Uso permitido en edificios o pertenencias por excepción			
VER LA SECCIÓN	(18.00)	(19.00)	(20.00)
USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS	D-1-PA	D-2-PA	D-3-PA
plazas de recreo, esparcimiento o tertulias informales, senderos para caminatas, red vial, o canchas para la práctica de deportes por el público en general con o sin gradas de poca altura, con techo o sin techo			
Vivienda	P	P	P
Usos privados, según se dispone en la Sección 3.10 de este Reglamento	P	P	-----

SECCIÓN 18.00 - DISTRITO D-1-PA - DOTACIONAL UNO

- 18.01 **Propósitos del Distrito D-1-PA** - Este distrito identifica y designa terrenos públicos donde existen o se propone proveer usos dotacionales en espacios abiertos.
- 18.02 **Usos Permitidos en Distrito D-1-PA** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distrito de Dotacional bajo la Sección 17.00 de este Reglamento.
- 18.03 **Altura en el Distrito D-1-PA** - Ningún edificio tendrá más de una (1) planta, ni excederá seis (6) metros de altura.
- 18.04 **Tamaño del Solar en el Distrito D-1-PA** - El tamaño del solar corresponderá a aquél que se indique en la Resolución autorizando su segregación.
- 18.05 **Densidad Poblacional en el Distrito D-1-PA** - Se permitirá residencias nuevas, en terrenos público y privados. En estos casos se procederá con las disposiciones de la Sección 3.00 de este Reglamento. En Proyecto privado se requerirá el endoso de la agencia que género el distrito.

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

1. En solares con tamaño menor de trescientos (300) metros cuadrados se permitirá casa de una (1) familia.
 2. En solares con tamaño de trescientos (300) metros cuadrados o más se permitirá casas de una (1) o dos (2) familias.
 3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.
- 18.06 **Área de Ocupación en el Distrito D-1-PA** - La suma del área de ocupación de toda edificación en cada solar del Distrito D-1-PA no excederá del veinte por ciento (20%) del área del solar. Las aceras, áreas deportivas pavimentadas y áreas de estacionamientos no se contarán dentro del área de ocupación, pero sí se contabilizarán todas las otras estructuras, como edificios de administración, servicios sanitarios, comercios, casetas de control de entrada, graderías, glorietas cubiertas y demás estructuras.
- 18.07 **Área Bruta de Piso en el Distrito D-1-PA** - El área bruta de piso de cada solar en el Distrito D-1-PA no excederá el treinta por ciento (30%) del área del solar.
- 18.08 **Patio Delantero en el Distrito D-1-PA** - Se requerirá que toda estructura tenga un patio delantero con un mínimo de dos (2) metros libres de toda construcción.
- 18.09 **Patio Lateral en el Distrito D-1-PA** - No se requerirá que las estructuras observen patios laterales excepto cuando colinden con residencias. En estos casos los patios tendrán la misma extensión que las estructuras residenciales existentes.
- 18.10 **Patio Posterior en el Distrito D-1-PA** - Se requerirá que toda estructura tenga un patio posterior con un mínimo de dos (2) metros libres de toda construcción.
- 18.11 **Áreas de Estacionamiento en Distrito D-1-PA** - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- 18.12 **Rótulos y Anuncios en Distrito D-1-PA** - En los Distritos D-1-PA no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos de conformidad con la Sección 35.00 de este Reglamento.
- 18.13 **Verjas Distrito D-1-PA** - Las verjas que se erijan en el patio delantero y en los patios que colinden con calles o áreas de estacionamientos serán de hierro ornamental o de bloques y hormigón. No se permitirá el uso de alambre eslabonado en nuevas construcciones.

SECCIÓN 19.00 - DISTRITO D-2-PA - DOTACIONAL DOS

19.01 **Propósitos del Distrito D-2-PA** - Este distrito identifica y designa terrenos donde existen o se proveerán usos dotacionales en edificios y conjuntos de edificios públicos.

19.02 **Usos Permitidos en Distrito D-2-PA** – Para los usos permitidos en este distrito refiérase a aquellos detallados en la Tabla de Usos Permitidos en Distrito Dotacional bajo la Sección 17.00 de este Reglamento.

19.03 **Altura en el Distrito D-2-PA** - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni se excederá en altura la suma de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde está su fachada principal. Se permitirá una altura mayor en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.10 de este Reglamento. Esto aplicará siempre que el área bruta del piso y el ancho del patio cumplan con lo establecido por este Reglamento.

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

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

19.04 **Tamaño del Solar en el Distrito D-2-PA** - El tamaño del solar corresponderá a la Resolución autorizando su segregación.

19.05 **Densidad Poblacional en el Distrito D-2-PA** - Se permitirá residencias nuevas, en terrenos público y privados. En estos casos se procederá con las disposiciones de la Sección 3.00 de este Reglamento. En Proyecto privado se requerirá el endoso de la agencia que género el distrito.

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

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

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

- 19.06 **Área de Ocupación en el Distrito D-2-PA** - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

ÁREA DE OCUPACIÓN USO DOTACIONAL D-2-PA

TIPO DE SOLAR	% MÁX. DE OCUPACIÓN
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

Cuando se provea estacionamiento bajo el nivel del terreno en la fachada delantera del edificio, el área de estacionamiento podrá ocupar la totalidad de los terrenos bajo el nivel del encintado.

- 19.07 **Área Bruta de Piso en Distrito D-2-PA** - El área bruta del piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

ÁREA BRUTA DE PISO EN USO DOTACIONAL D-2-PA

TIPO DE SOLAR	% ÁREA BRUTA DE PISO/MÁX. PERMITIDO
Solar interior	450
Solar de una esquina	510
Solar de dos o tres esquinas	570
Solar de toda una manzana	600

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

- 19.08 **Patio Delantero en el Distrito D-2-PA** - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

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

2. Cuando el solar está situado en la misma manzana y mire hacia solares residenciales, se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

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

- 19.09 **Patio Lateral en el Distrito D-2-PA** - 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, se podrán permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto al colindar con un solar de uso residencial o uso público. En este caso el ancho del patio será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio o porción lateral que colinde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño del mismo.
- 19.10 **Patio Posterior en el Distrito D-2-PA** - Se requerirá un (1) patio posterior no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente del área. Sin embargo, en estos casos ningún patio será menor de quince metros cuadrados (15 m²). En los casos de solares de dos o tres esquinas únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o de uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que colinde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para los mismos.
- 19.11 **Áreas de Estacionamiento en Distrito D-2-PA** - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- 19.12 **Rótulos y Anuncios en Distrito D-2-PA** - En los Distritos D-2-PA no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos en conformidad con la Sección 35.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 20.00 – DISTRITO D-3-PA - DOTACIONAL TRES

- 20.01 **Propósitos del Distrito D-3-PA** - Este distrito identifica y designa terrenos donde existen o se proveerán usos dotacionales privados en edificios y conjuntos de edificios.
- 20.02 **Usos Permitidos en Distrito D-3-PA** – Se permitirá residencias nuevas, en terrenos público y privados. En estos casos se procederá con las disposiciones de la Sección 3.00 de este Reglamento. En Proyecto privado se requerirá el endoso de la agencia que genere el distrito.
- 20.03 **Altura en el Distrito D-3-PA** - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni se excederá en altura la suma de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde está su fachada principal. Se permitirá una altura mayor en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.10 de este Reglamento. Esto aplicara siempre que el área bruta del piso y el ancho del patio cumplan con lo establecido por este Reglamento.

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

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

- 20.04 **Tamaño del Solar en el Distrito D-3-PA** - El tamaño del solar corresponderá a la Resolución autorizando su segregación.
- 20.05 **Densidad Poblacional en el Distrito D-3-PA** - No se permitirá la ubicación de usos residenciales nuevos, excepto si se probase que el terreno es propiedad privada. En estos casos se procederá con las disposiciones de la Sección 3.00 de este Reglamento.

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

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

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

20.06 **Área de Ocupación en el Distrito D-3-PA** - El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

ÁREA DE OCUPACIÓN EN USO DOTACIONAL D-3-PA

TIPO DE SOLAR	% MÁX. DE OCUPACIÓN
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

Cuando se provea estacionamiento bajo el nivel del terreno en la fachada delantera del edificio, el área de estacionamiento podrá ocupar la totalidad de los terrenos bajo el nivel del encintado.

20.07 **Área Bruta de Piso en Distrito D-3-PA** - El área bruta del piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

ÁREA BRUTA DE PISO USO DOTACIONAL D-3-PA

TIPO DE SOLAR	ÁREA BRUTA DE PISO/MÁX. PERMITIDO
Solar interior	375
Solar de una esquina	425
Solar de dos o tres esquinas	475
Solar de toda una manzana	500

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

20.08 **Patio Delantero en el Distrito D-3-PA** - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

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

2. Cuando el solar está situado en la misma manzana y mire hacia solares residenciales, se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.
3. Cuando el solar no provea un área para dejar y recoger los usuarios de la institución se requerirá un patio no menor de cinco metros para acomodar un carril de automóviles entre la acera y el edificio.

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

- 20.09 **Patio Lateral en el Distrito D-3-PA** - 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, se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto al colindar con un solar de uso residencial o uso público. En este caso el ancho del patio será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio o porción lateral que colinde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño del mismo. No se permitirá techar ni utilizar los patios laterales para uso alguno.
- 20.10 **Patio Posterior en el Distrito D-3-PA** - Se requerirá un (1) patio posterior no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente del área. Sin embargo, en estos casos ningún patio será menor de quince metros cuadrados (15 m²). En los casos de solares de dos o tres esquinas únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o de uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que colinde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para los mismos.
- 20.11 **Áreas de Estacionamientos en Distrito D-3-PA** - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- 20.12 **Rótulos y Anuncios en Distrito D-3-PA** - En los Distritos D-3-PA no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos de conformidad con la Sección 35.00 de este Reglamento.

TÓPICO 7

CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

SECCIÓN 21.00 - CASAS EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIAL (R-3-PA)

- 21.01 **Disposición General para Casas en Hilera en Distritos Residenciales** - El Municipio, la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican basados en las disposiciones del Convenio.
- 21.02 **Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales**- 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.
- 21.03 **Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales**- Ningún edificio excederá nueve (9) metros de altura.
- 21.04 **Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos Residenciales**- Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la siguiente tabla:

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (M/C)
R-3-PA	165

Para cada unidad de vivienda en casas en hilera en solares interiores se requerirá un ancho o frente mínimo de solar conforme a lo siguiente:

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	ANCHO/FRENTE MÍNIMO DEL SOLAR (M/C)
R-3-PA	6

Para unidades de vivienda que constituyan los extremos de casas en hilera, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar conforme a lo siguiente:

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	ANCHO/FRENTE MÍNIMO DEL SOLAR (M/C)
R-3-PA	9

21.05 **Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos Residenciales-** Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

21.06 **Área de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos Residenciales-** El área de ocupación para casas en hilera no excederá del cincuenta por ciento (50%).

21.07 **Área Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales-** El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del sola.

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

21.08 **Patio Delantero de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales-** 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 para distrito (R-3-PA).

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.

21.09 **Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales:**

1. **Patios Laterales** - En los edificios para casas en hilera se requerirá patios laterales en sus dos (2) extremos. Cada patio requerido para las casas en hilera será 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 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.

21.10 **Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el mismo Solar** - Se requerirá la siguiente separación mínima entre edificios para casas en hilera en el mismo solar principal:

Separación entre:	Distancia (m/c)
Fachadas principales	12
Fachadas posteriores	6
Fachadas laterales	6
Una fachada principal y una 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 estacionamientos, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares.

21.11 **Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 de este Reglamento. Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios.

21.12 **Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas en Hilera** - Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamientos comunes, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 31.00 de este Reglamento.

21.13 **Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 24.00, 25.00, 26.00 y 27.00 de este Reglamento.

21.14 **Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas en Hilera** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 28.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

- 21.15 **Rótulos en Edificios para Casas en Hilera** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 35.00 y 36.00 de este Reglamento.
- 21.16 **Estructuras Voladizas en proyectos de Edificios para Casas en Hilera** - 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.
- 21.17 **Otros Aspectos relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera** - 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 22.00 - CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIAL (R-3-PA)

- 22.01 **Disposición General para Casas** - El Municipio, la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican basados en las disposiciones del Convenio.
- 22.02 **Altura de Edificios para Casas Patio** - Ningún edificio excederá nueve (9) metros de altura.
- 22.03 **Tamaño del Solar para Casas Patio** - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la siguiente tabla:

DISTRITO DE CALIFICACIÓN DEL SOLAR	TAMAÑO MÍNIMO (M/C)
R-3-PA	300

- 22.04 **Densidad Poblacional para Casas Patio** - Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.
- 22.05 **Área de Ocupación para Casas Patio** - El área de ocupación para casas patio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del solar principal en los demás distritos.

22.06 **Área Bruta de Piso de Edificios para Casas Patio** - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del solar principal en los demás distritos.

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

22.07 **Patio Delantero de Edificios para Casas Patio** - Cuando la casa patio provea espacios para estacionar vehículos en el interior del solar, o cuando se provea un área de estacionamiento común, se requerirá un (1) patio delantero con un (1) fondo, según se indica a continuación:

1. No menor de tres (3) metros.

El Distritos R-3-PA 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.

22.08 **Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas Patio:**

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.

22.09 **Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas Patio** - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 de este Reglamento.

22.10 **Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas Patio** - 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 estacionamientos en la Sección 31.00 de este Reglamento.

22.11 **Marquesinas en Edificios para Casas Patio** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 24.00, 25.00 y 26.00 de este Reglamento.

- 22.12 **Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas Patio** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 28.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.
- 22.13 **Rótulos en Edificios para Casas Patio** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 35.00 y 36.00 de este Reglamento.
- 22.14 **Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas Patio** - 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.
- 22.15 **Otros Aspectos relacionados con Proyectos de Edificios para Casas Patio** - 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 23.00 - CASAS DE APARTAMENTOS EN DISTRITOS (R-3-PA)

- 23.01 **Disposición General** - El Municipio, la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican basados en las disposiciones del Convenio.
- 23.02 **Altura para Casas de Apartamentos** - La altura de los edificios en los Distritos (R-3-PA) se determinarán 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.
- 23.03 **Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamentos** - El número de unidades de vivienda básica a permitirse se determinarán a base del área total del solar y de acuerdo con lo siguiente:

TAMAÑO DEL SOLAR (M/C)	DENSIDAD POR UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA (M/C)
Menor o igual a 2,000	150
Mayor de 2,000	125

Mayor de 3,000	100
Mayor de 5,400	95

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

En proyectos de casas de 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:

# DE DORMITORIOS POR UNIDAD	EQUIVALENCIA/ UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA
0 (Estudio o “Efficiency”)	0.4
23.04 1	0.6
23.05 2	0.8
23.06 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.

- 23.04 **Área de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamentos** - El área de ocupación no excederá del cincuenta (% 50) por ciento máximo del área total del solar.
- 23.05 **Área Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamentos** - 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.

% MÁXIMO DE ÁREA BRUTA DE PISO /TAMAÑO DEL SOLAR (METROS)			
23.06	Menor o igual a	23.07	Mayor
23.08	Mayor	23.09	Mayor de 5,400
23.10	100%	23.11	120%
23.12	140%	23.13	150%

- 23.06 **Patio Delantero para Casas de Apartamentos** - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros.
- 23.07 **Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas de Apartamentos** - 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.
- 23.08 **Separación entre Casas de Apartamentos en el mismo Solar** - En los Distritos (R-3-PA) 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.
- 23.09 **Separación entre Casas de Apartamentos y otras Áreas en el mismo Solar** - 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 peatonales y otras áreas similares que ubiquen fuera de los edificios.
- 23.10 **Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamentos** - 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 30.00 de este Reglamento.
- 23.11 **Áreas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamentos** - Se proveerán áreas de estacionamientos, según lo establecido en la Sección 31.00 de este Reglamento.
- 23.12 **Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamentos** - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 24, 25 y 26 de este Reglamento.
- 23.13 **Espacio para Carga y Descarga en Proyectos de Casas de Apartamentos** - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un (1) espacio para carga y descarga de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

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

- 23.14 **Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamentos** - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 28.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.
- 23.15 **Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamentos** - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 35.00 y 36.00 de este Reglamento.
- 23.16 **Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamentos** - 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 24.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

- 24.01 **Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo** - El ancho mínimo del espacio para el estacionamiento del vehículo en una marquesina no será menor de ocho pies tres pulgadas (8'-3").
- 24.02 **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.
- 24.03 **Cierre de la Parte Delantera de una Marquesina** - Se permitirá únicamente la instalación de portones de rejas o alambre eslabonado en la parte delantera de una marquesina.
- 24.04 **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.

- 24.05 **Cierre de la Parte Posterior de una Marquesina** - La parte posterior de una marquesina podrá cerrarse: con portones de rejas o alambre eslabonado o con un paño de bloques ornamentales; o con un ventanal; o con una jardinera, un "closet" o un muro de hormigón; se proveerá una salida o abertura de dimensiones no menor de cuarenta (40) pulgadas de ancho por ochenta (80) pulgadas de alto, que permita el libre acceso a la parte posterior del solar, en la cual podrá instalarse un portón de rejas o alambre, o una puerta. Las jardineras, los "closets" y los muros de hormigón que se permite, no excederá de cinco (5) pies de altura con una sección superior hasta completar la altura al nivel inferior de la viga o de la losa de techo consistente en un espacio abierto, o un enrejado metálico, o un paño de bloques ornamentales, o un ventanal. En ningún caso se permitirá la instalación de ventanas en esta parte de la marquesina a una separación menor de veinte (20) pulgadas de la línea de la colindancia lateral del solar.
- 24.06 **Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina** - En el caso de una segunda planta ocupada o usada para fines residenciales, se permitirá el uso parcial del techo de la marquesina por los residentes de la vivienda, como una terraza descubierta, siempre que se construya un muro de hormigón y bloques, de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de alto a lo largo de la losa de techo de la marquesina y a una separación no menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia del solar.
- 24.07 **Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica** - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCIÓN 25.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 25.01 **Disposición General** - En los distritos residenciales se permitirá una marquesina para el estacionamiento de automóviles, incluyendo instalaciones de terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor como parte integrante de la misma, unida al edificio principal de uno de los patios laterales requeridos, cuando ésta cumpla con las disposiciones de la Sección 24.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

- 25.02 **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.
- 25.03 **Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial** - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.
- 25.04 **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 que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.
- 25.05 **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 estacionamiento del área de la terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor, permitidas como parte integrante de la marquesina, la pared medianera a construirse cumplirá con los requisitos para el cierre de la pared posterior de la marquesina establecidos en la Sección 24.05 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.
- 25.06 **Instalación de Áreas de Almacenaje ("closets") al Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un Distrito Residencial** - Se permitirá proveer instalaciones para áreas de almacenaje ("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.
- 25.07 **Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica** - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCIÓN 26.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 26.01 **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 24.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta sección.
- 26.02 **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.
- 26.03 **Ancho Máximo para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial** - El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.
- 26.04 **Longitud para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un Distrito Residencial** - La longitud de la losa de techo no excederá de treinta (30) pies incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.
- 26.05 **Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica** - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCIÓN 27.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 27.01 **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 24.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

- 27.02 **Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial** - Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio posterior requerido en un solar de esquina será mayor de una planta ni excederá de trece (13) pies de altura.
- 27.03 **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.
- 27.04 **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 8

DISPOSICIONES ESPECIALES

SECCIÓN 28.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES

28.01 **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.

Cuando se permitan estas estructuras, en ningún caso podrán sobrepasar las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las zonas de aeropuerto.

28.02 **Verjas** - Se permitirá la construcción de verjas de acuerdo con lo siguiente:

1. **Distritos Residenciales** - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro. Cuando el patio delantero requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que la verja tenga dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de un veinticinco por ciento (25%) de su área.

Las verjas en patios laterales o posteriores requeridas podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

2. **Distritos Comerciales e Industriales** - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos en los casos de solares que colinden con solares incluidos en un distrito residencial, o que están situados en la misma manzana dando frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de un (1) metro en sus tramos correspondientes al fondo requerido para patio delantero en tal distrito residencial.

En estos casos cuando el patio requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que estos tramos de verja tengan dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un (1) metro de

altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de veinticinco por ciento (25%) de su área.

Las verjas a construirse en los patios laterales o posterior requeridos en los casos cuando la línea lateral o posterior del solar es común a un solar incluido en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

3. **Verjas para el Control de Ruido** - Las verjas requeridas para el control de ruido podrán tener una altura mayor a lo indicado en los Incisos (1) y (2) de esta Sección. En estos casos la altura requerida será determinada por el Municipio 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.

28.03 **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 29.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

29.01 **Patios Interiores** - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas que esté circundado 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.

- 29.02 **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 y 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 30.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

- 30.01 **Disposiciones Generales** – Se podrán proveer 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.

La discontinuación del fin principal implicará la discontinuación de los usos accesorios, excepto cuando se trate de las unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los distritos residenciales.

- 30.02 **Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Residencial Principal Establecido conforme al Distrito en que ubica** - Los usos y edificios 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 de la

estructura legal 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 corresponde a dichos edificios accesorios.

- b. En conexión con estas actividades sólo podrá utilizarse por miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda, excepto en la práctica de una profesión cuando se podría emplear una persona particular. En todo caso, los servicios a prestarse serán los que produzca el residente responsable del estudio o de la oficina profesional.
- c. Se mantendrán las características residenciales del distrito evitando dar la impresión o hacer referencia a que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por autorización de este Reglamento.

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

- a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso de la estructura legal ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual ésta será accesorio. 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 por miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda y aquel equipo mecánico de uso corriente en el hogar para propósitos puramente domésticos.
 - (1). 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, estos artículos a producirse serán almacenado dentro del veinticinco por ciento (25%) destinado para la operación de la ocupación domiciliaria. Tan poco se proveerá o mantendrá un sitio

o espacio para la venta de comidas o bebidas.

c. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia a que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por autorización de este Reglamento.

3. **Barberías o Salones de Belleza como Usos Accesorios** - Cuando se provea espacio para una barbería o salón de belleza como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:

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

b. En conexión con la operación de estos usos sólo podrá utilizarse un (1) sillón y el operario deberá residir en la unidad de vivienda a la cual serán accesorios.

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

d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia a que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para estos usos accesorios por autorización de este Reglamento.

4. **Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios** - La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios, será permitida como un uso accesorio cuando existan unidades de vivienda en el edificio principal, siempre que la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme con lo establecido 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** - Ningún edificio accesorio a un uso residencial principal tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal al 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.
 - a. Se podrá ocupar o usar la segunda planta de un edificio accesorio exclusivamente para unidades de vivienda, conforme a lo establecido anteriormente en esta Sección, siempre que el número de dormitorios no sea mayor de tres (3) y el tamaño de cada uno de éstos no sea mayor de doce (12) pies por doce (12) pies, y las dependencias adicionales sólo incluyan sala, comedor, cocina, servicio sanitario y un balcón por cada unidad de vivienda permisible.
8. **Ubicación de Usos y Edificios Accesorios** - Excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, 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 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; éste deberá observar las distancias de 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.

30.03 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Comercial Principal establecido conforme al Distrito en que ubica - Los usos y edificios accesorios a un uso comercial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirá 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 el fin principal. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado para almacenaje será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.
2. **Motores, Subestaciones de Energía Eléctrica y Compresores o Unidades de Refrigeración** - Los motores, subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se podrá permitir la ubicación de esta

maquinaria o equipo en estructuras separadas, siempre que se observe una separación no menor de diez (10) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

3. **Altura para Edificios Accesorios** - Ningún edificio accesorio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal al que sirve. La altura para los edificios accesorios en los proyectos de recreación comercial extensa la determinarán el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, 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.
 - c. El área de ocupación de los edificios accesorios en proyectos de recreación comercial extensa la determinarán el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda, 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 los espacios para usos accesorios se ubicarán como parte integrante del edificio principal. En los proyectos de recreación comercial extensa la ubicación de tales espacios la determinará el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público. Excepto los casos señalados anteriormente y/o cuando se indique lo contrario en este Reglamento, 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 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.

30.04 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Industrial Principal establecido conforme al Distrito en que ubica - Los usos accesorios a un uso industrial principal, establecido conforme al distrito en que ubica, cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. **Almacenaje como Uso Accesorio** - Cuando se provea espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño

del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, podrán autorizar un espacio mayor de almacenaje cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.

2. **Instalaciones para un Vigilante o Guardián como Uso Accesorio** - Se permitirá proveer, como uso accesorio, instalaciones para un vigilante o guardián empleado en la pertenencia cuando se opere en ésta un uso industrial permitido en este distrito.
3. **Altura para los Edificios Accesorios** - Ningún edificio accesorio excederá la altura máxima permitida en el distrito para el edificio principal. El Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, podrán autorizar una altura mayor cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.
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.
 - b. 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.

- c. 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 porcentaje 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.

30.05 Usos y Edificios Accesorios relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que ubica - Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos residenciales en la Sección 30.02 de este Reglamento.

TÓPICO 9

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

SECCIÓN 31.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

31.01 Disposiciones Generales

1. El Municipio establecerá estacionamientos públicos frente a los locales comerciales a ambos lados de la Avenida Esmeralda, a partir de la conformación de la obra, que comprende el establecimiento de una servidumbre de paso para ubicar una acera en común. Estos estacionamientos serán para los clientes que van en busca de un bien o un servicio a la Avenida Esmeralda o áreas aledañas.
2. Se permitirá un área para estacionamiento dentro de la pertenencia mientras no se establezca lo contrario en el distrito específico, y siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamientos.
3. En los casos en que, aún utilizando el espacio disponible dentro de la pertenencia de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de calificación en que ubique la pertenencia, no se pueda proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre que la misma no es factible con relación al proyecto, el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) según corresponda, se podrá autorizar el solar continuo a su patio posterior para estacionamiento. Será una condición “sine qua non” para la aprobación de los permisos de uso lo siguiente:
 - a. Agrupación – En el caso de compra y agrupación de solar posterior, los predios serán tratados de acuerdo a parcelas, según mapas oficiales del CRIM 2010 (Ver Anejo I, Volumen II).
 - b. El acceso desde y hacia las áreas de estacionamientos de los solares posteriores será a través de los predios comerciales de la Avenida Esmeralda, por el patio lateral derecho o izquierdo según la conformación original de la propiedad, y en coordinación con el Municipio. Estará prohibido cualquier tipo de acceso o salida por el área residencial.
 - c. Se construirá una verja de dos (2) metros de altura en concreto y bloque en

las tres (3) colindancias de los distritos residenciales. El propósito de esta verja es evitar el impacto visual y reducir el ruido de vehículos de motor desde el estacionamiento hacia el área residencial.

4. En los distritos residenciales no se permitirá el establecimiento de áreas de estacionamientos para servir a una pertenencia comercial, para vehículos de capacidad clasificada de no más de una y media (1.5) toneladas.
5. En casos en los 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.
6. En los casos de ampliaciones a edificios dentro del área original, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos existentes y los propuestos para la ampliación del edificio.

31.02 Diseño

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán de forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados ni sea obligado a entrar en el tránsito en retroceso, a menos que ello se disponga así en este Reglamento. 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 y/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** - El acceso vehicular como el peatonal desde o hacia un área de estacionamiento en un distrito residencial, será uno seguro y eficiente a través del área comercial.

- 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 con una altura mínima de seis (6) pulgadas, a fin de impedir que los vehículos irruman en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.
- e. **Áreas de Siembra** - Cuando un solar cuente con ocho (8) o más espacios de estacionamiento al aire libre, se aplicarán las siguientes formas de tratamiento paisajista al área o sub-área en la que se encuentren repartidos dichos espacios de estacionamiento:
- (1) Se sembrarán árboles ornamentales que provean sombra, tales como palo de pollo, roble, úcar, caoba, maga y otros similares, los cuales deberán tener una altura mínima de uno y medio (1.5) metros al momento de sembrarse. Se sembrará un árbol por cada cuatro (4) espacios de estacionamiento que se provean de conformidad con el Reglamento de Siembra, Corte y Reforestación para Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 25).
 - (2) A fin de proteger y propiciar un rápido crecimiento de los árboles, todo espacio dentro de un radio de un metro y cuarto (1.25) alrededor de cada árbol quedará libre de material impermeable, de modo que haya infiltración de agua y aire al terreno.

Se recomienda que los árboles sean sembrados a profundidad de aproximadamente un (1) metro bajo el nivel del terreno con el fin de evitar que las raíces deterioren el pavimento.
 - (3) Cualquier parte de un área de estacionamiento que no se utilice con propósitos de estacionamiento o circulación, recibirá tratamiento paisajista.
- f. **Iluminación** - Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes. En edificios de estacionamiento que colinden con un distrito residencial se proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia las propiedades residenciales adyacentes.
- g. **Verjas** - En los distritos residenciales se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la primera planta de los solares colindantes y desde

la acera con una verja de concreto y bloque con una altura que no exceda dos (2) metros.

En los distritos comerciales se construirá una verja de dos (2) metros de altura en concreto y bloque en las tres (3) colindancias de los distritos residenciales. El propósito de esta verja es evitar el impacto visual y reducir el ruido de vehículos de motor desde el estacionamiento hacia el área residencial.

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 estacionamientos.

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 mts.) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 mts.).

3. Para casas de apartamentos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda, según las disposiciones de la Sección 31.03, se podrá 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.
4. La pendiente máxima de las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento no excederá de un quince por ciento (15%). Cuando la pendiente de la rampa exceda de un doce por ciento (12%) ésta se suavizará con una transición de no menos de dos (2) metros de largo entre la pendiente y la superficie horizontal.

31.03 Espacios de Estacionamiento de Vehículos – El Municipio proveerá estacionamientos públicos frente al área comercial de la Avenida Esmeralda, así que los criterios a continuación no serán aplicables a las propiedades con un Distrito Comercial Local (C-1-PA) en la Avenida Esmeralda. Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse en el resto de las áreas comerciales del Plan se determinarán según se indica a continuación:

1. **Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios** - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a almacenaje. De no

indicarse el área de almacenaje, ésta se estimará equivalente a una tercera (1/3) parte del área total del comercio o servicio.

2. **Oficinas, excepto las que se detallan más adelante en este Inciso** - Un (1) espacio por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.
3. **Oficinas de alto volumen de clientela, tales como oficinas de médicos, de servicio a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficina de rentas internas y otros similares** - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicado a tales fines.
4. **Usos industriales** - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines, o un (1) espacio por cada dos (2) empleados en el turno de mayor empleo, la que resulte mayor.
5. **Almacenes** - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.
6. **Iglesia y escuela elemental e intermedia** - Por lo menos un (1) espacio por cada seis (6) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios.
7. **Escuela Elemental e Intermedia** – Por lo menos uno (1) por cada diez (10) asientos, que se provean en tales edificios.
8. **Escuelas Superiores** - Por lo menos un (1) espacio por cada ocho (8) 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, canódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias, o cualquier otro sitio similar de reunión pública** - Por lo menos un (1) espacio por cada cinco (5) asientos, o parte de éstos, que se provea para tales fines.
10. **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.
11. **Restaurantes, cafeterías, barras, fuentes de soda** - No menos de un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada dos (2) 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 adicional al espacio dedicado al servicio en los carros.

12. **Viviendas** - Dos (2) espacios por cada unidad de vivienda en casas de una o dos familias. Para casas de apartamentos se proveerán áreas de estacionamientos a base del tamaño y del número de dormitorios de la unidad de vivienda, según se indica a continuación:

Número de Estacionamientos por Unidad de Vivienda			
Número de dormitorios por unidad de vivienda	1.00	1.25	1.50
0	Sin importar el tamaño	----	----
1	Sin importar el tamaño	----	----
2	Hasta 1,200	1,200 o más	----
3 o más	Hasta 1,200	Hasta 1,600	1,600 o más

En casas de apartamentos para envejecientes se proveerá un sesenta por ciento (60%) del total de estacionamientos que resulte de la tabla anterior. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 31.02 de este Reglamento.

13. **Hospederías ("Guest Houses")** - Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más un (1) espacio adicional por cada dos (2) habitaciones.
14. En los casos de los Distritos Comerciales C-1-PA y C-2-PA en los que no sea factible proveer el área de estacionamiento en otro solar, el Municipio 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 este Reglamento.

Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinará el Municipio.

TÓPICO 10

ESTACIONES DE GASOLINA

SECCIÓN 32.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

32.01 **Ejecución** - El Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, entenderá, sujeto a lo establecido en esta Sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina en los distritos permitidos por este Reglamento.

No se permitirá la ubicación de estaciones de gasolina en un distrito residencial por vía del mecanismo de variación.

32.02 **Iniciativa** - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación de 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.

32.03 **Estudio de Viabilidad** - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina deberá ser acompañada de un estudio de viabilidad que demuestre la necesidad y conveniencia del establecimiento de la misma. Dicho estudio deberá considerar, con respecto al sector dentro del perímetro de mil seiscientos (1,600) metros radiales, los siguientes aspectos:

1. La concentración poblacional.
2. La concentración del tránsito vehicular.
3. Intensidad de los usos comerciales, industriales e institucionales.
4. Negocios similares existentes dentro del Sector.
5. Impacto anticipado del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar existentes dentro de dicho perímetro.
6. La forma de operación de la nueva estación, esto es, si es de tipo convencional o de autoservicio.
7. Cualesquiera otros factores relevantes que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina.

32.04 Separación entre Estaciones de Gasolina - La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada se determinará, de acuerdo con lo que se establece más adelante:

1. En caso de distritos comerciales e industriales, que no lindan por ninguno de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito Residencial 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 mediante resolución por la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda, o el Municipio, según corresponda.

2. En casos de distritos comerciales e industriales, que lindan por cualquiera de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito Residencial para la protección de una vía arterial (según definida en el Inciso 1 de esta Sección), la separación mínima entre estaciones de gasolina será de mil seiscientos (1,600) metros lineales, cuando dichas estaciones de gasolina estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.
3. En los casos de vías de tránsito en una misma dirección, de tres (3) o más carriles, las disposiciones sobre distancias radiales dispuestas en los Incisos 1, 2 y 3 de esta Sección aplicarán por separado para cada margen de la vía; y las disposiciones sobre distancias lineales se aplicarán sólo cuando las estaciones de gasolina estén localizadas en el mismo margen de una vía.
4. En casos de estaciones de gasolina en vías con sección mayor de dieciocho (18) metros, provistas de líneas de control de viraje o fajas de separación entre carriles para vehículos en movimiento con tránsito opuesto o isleta central de seguridad, las disposiciones sobre distancias radiales y lineales dispuestas en los Incisos 1, 2 y 3 de esta Sección 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 ambos márgenes por otra vía formando cuatro (4) esquinas.
 - b. La vía se encuentra interceptada en una de sus márgenes por otra vía formando dos (2) esquinas.
 - c. La línea de control de viraje o la faja o isleta central de seguridad se encuentra interrumpida, sin que la vía se encuentre interceptada en sus márgenes por otra vía.
5. Aquellas estaciones de gasolina existentes, cuyas bombas de abasto de gasolina estén localizadas en las aceras públicas no serán tomadas en consideración al aplicar las disposiciones establecidas en esta Sección.

Tampoco serán tomadas en consideración aquellas estaciones de gasolina que no cuenten dentro de los límites de su solar con espacio disponible para servir dos (2) automóviles por cada bomba utilizada para el expendio de gasolina y para ello sea necesario el uso de la vía pública.

32.05 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 setenta y cinco (75) metros radiales de cualquier otro solar en que exista o se proyecte la construcción de una escuela, colegio, centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfanato, 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 post-secundaria la separación

será un radio de 1,000 pies, 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 el Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, haya aprobado su consulta de ubicación, cuando se trate de proyectos sometidos por algún organismo gubernamental; o para lo cual el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda, haya aprobado los planos de construcción, cuando se trate de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

32.06 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.

32.07 Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina - Para estaciones de gasolina no podrán utilizarse predios que colinden lateralmente y posteriormente 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.

32.08 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.

- 32.09 **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 veinticinco centímetros (4.25) lineales cuando dicha isleta esté localizada paralela a la vía. Cuando la isleta está a un ángulo con la línea de servidumbre de paso de la vía, la distancia mínima entre la isleta y la servidumbre de paso será de seis (6) metros.
- 32.10 **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.
- 32.11 **Acceso para Estaciones de Gasolina** - Se requerirá la aprobación del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Junta de Planificación o del Municipio para los accesos de las estaciones de gasolina a vías, según sea el caso.
- 32.12 **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 haya solares clasificados como residenciales, situados en la misma manzana, dando frente al mismo lado de la vía que el solar considerado, dicha estructura podrá extenderse hasta, pero no proyectarse fuera de los límites de la propiedad.
- 32.13 **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.
- 32.14 **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.

32.15 **Prerrogativas del Municipio** – El Municipio podrá modificar las disposiciones establecidas en este Reglamento sobre estaciones de gasolina cuando ocurra cualquiera de las siguientes condiciones:

1. Cuando un estudio de viabilidad que refleje un incremento en la densidad poblacional y en el tránsito vehicular en determinado sector justifique la ubicación de una estación de gasolina, para servir dicho sector, a una distancia de otras estaciones de gasolina menor que las distancias radiales y lineales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en la Sección 32.04 de este Reglamento. En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolinas existentes o previamente autorizadas o sometidas a la consideración de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
2. Cuando un estudio de viabilidad refleje que debido a la intensidad de los usos, a la alta densidad poblacional, al tránsito vehicular intenso y al alto valor de los terrenos se justifica la ubicación exclusivamente de bombas de abasto de gasolina para operarse, conjuntamente con otro uso principal; o en un solar cuyo tamaño es menor del mínimo requerido para estaciones de gasolina, o en un solar radicado a una separación menor de las distancias lineales y radiales respecto a otras estaciones de gasolina que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en la Sección 32.00 de este Reglamento.

En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolinas existentes o previamente autorizadas o sometidas a la consideración del Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

3. Cuando se haya desarrollado en su totalidad un proyecto residencial autorizado por el Municipio, la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), cuya alta densidad poblacional con el consiguiente incremento en el tránsito vehicular que éste genere, justifique en bien del interés público, la ubicación de una estación de gasolina para servir al sector a una distancia menor que las distancias radiales y lineales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en la Sección 32.04 de este Reglamento. Para estos casos no se requerirá un estudio de viabilidad.

SECCIÓN 33.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-1-PA y C-2-PA,

- 33.01 **Disposición General** - En los Distritos C-1-PA y C-2-PA -se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina o ampliaciones cuando las mismas cumplan con la Sección 32.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.
- 33.02 **Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1-PA y C-2-PA** - Como parte de la operación de una estación de gasolina se permitirá, exclusivamente, lo siguiente en el edificio principal:
1. Venta de combustibles y lubricantes
 2. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación
 3. Lavado y engrase
 4. Reparaciones menores, tales como: de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos.
 5. Venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, efectos para excursiones y pasadías, papelería, comidas ligeras, refrescos, cigarrillos, dulces, leche e hielo, bebidas alcohólicas selladas, limitada tal actividad a un espacio no mayor de treinta (30) metros cuadrados de área bruta de piso; y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.
 6. Estaciones de inspección.
 7. Cualquier otro uso permitido vía legislación o reglamentación.
- 33.03 **Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1-PA y C-2-PA** - Ningún edificio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.
- 33.04 **Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1-PA y C-2-PA** - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinte (20) metros.
- 33.05 **Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1-PA y C-2-PA** - El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.

- 33.06 **Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1-PA y C-2-PA** - El fondo o ancho de cualquier patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.
- 33.07 **Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-1-PA y C-2-PA** - 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; brillo 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 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.
- 33.08 **Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos C-1-PA y C-2-PA ocupadas o usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-conformidad Legal en la Pertenencia** - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones 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-conforme existente.
 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, propuestas o existentes, observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.
 5. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones establecidas por este Reglamento para permitir la operación de estaciones de gasolina en estos distritos.
 6. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
 7. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.
 8. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por el Municipio o por OGPe, según corresponda, vendrá obligada a cumplir con las disposiciones de una nueva estación.
- 33.09 **Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-1-PA y C-2-PA** - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 35.00 y 37.00 este Reglamento.

SECCIÓN 34.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITO IL-1-PA

- 34.01 **Disposición General** - En los Distritos IL-1-PA, se permitirá el establecimiento de Estaciones de Gasolina cuando las mismas cumplan con la Sección 32.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.
- 34.02 **Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA** - En los Distritos IL-1-PA, se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas o usadas para estaciones de gasolina:
1. Venta de combustibles y lubricantes
 2. Venta de baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.
 3. Lavado y engrase
 4. Reparaciones menores.
 5. Servicios al motorista como venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, efectos para excursiones y pasadías, papelería, comidas ligeras, refrescos, cigarrillos, dulces, leche e hielo, excluyendo bebidas alcohólicas selladas, limitada tal actividad a un espacio no mayor de quince (15) 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.
 6. Estaciones de inspección.
 7. Cualquier otro uso permitido vía legislación o reglamentación.
- 34.03 **Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA** - 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.
- 34.04 **Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA** - El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.
- 34.05 **Área de Ocupación, Área Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA** - 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.

34.06 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos IL-1-PA - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 32.00 de este Reglamento.

34.07 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos IL-1-PA Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una no-conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se muestre la no-conformidad legal, y la continuidad en operación de los usos no-conforme existente.
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.
7. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por el Municipio o por OGPe, según corresponda, vendrá obligada a cumplir con las disposiciones de una nueva estación.

34.08 Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distrito IL-1-PA - Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las 35.00 y 38.03 de este Reglamento.

TÓPICO 11

RÓTULOS Y ANUNCIOS

SECCIÓN 35.00 - NORMAS SOBRE RÓTULOS Y ANUNCIOS

35.01 **Propósitos de las Normas** - El propósito de estas normas es implantar la política pública de Gobierno en el área de la industria de Rótulos y Anuncios. Las normas sobre rótulos y anuncios que se establecen en este Capítulo están encaminadas a armonizar los diferentes intereses envueltos, tanto públicos como privados, de instalar rótulos y anuncios para identificar y dar a conocer lugares, actividades económicas y sociales, servicios, mensajes o instrucciones e ideas y el legítimo interés del Estado de promover la seguridad pública, mantener ambientes agradables y realzar la calidad de vida de los residentes en el país. En armonía con lo anterior, las normas que se establecen en este Capítulo fueron diseñadas teniendo como guía los siguientes objetivos:

- a. Proteger la belleza natural de Puerto Rico y realzar la calidad de vida de los residentes y visitantes por igual;
- b. Preservar las características distintivas de los diferentes distritos y vecindades, especialmente de aquellos con carácter histórico, turístico, o de importancia pública;
- c. Proteger el carácter tradicional, la estética y el ambiente agradable de las plazas públicas, facilidades de recreación pasiva, playas, edificios y vías;
- d. Salvaguardar el valor de las propiedades;
- e. Reducir riesgos a la vida y a la propiedad de nuestros residentes y visitantes cuando ocurra un huracán, tormenta, terremoto u otros desastres naturales;
- f. Permitir el uso efectivo y razonable del rótulo o anuncio como medio de comunicación para propagar ideas de índole comercial y no comercial;
- g. Evitar al máximo posible que la instalación de rótulos y anuncios pueda aumentar el riesgo de accidentes de tránsito.

35.02 **Alcance** - Las normas contenidas en este Capítulo aplicarán a todo rótulo o anuncio instalado con el propósito de ser visto desde una vía pública, excepto a

los siguientes rótulos o anuncios:

- a. Banderas, emblemas o insignias representativas de cualquier nación, gobierno o subdivisión política.
- b. Placas conmemorativas instaladas por entidades o agencias en lugares históricos reconocidos.
- c. Rótulos que identifican las vías públicas, dirección, normas o cualquier otro dispositivo para el control de tránsito que establezcan el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales.
- d. Rótulos o anuncios en máquinas de distribución o venta de productos, (máquinas de refrescos, periódicos), siempre y cuando éstos identifiquen o anuncien exclusivamente el producto que se distribuye o vende
- e. Rótulos o anuncios en marcador o pizarrón de anotaciones en canchas o en parques atléticos, siempre y cuando estén en dirección a las graderías.
- f. Material de punto de venta de compañías comerciales, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, material de precios, marcos, promociones o logotipos, y emblemas o calcomanías en ventanas o puertas para informar al público sobre horario de operación de un negocio o servicios que se ofrecen tales como aceptar tarjetas de crédito.
- g. Avisos públicos oficiales del gobierno o avisos colocados por funcionarios gubernamentales en el desempeño de sus funciones.
- h. Todo tipo de rotulación o propaganda de carácter político, religioso, recreativo o expresión ciudadana cívica de cualquier índole, instalado en los lugares permitidos por ley.
- i. Todo tipo de hoja suelta y propaganda impresa que se distribuye manualmente y la cual no se fija o adhiere a una estructura.
- j. Los rótulos requeridos para notificar al público sobre la radicación de una solicitud de servicio ante la Oficina de Permisos o sobre una vista pública a celebrarse con relación a estos servicios.

35.03 Rótulos o Anuncios Prohibidos

- a. Los siguientes tipos de rótulos o anuncios están prohibidos en cualquier distrito de calificación:

1. Rótulos o anuncios abandonados, según determinado por el Municipio.
 2. Rótulos o anuncios giratorios o de movimientos en su estructura, excepto en centros de mercadeo o centros de recreación comercial extensa, disponiéndose que esta prohibición no aplica a rótulos o anuncios cuya imagen tenga movimientos conforme a la tecnología existente, por ejemplo, sin que se entienda como una limitación, anuncios de mensajes electrónicos cambiantes.
 3. Rótulos o anuncios sobre los techos en forma de globos excepto los permitidos según las disposiciones de la Sección 38.02 inciso f.
 4. Rótulos o anuncios en árboles, postes telefónicos o de alumbrado público o en servidumbres de vías públicas, salvo que otra cosa se disponga.
 5. Rótulos o anuncios en remolques o vehículos estacionados en la servidumbre de la vía pública o fuera de ésta, con el propósito de anunciarse. Esta disposición no incluye a los autobuses, taxis y otros vehículos de transportación pública y a vehículos usados por negocios, empresas o compañías privadas durante el transcurso normal de sus operaciones.
 6. Rótulos o Anuncios en las aceras, excepto en Paradas de Transportación Públicas debidamente aprobadas por las Agencias o Municipios concernidos. En estos casos siempre se cumplirá con la Ley ADA o con cualquier ley federal que proteja a las personas con impedimentos y/o al paso peatonal.
 7. Rótulos o Anuncios sobre o adosados a vallas de seguridad.
 8. Rótulos o Anuncios en el área de servidumbres de las vías públicas.
 9. Anuncios paralelos de las Vías que formen parte del *National Highway System*, según la *Federal Highway System*.
 10. Rótulos o Anuncios sobre el terreno en Zonas Inundables.
- b. Todo rótulo o anuncio que por circunstancias no previstas en este Capítulo y aun reuniendo los requisitos establecidos en este, pueda por su ubicación o localización desviar la atención, u obstaculizar la visibilidad de las personas que conducen vehículos de motor por la vía pública o constituir una amenaza a los peatones o aquellos con impedimento físico, en las aceras, caminos o veredas o a la seguridad pública. Entre los rótulos y anuncios prohibidos se incluyen, sin que se entienda como una limitación,

los que se enumeran a continuación:

1. Rótulos o anuncios cuya ubicación o localización obstruya el campo visual de los conductores de vehículos de motor directamente sobre la vía pública.
2. Rótulos o anuncios que tengan reflectores, luces o aditamentos que despidan rayos o iluminación que puedan deslumbrar o afectar a los conductores de vehículos de motor. Sin embargo, esto no significa que se prohíba el uso de reflectores, luces o aditamentos en los rótulos o anuncios que los avances tecnológicos permitan sin que se afecte la seguridad de los conductores, favoreciéndose, en principio, el uso de estos medios tecnológicos. El Municipio o la OGPe deberá aprobar el uso de material de iluminación o tecnología nueva de iluminación previa a su utilización en la propaganda.
3. Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados en tal forma que al proyectar sombras sobre las vías públicas puedan constituir una amenaza a la seguridad del tránsito.
4. Rótulos o anuncios que exhiban la forma y diseño de una flecha, semáforo o cualquier otro rótulo o señal contenida en el "Manual de Dispositivos Uniformes para el Control de Tránsito en las Vías Públicas de Puerto Rico", del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
5. Rótulos o anuncios que contengan material escrito que, por su pequeñez, no puedan leerse al viajar a la velocidad permitida a los vehículos de motor.
6. Rótulos y anuncios que no cumplan con el "Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico", del Departamento de Transportación y Obras Públicas y que violen las disposiciones para su instalación cerca de las Vías que formen parte del *National Highway System*, según la *Federal Highway Authority*.
7. Rótulos o anuncios en postes del sistema de energía eléctrica y en postes de semáforos o cuya localización constituye un riesgo a la seguridad pública.
8. Rótulos o anuncios con iluminación intermitente.

35.04 Rótulos y Anuncios Que No Requieren Permisos

Los siguientes tipos de rótulos o anuncios podrán ser instalados en cualquier

distrito de calificación sin que se requiera la obtención de un permiso sujeto al cumplimiento de las normas que se establecen en este Capítulo y con las de esta Sección.

- a. Rótulos Indicando Peligro - Se mantendrán erguidos y conservados hasta tanto dure el peligro.
- b. Rótulos y anuncios temporeros por un periodo no mayor de noventa (90) días con el propósito de llamar la atención hacia una actividad, campaña, idea o mensaje gubernamental, cívico, político, comercial, religioso, caritativo, artístico, deportivo o de índole similar en cualquier distrito de calificación, de acuerdo con lo siguiente:
 1. La obtención de autorización por parte del Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso, cuando se propongan ubicar en las servidumbres de paso de vías públicas, aceras y postes en estructuras de utilidades públicas, en forma paralela o perpendicular a la vía pública.
 2. Autorización del dueño, arrendatario o poseedor de la propiedad en terrenos privados o públicos.
 3. La altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no será mayor de treinta (30) pies.
 4. Su tamaño no será mayor de doscientos (200) pies cuadrados.
 5. Podrán tener iluminación no intermitente.
 6. En el caso de rótulos o anuncios comerciales, los mismos sólo podrán ser instalados en unión con la celebración de un carnaval, festival, verbena, fiesta patronal, fiesta conmemorativa o típica o actividad folklórica. En estos casos el rótulo o anuncio no podrá ser instalado antes de treinta (30) días de la fecha de la actividad.
 7. Una vez finalizada la actividad o campaña el rótulo o anuncio deberá ser removido dentro del término de cinco (5) días. De no removerlo la Oficina de Permisos impondrá las multas que sean necesarias a cualquiera de las partes envueltas en la instalación, confección o promoción.
- c. Cruzacalles en cualquier Distrito de Calificación de acuerdo con lo siguiente:

1. La obtención de autorización por parte del Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso. Cumplir con los parámetros establecidos por el Departamento de Transportación y Obras Públicas para estos anuncios.
 2. Su instalación estará limitada a un período no mayor de treinta (30) días. A los cinco (5) días después de transcurrido el evento que se anuncia el mismo deberá ser removido por el rotulista, dueño, dueño del local donde se instale, anunciante, fabricante o instalador. Estos serán solidariamente responsables por la remoción del cruzacalles. De no removerlo, la Oficina del Inspector General de Permisos impondrá las multas que sean necesarias a cualquiera de las partes envueltas en la instalación, confección o promoción.
 3. Su tamaño no será mayor de cincuenta (50) pies cuadrados.
 4. Todo cruzacalles construido en tela u otro material combustible, deberá ser provisto de amarres que le provean un sostén seguro.
 5. Los cruzacalles no podrán localizarse a una distancia menor de cien (100) pies de un semáforo de tránsito sin la previa autorización del Departamento de Transportación y Obras Públicas.
- d. Rótulos de obras de construcción y de proyectos o desarrollos de inmuebles residenciales, comerciales, industriales, institucionales, gubernamentales o de otro tipo en el periodo original de su promoción, venta o alquiler de acuerdo con lo siguiente:
1. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos separados o unidos no será mayor de doscientos (200) pies cuadrados en área.
 2. Iluminación - Los rótulos podrán tener iluminación no intermitente.
 3. Ubicación y Localización - Los rótulos serán ubicados o localizados sobre el terreno, en los edificios temporeros utilizados para oficina o almacenaje, en las verjas provisionales de los proyectos de construcción, en la oficina de ventas o en las casas o unidades modelos. Los rótulos a ubicarse sobre el terreno podrán localizarse paralelos o perpendicular a la vía, y su altura medida desde el nivel del terreno hasta la parte más alta del rótulo, no será mayor de treinta (30) pies. Los rótulos a ubicarse en los edificios temporeros, oficina de ventas, casas o unidades modelo y en las verjas provisionales serán colocados adosados paralelos o perpendiculares a la vía pública, en la pared o tramo de verja que queda de frente a la vía pero en ningún caso podrá proyectarse en la vía

pública.

4. Términos de la Instalación - Los rótulos sólo podrán ser instalados dentro de un término no mayor de tres (3) meses con antelación al comienzo de la obra y podrán permanecer instalados durante todo el tiempo en que la obra se encuentre en real y efectivo proceso de construcción o de promoción, venta o alquiler de inmueble. Una vez terminados estos procesos, los rótulos deberán ser eliminados por sus dueños. De no removerlo, la Oficina de Permisos impondrá las multas que sean necesarias a cualquiera de las partes envueltas en la instalación, confección o promoción.
- e. Rótulos y anuncios en ventanas o vitrinas de edificios destinados a usos comerciales, industriales, institucionales, turísticos, y cualquier otro uso no residencial que no exceda en tamaño del treinta por ciento (30%) del área total de ventanas o vitrinas en cualquiera de las fachadas del edificio.
- f. Rótulos y anuncios en forma de globos con el propósito de llamar la atención hacia una actividad, campaña, idea o mensaje gubernamental, cívico, político, comercial, religioso, caritativo, artístico, deportivo o de índole similar en distritos comerciales e industriales, centros de mercadeo y parques de recreación activa intensa, previamente implantado por la OGPe, de acuerdo con lo siguiente:
 1. Autorización del dueño, arrendatario o poseedor de la propiedad en terrenos privados o públicos.
 2. Su instalación estará limitada a un período no mayor de sesenta (60) días al cabo del cual deberá ser removido por el dueño del local donde se instale, anunciante, fabricante, arrendatario o instalador. De no removerlo la Oficina de Permisos impondrá las multas que sean necesarias a cualquiera de las partes envueltas en la instalación, confección o promoción.
 3. No interferirá con obras de infraestructura como líneas de la Autoridad de Energía Eléctrica, Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, etc.
 4. Todo globo deberá ser provisto de amarres que le provean un sostén seguro.
 5. Será totalmente prohibido la utilización de un gas inflamable tal como el hidrógeno para llenar globos.
 6. Se permitirá la instalación de tres (3) globos por centro de

mercadeo o parque de recreación activa intensa, si el tamaño y anclaje de los mismos son aprobados por la Oficina de Permisos, mediante autorización previa a la instalación.

- g. Banderas representativas de empresas comerciales o entidades con fines no pecuniarios localizadas en el predio donde éstas ubican, limitadas a una bandera por solar y a un tamaño máximo de cien (100) pies cuadrados. La altura máxima del asta, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá cincuenta (50) pies. El asta deberá ubicarse en el patio delantero del solar y observar un retiro no menor de doce (12) pies medidos desde el límite de la servidumbre de la vía pública.
- h. En el caso de estaciones de gasolina y negocios de servicios a motoristas (servi-carro) los rótulos direccionales, de seguridad, de precios de la gasolina y aceite diesel y el panel del menú o servicios y cualquier otro rótulo requerido por reglamentación federal o local. Sin embargo deberán instalarse en cumplimiento con cualquier disposición de ley o reglamento aplicable.
- i. Rótulos y anuncios instalados en cabinas, equipos u otras estructuras a instalarse en las aceras las que deberán ser provistas, auspiciadas o autorizadas por el municipio correspondiente sujeto a que cumplan con las siguientes condiciones:
 - 1. Que las estructuras hayan sido certificadas por un ingeniero o arquitecto licenciado.
 - 2. Que los anuncios no sean de un tamaño mayor de treinta y dos (32) pies cuadrados en cada lado sin extenderse sobre el techo o pared lateral de la estructura y su iluminación no sea intermitente.
 - 3. Que la estructura no invada la servidumbre de paso vehicular y permita en todo momento el libre paso y seguro por la acera a los peatones y aquellas personas con impedimentos físicos o que se tengan que transportar en sillas de ruedas u otros equipos especiales.
 - 4. Que se cumpla con las disposiciones de la Sección 37.00 de este Capítulo.

35.05 Servicio Público

Las personas dedicadas a la instalación de anuncios brindarán espacio en los mismos para ser utilizado para la publicación de anuncios de servicio público.

- a. Las personas que posean de uno (1) a 30 espacios para anuncios pondrán

- a disposición un (1) espacio para un anuncio de servicio público.
- b. Las personas que posean de 31 a 100 espacios para anuncios pondrán a disposición dos (2) espacios para anuncios de servicio público. Las personas que posean de 101 a 150 espacios para anuncios pondrán a disposición tres (3) espacios para anuncios de servicio público.
 - c. Las personas que posean de 151 a 200 espacios para anuncios pondrán a disposición cuatro (4) espacios para anuncios de servicio público.
 - d. Las personas que posean 200 o más espacios para anuncios pondrán a disposición cinco (5) espacios para anuncios de servicio público.

SECCIÓN 36.00 - PERMISOS DE RÓTULOS Y ANUNCIOS

36.01 Disposición General

- a. Toda persona que desee instalar un rótulo o anuncio deberá obtener del Municipio o la OGPe un permiso para dicho propósito, a menos que el mismo sea uno de los que están expresamente exentos en este Capítulo.
- b. Los permisos de rótulos y anuncios deberán ser renovados cada doce (12) meses a partir de la fecha de su expedición. La solicitud de renovación deberá venir acompañada de una Certificación de un ingeniero o arquitecto a los efectos de que el rótulo o anuncio está en buenas condiciones y conserva su seguridad estructural.
- c. En el caso de que el dueño del rótulo o anuncio al que se le haya expedido un permiso no renueve dicho permiso dentro del término dispuesto por este Reglamento, tendrá que pagar una penalidad de cien dólares (\$100.00) en la fecha en que lleve a cabo la renovación si ha transcurrido menos de un (1) año desde su expiración y una penalidad de doscientos dólares (\$200.00) si ha transcurrido más de un (1) año desde su expiración. Mientras no se renueve el permiso de instalación del rótulo o anuncio el mismo se considerará como un rótulo o anuncio sin permiso y estará sujeto a las multas y penalidades impuestas por la Oficina de Permisos.
- d. Cuando un rótulo o anuncio sea removido o destruido, la persona interesada radicará en el Municipio una declaración jurada a esos efectos con treinta (30) días de antelación a la fecha de renovación del permiso, o de lo contrario tendrá que continuar pagando los derechos de renovación.
- e. El Municipio o la OGPe tendrá un término máximo de cuarenta y cinco (45) días para aprobar o denegar la solicitud de permiso de instalación de rótulo o anuncio, disponiéndose que, en caso de no actuar en dicho

término, se entenderá aprobada la solicitud de permiso. En casos en que se solicite una variación y/o permiso de construcción, el término será extendido a noventa (90) días.

- f. La transferencia de la titularidad de un rótulo o anuncio al cual se le haya expedido un permiso de rótulo o anuncio por el Municipio o la OGPe no perjudicará la validez del permiso de rótulo o anuncio. Sin embargo, será responsabilidad del adquirente de dicho rótulo o anuncio notificar al Municipio o la OGPe del cambio de dueño y suplir la información correspondiente.
- g. El cambio de lámina, imagen, texto o pintura de un rótulo o anuncio no requerirá la obtención de un nuevo permiso, siempre y cuando no se altere el tamaño o la estructura del armazón del rótulo o anuncio, ni se transforme un rótulo en un anuncio.

36.02 Exclusiones

Se excluye del requisito de renovación anual del permiso a aquellos rótulos de hasta cien (100) pies cuadrados siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones:

- a. El rótulo no sea sobre el terreno o sea giratorio.
- b. El rotulo cumpla con las guías de diseño establecidas en este Capítulo.
- c. Los cien (100) pies cuadrados pueden ser la combinación de la suma de varios rótulos en una propiedad. Si la suma es de más de cien (100) pies cuadrados no aplicara como exclusión.
- d. Sólo es para rótulos y de ninguna manera incluye anuncios en el cálculo de los pies cuadrados.
- e. Todo establecimiento comercial requiere un rotulo que así lo identifique de forma tal de agilizar el trámite de los comerciantes y a su vez agilizar el proceso de permisos, están los estableciendo que junto con la autorización del Permiso de Uso se estará autorizando un rotulo de hasta un máximo cincuenta (50) pies cuadrados adosado a la propiedad, junto con el cobro por servicio del Permiso de Uso se incluirá el costo por servicio del rotulo. Las siguientes condiciones son aplicables a esta autorización:
 - 1. Solo serán para rótulos adosados a la estructura y que cumplan con las normas de diseño establecidas en el Código Uniforme de Rótulos y Anuncios.

2. El tamaño del rótulo dependerá del tamaño permitido de acuerdo a la tachada según se establece en el Código Uniforme de Rótulos y Anuncios.
3. Se excluye cualquier otro rótulo que no sea adosado a la estructura.
4. De tener iluminación tendrá que acompañar con la radicación una Certificación de un Perito Electricista.

36.03 Procedimiento para la Expedición de Permisos

- a. Todas las solicitudes de permisos para anuncios se tramitarán siguiendo el procedimiento indicado en la Sección 3.00 de este Reglamento.
- b. Las solicitudes de permisos para rótulos o anuncios a ser instalados dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Guaynabo, se radicarán ante el Municipio o la OGPe en formato digital junto con el pago correspondiente en un término no mayor de cinco (5) días laborables desde su radicación.
- c. Los trámites de petición de aprobación de solicitud de permiso de construcción y solicitud de permiso de instalación de un rótulo o anuncio se llevará a cabo en un solo procedimiento unificado y uniforme, siempre y cuando se paguen los derechos de cada procedimiento a la fecha de radicación. Esto incluye los casos en que se solicite la concesión de una variación en la solicitud de permiso.
- d. El peticionario de permiso de rótulo o anuncio someterá un solo pliego de documentos que fundamenten su solicitud aunque la concesión de los permisos conlleve la aprobación de un permiso de construcción y un permiso de instalación.

36.04 Documentos requeridos para la Concesión de un Permiso de Rótulo o Anuncio

Además de cumplir con los requisitos generales de radicación aplicables establecidos en este Reglamento, toda solicitud de permiso deberá cumplir, además, con los siguientes requisitos particulares:

- a. Referencia al Permiso de Uso Expedido para la propiedad donde ubica el rótulo o anuncio, según sea el caso.
- b. Plano a escala en formato digital en el cual se demuestre la ubicación del rótulo o anuncio en la propiedad en la cual se instalará, con las

- dimensiones del terreno o la pared, incluyendo las vías que colinden con la propiedad.
- c. Cuando el rótulo o anuncio tenga un área de más de cien (100) pies cuadrados se acompañará una certificación del proyecto por un ingeniero o arquitecto licenciado.
 - d. Cuando el rótulo o anuncio tenga un área de cien (100) pies cuadrados o menos y no conlleve la construcción de una estructura, se acompañará una certificación del fabricante de que el rótulo o anuncio cumple con las disposiciones de este Capítulo, excepto en los casos donde se solicita variación.
 - e. Las solicitudes de permiso de instalación de rótulos o anuncios en paradas de guaguas deberán acompañarse con una certificación de la Autoridad Metropolitana de Autobuses o de la entidad gubernamental correspondiente acreditando que el lugar donde ubica dicha estructura es una parada autorizada para recoger y dejar pasajeros. Tendrá que solicitar una recomendación de la Oficina de Permisos del Municipio.

SECCIÓN 37.00 - PARÁMETROS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN PARA RÓTULOS Y ANUNCIOS

37.01 Tamaño de Rótulos y Anuncios

- a. El área a permitirse para un rótulo o anuncio a instalarse en la fachada de un edificio será aquel por ciento que se indica más adelante en este Capítulo y que corresponde al monto total del área comprendida dentro del contorno de la fachada del edificio o local en que será instalado.
- b. El tamaño del rótulo o anuncio de poste sobre el terreno se determinará a base del área total del panel incluyendo el marco, si alguno.
- c. El tamaño del rótulo o anuncio de letra individual instalado en las fachadas o en postes sobre el terreno se calculará a base del área que ocupen las letras o figuras individuales.
- d. Para el cómputo del área del rótulo o anuncio se computará cada cara individualmente.
- e. El tamaño de los rótulos direccionales, de seguridad, de precio de la gasolina y aceite diesel y el panel del menú o servicios y cualquier otro rótulo requerido por reglamentación federal o local en los establecimientos de gasolina y negocios de servicio a motoristas (servi- carro) no se contabilizará al computar el tamaño máximo de los rótulos instalados en

la fachada o sobre el terreno de dichos establecimientos.

- f. El Municipio o la OGPe podrá conceder variaciones de hasta un cinco por ciento (5%) en cuanto a la altura. En cuanto al tamaño del rótulo o anuncio el Municipio o la OGPe podrá conceder variaciones de hasta veinte por ciento (20%).

37.02 Ubicación y Localización de Rótulos y Anuncios

- a. Los rótulos o anuncios deberán ser ubicados o localizados en forma tal que no obstruyan un medio de salida requerido, o en forma tal que no interfieran con la ventilación o iluminación requerida para el edificio.
- b. Los rótulos o anuncios no podrán extenderse en todo o en parte fuera de la periferia del contorno de la fachada original de la estructura donde se ubican. Se permitirán rótulos o anuncios fijados sobre el techo del edificio únicamente de letra individual y cuyo armazón esté fijado a los elementos estructurales del edificio conforme al Código de Construcción aplicable vigente en Puerto Rico, según lo certifique en su análisis y diseño estructural un ingeniero o arquitecto licenciado y únicamente en edificios de valor arquitectónico y cultural donde sea necesario para conservar dicho valor.
- c. Los rótulos y anuncios instalados en la fachada de un edificio colindante con la acera no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de la acera por más de doce (12) pulgadas. En aquellos casos en que el Código permita la invasión de la acera por un elemento cobertizo que se extienda de la fachada del edificio, se permitirá la ubicación de un rótulo bajo cobertizo por el ancho de dicho cobertizo, y un peralte no mayor de doce (12) pulgadas. En ambos casos podrán instalarse paralelo o perpendicular a la acera y observar una luz libre no menor de ocho (8) pies bajo el mismo.
- d. Los rótulos o anuncios no serán instalados en una propiedad sin el consentimiento por escrito del dueño, arrendatario, poseedor de la propiedad.
- e. Los rótulos o anuncios a instalarse sobre el terreno en una propiedad, ya sean paralelos o perpendiculares a una vía pública, no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de la vía pública. El rótulo o anuncio quedará ubicado totalmente dentro de los límites del solar.
- f. Se permitirá la instalación de rótulos y anuncios en cualesquiera de las fachadas de los edificios en cualquier distrito de calificación, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos para esa calificación. Excepto en las fachadas paralelas a las vías del *National Highway System*

donde está prohibido la instalación independiente de su tamaño.

- g. En los casos de rótulos o anuncios o la combinación de ambos que se instalen dentro del contorno de fachada, pero no adosados totalmente a la misma se permitirán solamente los de letra individual, prohibiéndose los de panel, exceptuándose aquellos rótulos o anuncios de pared que estén instalados sobre un armazón fijado o anclado a la fachada del edificio y que se proyectan de la misma a una distancia no mayor de doce (12) pulgadas.
- h. En el caso de rótulos y anuncios instalados en el terreno en solares de esquina el tamaño máximo y número de los mismos se computará individualmente para los rótulos y anuncios orientados hacia cada vía pública.
- i. Las estructuras en las cuales se instalen los rótulos o anuncios podrán tener más de un lado, disponiéndose que para computar el tamaño máximo, según establecido en este Capítulo, se computará cada lado individualmente y cada lado de la estructura se considerará un rótulo o anuncio separado.
- j. En el cómputo del tamaño máximo de un rótulo no se tomará en consideración el tamaño de anuncios contiguos y viceversa, excepto en la facia frontal por la limitación de área que este Capítulo establece.
- k. Rótulos y anuncios no adosados sobre el techo de una estructura podrán proyectarse sobre el mismo, siempre y cuando el armazón de sostén esté fijado al suelo y sea certificado por un ingeniero o arquitecto licenciado.

37.03 **Diseño de Rótulos y Anuncios**

- a. Todo rótulo o anuncio deberá ser diseñado de acuerdo con las mejores prácticas de ingeniería, según se especifica en el Código de Construcción aplicable vigente, según estos sean enmendados de tiempo en tiempo. Toda solicitud para permiso de instalación de rótulo o anuncio en la que se proponga la construcción de un armazón deberá acompañarse con la certificación del ingeniero o arquitecto licenciado acreditativo de que el diseño del mismo está conforme a los reglamentos vigentes
- b. Será requisito para la autorización de todo rótulo o anuncio que el consumo de energía eléctrica del mismo sea medido por medio de un contador de energía eléctrica, proveyéndose que el dueño del rótulo o anuncio podrá convenir con el dueño de la propiedad donde enclava el mismo para el pago de la cantidad correspondiente al consumo de energía eléctrica de dicho rótulo o anuncio debidamente endosado por la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico.

- c. El Municipio o la OGPe podrá autorizar la instalación de rótulos o anuncios giratorios o de movimiento, así como de otros rótulos y anuncios no específicamente cubiertos por este Capítulo y que los avances tecnológicos desarrollen en el futuro, siempre que su tamaño, localización, iluminación y contenido estén en armonía con los propósitos de este Capítulo.
- d. La autorización para la instalación de dichos rótulos y anuncios no será denegada irrazonablemente.
- e. En caso de rótulos y anuncios con movimientos mecánicos, el tiempo de transición de las caras no tomará más de dos (2) segundos para el cambio y el anuncio estará fijo por un tiempo no menor de seis (6) segundos. Esta disposición aplicará a las cajas de mensajes electrónicas y otros.
- f. Toda solicitud para permiso de instalación de rótulos o anuncios deberá acompañarse con la certificación del rotulista de que el mismo cumple con las disposiciones de este Capítulo (excepto los rótulos adosados a la estructura de cien (100) pies cuadrados o menos) y una certificación de un perito electricista de que la conexión eléctrica cumple con las disposiciones de ley y reglamentos aplicables.

37.04 Seguridad Estructural y Mantenimiento de Rótulos y Anuncios

- a. Todo rótulo o anuncio y sus accesorios deberá recibir mantenimiento adecuado.
- b. Será responsabilidad del dueño mantener la seguridad estructural del rótulo o anuncio y mantener los alrededores inmediatos de los rótulos o anuncios en buenas condiciones de salubridad y ornato. Sé prohíbe la eliminación indiscriminada de árboles preexistentes en los alrededores del rótulo o anuncio. Esto no se interpretará como que sé prohíbe la poda de árboles y la eliminación de vegetación o maleza cuando esto sea necesario para garantizar la seguridad estructural del rótulo o anuncio, el buen funcionamiento de sus componentes y la seguridad del público en general. En las áreas que corresponda se requerirá la recomendación de la Oficina de Permisos del Municipio previo a la instalación del rótulo o anuncio.

37.05 Rótulos y Anuncios en Sitios y Zonas Históricas

Los rótulos en sitios y zonas históricas cumplirán con las disposiciones establecidas en la Reglamentación de Conservación de Sitios y Zonas Históricas y con cualquier reglamentación municipal aprobada por la Junta de Planificación de Puerto Rico.

37.06 Rótulos y Anuncios No Conforme y Rótulos y Anuncios con Permiso bajo Reglamentación Anterior

- a. Únicamente se considerará un rótulo o un anuncio con permiso bajo reglamentación anterior cuando se ha instalado cumpliendo con la reglamentación vigente a la fecha de su instalación y para el cual se haya solicitado o expedido el permiso correspondiente y se haya mantenido pagando su renovación anual y dicho rótulo o anuncio no esté conforme con lo dispuesto en este Capítulo.
- b. Todo rótulo o anuncio que sufra un daño en exceso del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de construcción o un daño estructural necesitará de la tramitación de un nuevo permiso ante el Municipio o la OGPe.
- c. La ausencia del permiso de instalación y la certificación de vigencia será evidencia "prima facie" de que la instalación del rótulo o anuncio carece de autorización legal.

37.07 Otros Rótulos y Anuncios

- a. Pizarras de Mensajes Electrónicos
 1. El Municipio o la OGPe podrá considerar la instalación de pizarras de mensajes electrónicos sobre el terreno en centros de actividades culturales y de recreación activa intensa con capacidad para dos mil (2,000) persona o más. Los requisitos sobre tamaño, altura y localización serán autorizados tomando en consideración el tamaño del predio donde se ubicará la pizarra, la intensidad del uso principal existente o propuesto y las características del sector o distrito comercial, incluyendo cercanía a áreas residenciales. El uso de anuncios en las pizarras estará limitado a aquellos que puedan divulgarse a través del mensaje electrónico.
 2. El Municipio o la OGPe podrá considerar la instalación de pizarras de mensajes electrónicos que informen sobre hora y temperatura adosadas a la pared de un edificio en distritos comerciales, industriales y de uso público.
 3. Cuando la Pizarra de Mensajes Electrónicos estén en remolques o vehículos sean en movimientos o estacionados deberán obtener el correspondiente permiso del Municipio o la OGPe.
- b. El Municipio o la OGPe podrá autorizar la instalación de rótulos o

anuncios giratorios o de movimiento en centros de mercadeo o en centros de recreación comercial extensa, así como de otros rótulos y anuncios no específicamente cubiertos por este Capítulo siempre que su tamaño, localización, iluminación y contenido estén en armonía con los propósitos de estas normas.

- c. Vehículos de Publicidad - Vehículos o remolques diseñados con el propósito de anunciar publicidad gráfica o de otro tipo deberán obtener el permiso correspondiente del Departamento de Obras Públicas (DTOP) y la recomendación del Gerente de Infraestructura de la OGPe y el Departamento de Obras Públicas Municipal. Los remolques deben cumplir con los siguientes parámetros:
 1. La distancia entre ejes no será mayor que la del vehículo que lo arrastra, ni menor de la mitad de la distancia.
 2. El largo del tablero de anuncio (Bill-Board) no será mayor que el largo del vehículo que lo arrastra y su altura no será mayor que dos (2) veces la altura del vehículo que lo arrastra.
 3. La iluminación del anuncio será fija y dirigida hacia el tablero.

SECCIÓN 38.00 – RÓTULOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

38.01 Disposiciones Generales

- a. Los rótulos que se permitan en esta Regla estarán sujetos al cumplimiento de las normas de rótulos que se establecen en este Plan de Área, el POT y esta Sección.
- b. No se permitirán rótulos en este distrito excepto en los casos en que se haya aprobado un uso comercial, industrial, turístico, institucional, de servicios o públicos para el local o pertenencia en cuyo caso serán de aplicación las normas relativas a los anuncios. La aprobación de estos permisos se tramitará por la misma vía en que se autorizó el permiso de uso. No se permitirán si los Permisos de Uso son de carácter domiciliario o accesorio.
- c. Se permitirá la instalación de más de un (1) rótulo en las fachadas del edificio o local y uno (1) sobre el terreno donde éste se permita y en ambas ubicaciones se instalarán paralelos o perpendicular a la vía pública. Excepto cuando la fachada de hacia una vía del *National Highway System*.

38.02 Rótulos a Permitirse

En los distritos residenciales se permitirá la instalación de los siguientes rótulos:

- a. Rótulos identificando oficinas profesionales u ocupaciones domiciliarias, barberías o salones de belleza permitidos como usos accesorios que no excedan en tamaño de doce (12) pies cuadrados, sin iluminación, adosados a la pared que constituye el frente del edificio, paralelo a la vía pública.
- b. Rótulos identificando los usos permitidos en distritos residenciales, excepto hoteles, hoteles de turismo, actividades comerciales permitidas en distritos R-4 y R-5. Cuando el rótulo adosado no sea efectivo para la identificación de la actividad, se permitirá su ubicación sobre el terreno a una altura no mayor de diez (10) pies paralelo o perpendicular a la vía pública.
- c. Rótulos sobre venta o alquiler de bienes raíces, en cualesquiera de las fachadas del edificio, que no exceda en tamaño de treinta y dos (32) pies cuadrados, sin iluminación. Se permitirá un rótulo por pertenencia a ser vendida o alquilada y deberá ser colocado adosado a la pared del edificio en forma paralela o perpendicular a la vía. En un solar o predio vacante podrá instalarse un rótulo sobre el terreno, dentro de la propiedad y éste tendrá una altura, tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no mayor de veinte (20) pies y un área no mayor de treinta y dos (32) pies cuadrados y paralelo o perpendicular a la vía.
- d. Rótulos de identificación para hoteles y hoteles de turismo que no excedan en tamaño del treinta y cinco por ciento (35%) del área de cualesquiera de las fachadas del edificio con o sin iluminación no intermitente, adosados al edificio paralelos o perpendiculares a la vía. Podrá ubicarse otro rótulo de un tamaño máximo de cuatrocientos (400) pies cuadrados sobre el terreno, paralelo o perpendicular a la vía pública, que identifique el hotel y sus actividades. Este tendrá una altura tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no mayor de cincuenta (50) pies.
- e. Rótulos identificado actividades comerciales permitidas en Distritos R-4 y R-5 que no excedan en tamaño del veinticinco por ciento (25%) del área de cualesquiera de las fachadas del local que éste ha de identificar incluyendo puertas, ventanas y vitrinas. Podrá tener iluminación no intermitente y será adosado al edificio en forma paralela o perpendicular a la vía.
- f. Rótulos de identificación para desarrollos residenciales o casas de apartamentos que no excedan en tamaño de treinta y dos (32) pies cuadrados, sin iluminación, adosados a cualesquiera de las fachadas del edificio o sobre el terreno. El rótulo sobre el terreno tendrá una altura no

mayor de veinte (20) pies.

- g. Rótulos identificando actividades comerciales, institucionales y de servicios permitidos en Distritos R-3 que no excedan en tamaño del veinticinco por ciento (25%) del área de cualesquiera de las fachadas según determinada por las disposiciones de este Capítulo. En aquellos casos donde el edificio o estructura quede apartado de la vía pública y el rótulo fijado a la fachada no sea efectivo para la identificación de la actividad, se permitirá su ubicación sobre el terreno, que no exceda en tamaño de veinticuatro (24) pies cuadrados y a una altura no mayor de veinte (20) pies paralelo o perpendicular a la vía pública.

SECCIÓN 39.00 – RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES

39.01 Disposiciones Generales

- a. En los distritos comerciales se permitirá la instalación de rótulos y anuncios siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en el POT, el Plan de Área y con las de esta Sección.
- b. Se permitirá la instalación de uno o más rótulos y anuncios en la proporción y número que se desee siempre que no exceda el tamaño máximo permitido en el distrito y el tamaño del predio lo soporte.
- c. Se permitirá la instalación de rótulos y anuncios según establecido anteriormente por cada solar, edificio o local con un uso principal y éstos podrán instalarse paralelos o perpendiculares a la vía pública.
- d. En edificios multipisos donde existen varios usos se permitirá la instalación de un (1) rótulo, por cada uso existente en la primera planta. Para los usos existentes en las demás plantas se permitirá la instalación de un (1) solo rótulo tipo directorio para identificar todos los usos existentes. El rótulo tipo directorio podrá ubicarse adosado a la pared o sobre el terreno, según sea permitido.

39.02 Rótulos en Fachadas

Los rótulos en fachadas se establecerán conforme a lo siguiente:

- a. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos, para cada negocio, servicio, recreación, profesión, o usos permitidos en distritos comerciales o no será mayor del treinta y cinco por ciento (35%) de la fachada delantera y cincuenta por ciento (50%) de cada una de las otras fachadas.

- b. Ubicación y Localización - Los rótulos serán fijados a la estructura de cualquier fachada del edificio en terrenos de su propiedad. Se permitirá la ubicación de rótulos fijados al cuerpo general de una marquesina (marquee) paralelos a la vía pública y no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo.

39.03 Rótulos Sobre el Terreno

Los rótulos sobre el terreno se establecerán conforme a lo siguiente:

- a. En solares o predios donde exista una estructura o en solares vacantes se permitirá, además del rótulo permitido en el edificio o local un rótulo sobre el terreno en forma paralela o perpendicular a la vía pública de acuerdo con lo siguiente:
 1. En solares con un frente a la vía pública menor de veinticinco (25) pies de ancho no se permitirán rótulos sobre el terreno.
 2. En solares con un frente a la vía pública entre veinticinco (25) y hasta menos de cuarenta y cinco (45) pies de ancho, se permitirá un rótulo con un tamaño máximo de doscientos (200) pies cuadrados y una altura máxima de treinta y cinco (35) pies en su nivel superior.
 3. En solares con un frente a la vía pública de cuarenta y cinco (45) pies o más de ancho, se permitirá un rótulo con un tamaño máximo de cuatrocientos (400) pies cuadrados y una altura máxima de sesenta (60) pies en su nivel superior.
 4. Los tamaños de rótulos a instalarse sobre el terreno no se considerarán dentro del por ciento permitido conforme a las disposiciones sobre tamaño de rótulos instalados en las fachadas de los edificios.
 5. En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías públicas, considerándose cada cara como un rótulo distinto.
 6. En solares donde existe más de una estructura o edificio separados donde se opere un uso permitido por la calificación podrá instalarse un rótulo frente a cada uno de los edificios. El tamaño y altura de los rótulos permitidos se establecerá conforme a lo dispuesto en esta Sección. El rótulo podrá tener iluminación no intermitente.

39.04 Anuncios en Fachadas o sobre el Terreno

Para anuncios en fachadas o sobre el terreno se ubicarán conforme a lo

siguiente:

- a. En los distritos comerciales no se permitirá anuncios en fachadas para permisos domiciliarios accesorios. Se permitirá la instalación de anuncios en fachadas o sobre el terreno siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en la Sección 45.00 de Variaciones. El permiso de instalación se obtendrá de la misma forma que se obtuvo el Permiso de Uso Principal.

SECCIÓN 40.00 – RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES

40.01 Disposiciones Generales

- a. En los distritos industriales no se permitirá anuncios en fachadas para permisos domiciliarios accesorios. Se permitirá la instalación de los siguientes rótulos y anuncios siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en la Sección 45.00 de Variaciones.
- b. Se permitirá la instalación de uno o más rótulos y anuncios individuales en la proporción y número que se desee siempre que no exceda el tamaño máximo permitido en el distrito. Entiéndase lo anterior de la siguiente manera:

RÓTULO	ANUNCIO	RÓTULO X% TAMAÑO PERMITIDO	RÓTULO X% TAMAÑO PERMITIDO
		ANUNCIO Y % TAMAÑO PERMITIDO	ANUNCIO Y % TAMAÑO PERMITIDO
100% Tamaño permitido código	100% Tamaño permitido código	$X\%+Y\% = 100\%$ Tamaño permitido código	$X\%+Y\% = 100\%$ Tamaño permitido código

Se permitirá la instalación de rótulos y anuncios según establecido anteriormente por cada solar, edificio o local con uso principal y éstos podrán instalarse paralelos o perpendiculares a la vía pública.

40.02 Rótulos en Fachadas de Acuerdo con lo siguiente:

- a. Tamaño - Se seguirán las disposiciones establecidas en la Sección 41.00 en cuanto al tamaño.
- b. Iluminación - Los rótulos podrán tener iluminación no intermitente.
- c. Ubicación y Localización
 1. Los rótulos serán fijados adosados a cualquiera de las fachadas del edificio.
 2. Se permitirá la ubicación de rótulos fijados al cuerpo general de una marquesina (marquee), paralelos a la vía pública y no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo.

40.03 Rótulos Sobre el Terreno de Acuerdo

Los rótulos sobre el terreno en solares donde exista una estructura o en solares vacantes en distritos industriales no pueden ser permisos domiciliarios o accesorios cumplirán con los requisitos establecidos en la Sección 41.00 y con las de esta Sección.

40.04 Anuncios en Fachadas o Sobre el Terreno de Acuerdo

En los Distritos Industriales para la estructura principal, no pueden ser permisos domiciliarios o accesorios se permitirá la instalación de anuncios en fachadas o sobre el terreno siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en la Sección 45.00 de Variaciones y con las de esta Sección.

SECCIÓN 41.00 – RÓTULOS Y ANUNCIOS EN PROPIEDAD PÚBLICA O EN TERRENOS PERTENECIENTES AL GOBIERNO DE PUERTO RICO

41.01 Disposiciones Generales

- a. Los rótulos que se permitan bajo este Capítulo estarán sujetos al cumplimiento de las normas establecidas en la Sección 38.00 (Normas sobre Rótulos y Anuncios) de este Capítulo y con las de esta Sección.

41.02 Rótulos en Fachadas de Acuerdo con lo siguiente:

- a. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos para identificar el edificio institucional, servicio, recreación o usos permitidos no será mayor del treinta y cinco por ciento (35%) del área de la fachada delantera y del cincuenta por ciento (50%) de las otras fachadas del edificio según determinada por las disposiciones de la Sección 41.00 de este Capítulo.
- b. Iluminación - Se permite la iluminación no intermitente.
- c. Ubicación y Localización - Los rótulos serán fijados en cualesquiera de las fachadas del edificio.

41.03 Rótulos sobre el Terreno

- a. Tamaño - El tamaño del rótulo se determinará de acuerdo a las disposiciones de la Sección 37.00 de este Capítulo.
- b. Iluminación - Se permite la iluminación no intermitente.
- c. Ubicación y Localización - Los rótulos no se proyectarán en las vías públicas. Su altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de treinta (30) pies. Solo se permitirá un rótulo sobre el terreno excepto en solares de esquina donde podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías.

41.04 Anuncios en Parques de Recreación Activa Intensa y en otras Estructuras en Distrito D-1 y de Propiedad Pública en Cualquier Distrito de Calificación o en Terrenos Pertenecientes al Municipio o el Gobierno de Puerto Rico o alguna de sus Instrumentalidades o Subdivisiones Políticas de acuerdo con lo siguiente:

Se permitirá la instalación de anuncios en fachadas o sobre el terreno siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en la Sección 37.00 de este Capítulo.

SECCIÓN 42.00 – RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITO CR-3

42.01 Disposiciones Generales

- a. Los rótulos que se permiten en los distritos que se establecen bajo la reglamentación especial contenida en el Tomo V de este Reglamento estarán sujetos al cumplimiento de las normas establecidas en la Sección 38.00 de este Capítulo y con las de esta Sección.
- b. Se permitirá la instalación de rótulos cuyo diseño, en su aspecto estético

armonice con el carácter del área.

- c. Se permitirá la instalación de un (1) solo rótulo por edificio o local y un (1) rótulo sobre el terreno donde éste se permita.

42.02 Rótulos a Permitirse

- a. Se permitirán rótulos para identificar el área, local o actividad llevándose a cabo en el lugar, informar sobre precauciones y medidas relacionadas con la conservación del área o recurso y para identificar especies de flora y fauna, algún recurso natural particular y otros.
- b. Tamaño - El tamaño del rótulo sobre la fachada no será mayor del treinta y cinco por ciento (35%) del área de la fachada donde se instale según determinada por las disposiciones de la Sección 37.00 de este Capítulo.
- c. El tamaño máximo del rótulo sobre el terreno será determinado de conformidad con lo dispuesto en la Sección 41.00 de este Capítulo.
- d. Iluminación - Los Rótulos podrán tener iluminación no intermitente cuando no confluyan con la conservación, preservación o investigación del tipo o clase de recurso natural a protegerse.
- e. Ubicación y Localización
 1. Los rótulos serán ubicados sobre el terreno o fijados a cualquiera de las fachadas del edificio.
 2. El rótulo no se proyectará fuera de los límites de la propiedad.
 3. La altura del rótulo sobre el terreno medido desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de treinta y cinco (35) pies.
 4. Solo se permitirá un (1) rótulo sobre el terreno excepto en solares de esquina donde podrá ubicarse un (1) rótulo dando frente a cada una de las vías públicas.

SECCIÓN 43.00 – ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES, INDUSTRIALES, PÚBLICOS O EN CUALQUIER SOLAR O EDIFICIO EN CUALQUIER DISTRITO DE CALIFICACIÓN EN EL CUAL SE HA PERMITIDO UN USO COMERCIAL, INDUSTRIAL, INDUSTRIAL AGRÍCOLA, COMERCIAL AGRÍCOLA, COMERCIAL TURÍSTICO, RESIDENCIAL TURÍSTICO O RESIDENCIAL COMERCIAL O EN TODO

**TERRENO UBICADO EN CUALQUIER DISTRITO DE CALIFICACIÓN
CUYO DUEÑO SEA EL GOBIERNO DE PUERTO RICO O ALGUNA DE
SUS INSTRUMENTALIDADES O SUBDIVISIONES POLÍTICAS.**

43.01 Disposición General

- a. Los anuncios estarán sujetos al cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Sección 38.00 (Normas sobre Rótulos y Anuncios).

43.02 Tamaño de los Anuncios

- a. Anuncios en las fachadas de los edificios

Se podrán instalar anuncios con un tamaño equivalente al total del área visible desde la vía pública de las fachadas laterales y posteriores, y del cincuenta por ciento (50%) del área visible de la fachada delantera. Todo Anuncio en las fachadas tendrá que tener la recomendación del Gerente de Salud y Seguridad de la OGPe y la autorización notarizada de la Asociación de Condóminos de existir la misma.

- b. Anuncios sobre el Terreno

1. En solares ubicados frente a vías públicas de hasta dos (2) carriles el tamaño máximo de los anuncios sobre el terreno será de 200 pies cuadrados.
2. En solares ubicados frente a vías públicas de tres (3) hasta cinco (5) carriles el tamaño máximo de los anuncios sobre el terreno será de 400 pies cuadrados.
3. En solares ubicados frente a vías públicas de seis (6) carriles o más, en zona comercial y zona industrial, el tamaño máximo de los anuncios sobre el terreno será de 672 pies cuadrados.

43.03 Cantidad de Anuncios a Permitirse

- a. Anuncios en fachadas del edificio

Se permitirá más de un anuncio en la fachada que ocupe el área visible desde la vía pública.

- b. Anuncios sobre el terreno

1. En solares ubicados frente a vías públicas de hasta dos (2) carriles, se

permitirán hasta dos (2) anuncios por solar.

2. En solares ubicados frente a vías públicas de tres (3) a cinco (5) carriles en zona comercial, se permitirán hasta cuatro (4) anuncios por solar.
3. En los solares ubicados frente a vías públicas de seis (6) o más carriles en zona industrial, se permitirán hasta cinco (5) anuncios por solar.

43.04 Separación de los Anuncios

Las limitaciones sobre espacio dispuestas a continuación serán de aplicación únicamente a anuncios instalados en el mismo lado de la vía pública y con la misma orientación hacia la vía.

- a. En solares ubicados frente a vías públicas de hasta dos (2) carriles se guardará una separación (*spacing*) entre anuncios de quinientos (500) pies.
- b. En solares ubicados frente a vías públicas de tres (3) a cinco (5) carriles se guardará una separación (*spacing*) entre anuncios de trescientos cincuenta (350) pies.
- c. En solares ubicados frente a vías públicas de seis (6) carriles o más, en zona comercial, se guardará una separación (*spacing*) de doscientos (200) pies. Este requisito de separación impuesta será de aplicación también a las confluencias de las carreteras.
- d. En solares ubicados frente a vías públicas de seis (6) carriles o más, en zona industrial, se guardará una separación (*spacing*) entre anuncios de doscientos (200) pies. Este requisito de separación impuesta será de aplicación también a las confluencias de las carreteras.

43.05 Altura de los anuncios instalados sobre el terreno

Los anuncios instalados sobre el terreno tendrán una altura máxima sesenta (60) pies, disponiéndose que cuando el anuncio sea instalado con el propósito de que sea visto desde una vía pública elevada, como por ejemplo puentes o rampas, la altura máxima del mismo será de treinta (30) pies sobre la barrera de protección exterior de la vía pública hacia la cual se orienta sin sujeción a la limitación de sesenta (60) pies impuesta en este inciso.

43.06 Anuncios ubicados en Parque de Recreación Activa Intensa y en otras estructuras en Distritos D-1 y D-2, y de Propiedad Pública

Estos anuncios se ubicarán de acuerdo con lo siguiente:

- a. Podrán instalarse anuncios de tamaño ilimitado en la parte interior de parques de recreación activa intensa (tales como parques de pelota y cancha bajo techo), siempre y cuando estén orientados hacia las graderías y no puedan ser vistos desde la vía pública. Se permitirá además la instalación de anuncios orientados hacia el interior en la verja que delimita el área de juego de los parques de pelotas, siempre que no excedan en altura de treinta (30) pies de altura y el mismo sea diseñado seguro y conforme a las mejores normas de ingeniería. Se podrán, además, instalar anuncios en las fachadas de edificios de recreación activa intensa y sobre el terreno de acuerdo a esta Sección.
- b. En estructura utilizadas como paradas de guaguas podrán ubicarse anuncios perpendiculares a la vía pública, su iluminación será no intermitente y el tamaño total será no mayor de cincuenta (50) pies cuadrados sin extenderse sobre el techo o pared lateral de la estructura. Para cada anuncio en parada de guaguas se obtendrá un permiso individual. Las estructuras utilizadas para paradas de guaguas deberán tener techo, área para sentarse y zafacón, así eléctrica o disposición para el pago de energía avalado por la Autoridad de Energía Eléctrica.
- c. Las estructuras en las paradas de guaguas donde se ubican anuncios no podrán invadir la servidumbre de paso y deberán permitir en todo momento el libre paso seguro por la acera (sin que tengan que desviarse o salir a la calle) a los peatones y aquellas personas con impedimentos físicos o que se tengan que transportar en sillas de ruedas u otros equipos especiales. Éstas tendrán que cumplir con la Ley ADA y/o cualquier otra Ley que proteja tanto a los impedidos como a los peatones. En ningún momento podrán evitar el libre flujo de peatones. Es requisito contar con la recomendación del Gerente de Infraestructura de la OGPe.
- d. Las estructuras en las paradas de guaguas donde se ubican anuncios, las cuales en alguna forma no cumplen con cualesquiera de los requisitos establecidos en esta Sección, deberán ser conformados con dichos requisitos o removidas en un término de noventa (90) días a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento. En cuanto al requisito de obtener los permisos correspondientes para cada uno de los anuncios ubicados en las paradas de guagua deberá cumplirse con lo establecido en la Ley Núm. 355 y este Capítulo.
- e. Los anuncios a instalarse en los tabloneros de expresión pública cumplirán con los requisitos del Reglamento del Departamento de Transportación y Obras Públicas que regulan los mismos desde el 13 de junio de 1976, así como, con los requisitos del Reglamento Número 4411 aprobado el 1 de febrero de 1991. El Departamento de Transportación y Obras Públicas será responsable de mantener los tabloneros de expresión pública en buen estado.

- f. Podrán instalarse anuncios en las fachadas o sobre el terreno en los terminales de autobuses u otros vehículos de transportación pública y en los estacionamientos de vehículos livianos con un tamaño máximo conforme a las disposiciones de esta Sección y este Capítulo.

SECCIÓN 44.00 – DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA LA INSTALACIÓN DE RÓTULOS O ANUNCIOS A SER VISTOS, DESDE UNA VÍA COMPRENDIDA EN EL *NATIONAL HIGHWAY SYSTEM*.

44.01 Disposiciones Generales

- a. Los Rótulos y Anuncios a permitirse cumplirán con las disposiciones sobre tamaños máximos establecidas en este Capítulo y cualquier otra regla que mencione el National Highway System.
- b. Las zonas en las cuales se permitirán la instalación de rótulos o anuncios son:
 1. Distritos Comerciales
 2. Distritos Industriales
- c. En cualquier otro distrito de calificación dónde se haya aprobado, un permiso de uso comercial o industrial, mediante la aplicación de las normas relativas a anuncios establecidas en este Capítulo. La aprobación de estos permisos se tramitará por la misma vía en que se otorgó el permiso de uso principal.

44.02 Rótulos y Anuncios en Fachadas y Sobre el Terreno

Estos rótulos y anuncios se ubicarán de acuerdo a lo siguiente:

- a. Tamaño
 1. Los rótulos y anuncios sobre el terreno se podrán autorizar hasta los tamaños máximos establecidos en este Capítulo.
 2. Los rótulos y anuncios en las fachadas de los edificios se podrán autorizar hasta el tamaño máximo permitido en este Capítulo.
- b. Ubicación y Localización

1. Todo anuncio tendrá que guardar un retiro mínimo de quince (15) pies desde la orilla o colindancia más próxima del National Highway System. Además de la servidumbre de paso de la vía.
 2. Los anuncios instalados en el mismo lado de la vía pública mantendrán una separación (*spacing*) entre anuncios no menor de quinientos (500) pies.
 3. Ningún anuncio podrá instalarse dentro de la faja establecida para los anuncios oficiales del Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras.
 4. La altura de los anuncios dependerá de la topografía del lugar y lo apropiado a su utilización para ser visto desde el *National Highway System*, siempre y cuando no represente un riesgo para la seguridad de la comunidad donde ubica y los vehículos que transitan por la vía pública. En ningún caso será mayor de sesenta (60) pies.
- c. Iluminación - Los rótulos y anuncios podrán tener iluminación no intermitente. Las vías públicas en las cuales se haya incluido un carril reversible este no podrán utilizarse para propósitos en cómputo de tamaño, altura, retiro y separación (*spacing*).

44.03 Instalación Especial

En la eventualidad que el rótulo o anuncio requiera de un armazón para su instalación en cualquier material, aditamento eléctrico y de otro tipo y otros accesorios, se entenderá que estos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se considerarán como una unidad.

- a. Será necesaria la certificación de un ingeniero ó arquitecto licenciado sobre la solidez estructural del armazón.
- b. El material de construcción e instalación del rótulo o anuncio no podrá reflejar luz, o sombra sobre la vía pública o de otra manera interferir con la conducción de los vehículos de motor que la transitan.
- c. Carril Reversible - Las vías públicas en las cuales se haya construido un carril reversible, éste no podrá utilizarse para él computo en cuanto a tamaño, altura, retiro y separación (*spacing*).

SECCIÓN 45.00 – VARIACIONES EN RÓTULOS Y ANUNCIOS

45.01 Disposición General

La Junta Adjudicativa Municipal podrá autorizar variaciones a los requisitos de este Capítulo conforme se indica en la Sección 37.00 (Tamaño de Rótulos y Anuncios) y en esta Sección.

- a. No podrá otorgar variaciones a Rótulos y/o Anuncios que ubiquen contiguo o se proyecten a vías incluidas en el National Highway Systems.
- b. Para otorgar variaciones en Zonas de Interés Turísticos o en distritos de Calificación Turísticos tendrá que contar con una recomendación favorable de la Compañía de Turismo.
- c. Cualquier petición de variación de Anuncios y/o Rótulos en las fachadas de un edificio tendrá que acompañarla con la autorización notorizada de la Asociación de Condóminos de existir y la del Gerente de Salud y Seguridad de la OGPe.

45.02 Propósito

El propósito de las variaciones será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Capítulo resultare en una disminución del disfrute de la propiedad en detrimento de lo autorizado por la Ley 355, supra.

45.03 Iniciativa

Toda variación deberá ser solicitada por el dueño o el representante autorizado del dueño o el 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.

45.04 Criterios para considerar Variaciones

Al evaluar una solicitud de variación se deberá tomar en consideración, entre otros, los siguientes factores:

- a. La variación no afectará adversamente:
 1. La disponibilidad de la infraestructura.
 2. El contexto en el que ubica.
 3. El ambiente de la calle.

4. La seguridad y tranquilidad de los vecinos.
- b. La variación solicitada es cónsona con el propósito del requerimiento, así como con la política pública.
- c. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad de la instalación del rótulo o anuncio y evitar un perjuicio y que no es viable considerar otras alternativas.

SECCIÓN 46.00 – REGISTRO DE RÓTULOS Y ANUNCIOS DE PUERTO RICO; RÓTULOS Y ANUNCIOS EXISTENTES.

46.01 Registro de Rótulos y Anuncios

- a. Todo rótulo y anuncio tendrá que ser inscrito en el Registro de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico o del Municipio.
- b. La inscripción de Rótulos y Anuncios será compulsoria.
- c. La OIGPe o el Municipio tendrá el control del Registro.

46.02 Derechos por Inscripción

- a. La OIGPe cobrará diez dólares (\$10.00) por la primera inscripción de un rótulo o anuncio en el Registro de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico y expedirá una certificación al dueño o poseedor que inscriba el rótulo o anuncio. Se excluye del pago para aquellos Rótulos y/o Anuncios que tengan Permiso de Instalación Vigentes.
- b. Las disposiciones de esta Sección son de aplicación únicamente a aquellos rótulos o anuncios instalados antes de la vigencia de este Reglamento y para los cuales OIGPe no haya iniciado un trámite en su contra.
- c. Toda persona que no registre algún rótulo o anuncio dentro del período de seis (6) meses a contarse desde el 1 de diciembre de 2010 según establecido en esta Sub-sección tendrá que pagar una penalidad de \$200.00 adicionales a la OIGPe para poder registrar dicho rótulo o anuncio.
- d. Cualquier rótulo o anuncio que no sea registrado dentro del periodo dispuesto en esta sección tendrá que ser removido dentro de los diez (10) días siguientes a la orden de la OIGPe a esos efectos, excepto que cumpla con el pago de los derechos o penalidades acumuladas a partir de la vigencia de este Reglamento, según se dispone en esta Sección.

SECCIÓN 47.00 – REGISTRO DE ROTULISTAS DE PUERTO RICO

- a. Para cualificar como rotulista y poder inscribirse en Registro de Rotulistas de Puerto Rico la persona que solicite la inscripción deberá cumplir con los siguientes requisitos; según sea el caso.
 1. Certificación de no-existencia de deuda contributiva con el erario o de estar acogido y en cumplimiento con un plan de pago autorizado por el Secretario de Hacienda a todo solicitante.
 2. Certificación de pago de patente municipal, seguro social choferil, póliza del Fondo del Seguro del Estado y número de seguro social o seguro social patronal, según aplique.
 3. Certificación de Existencia y de *Good Standing* expedido por el Departamento de Estado en el caso de corporaciones y copia del acuerdo de sociedad en los casos de sociedades.
 4. Certificación de que posee una póliza de responsabilidad pública para asegurar el pago de cualquier indemnización por daños que sufran terceros por la fabricación e instalación, mantenimiento y remoción negligente o culposa de rótulos o anuncios. Esta póliza deberá tener una cubierta no menor de un millón (\$1, 000,000) de dólares, según aplique.
 5. Certificación de que posee una póliza de responsabilidad pública para asegurar el pago de cualquier indemnización por daños que sufran terceros a causa de la conducción y uso negligente de equipos y vehículos de motor que se utilicen en el proceso de fabricación, instalación, mantenimiento y remoción de rótulos y anuncios. Esta póliza deberá tener una cubierta no menor de trescientos mil (\$300,000) dólares.
- b. La OIGPe expedirá a las personas que se inscriban en el referido registro una licencia de rotulista renovable anualmente la cual no será transferible, previo el pago de cincuenta dólares (\$50.00) los derechos correspondientes.
- c. Ninguna persona podrá dedicarse a la venta, fabricación, instalación, mantenimiento y remoción de rótulos y anuncios sin estar inscrito en dicho registro.

SECCIÓN 48.00 – REGISTRO DE RÓTULOS Y ANUNCIOS EXISTENTES

- a. Las disposiciones de esta Regla son de aplicación únicamente a aquellos rótulos o anuncios instalados antes de la vigencia de este Reglamento y para los cuales no se haya iniciado un trámite previo de fiscalización en su contra.
- b. Todo rótulo o anuncio existente que no cumpla con los parámetros establecidos en este Capítulo, deberá ser removido dentro del término de tres (3) meses a partir del 1 de diciembre de 2010.
- c. Todo rótulo o anuncio existente al 1 de diciembre de 2010 que cumpla con los parámetros establecidos en este Capítulo, tendrá que ser inscrito en el Registro de Rótulos y Anuncios de la Oficina del Inspector General de Permisos dentro del término de tres (3) meses a partir del 1 de diciembre de 2010.
- d. Toda persona que no remueva un rótulo o anuncio en violación a este Capítulo o que no registre un rótulo o anuncio existente dentro del período de tres (3) meses establecido en los incisos anteriores, estará sujeto a las acciones, multas y penalidades impuestas por la Oficina del Inspector General de Permisos.
- e. La Oficina del Inspector General de Permisos podrá imponer a cualquier persona que infringiere las disposiciones de la Ley Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999 y este Capítulo una multa o penalidad de conformidad con los Reglamentos que establezcan multas o penalidades. También podrá instar cualquier acción legal adecuada para implantar y fiscalizar las disposiciones de la Ley y de este Capítulo.

TÓPICO 12

JURISDICCIÓN EXCLUSIVA

SECCIÓN 49.00 - PROYECTOS CUYA JURISDICCIÓN EXCLUSIVA SE RESERVAN POR LEY O POR CONVENIO PARA LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

49.01 **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 aquellas de las cuales están exentos los organismos gubernamentales y las delegadas en la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) mediante resolución expresa de la Junta.
3. Los procesos adjudicativos relacionados a estos proyectos se registrarán y/o conducirán conforme a la reglamentación que tiene tales procedimientos en la Junta, salvo por aquellos procesos que se conducen en el Municipio y sobre los cuales tiene facultad reconocida.

TÓPICO 13

VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCIÓN 50.00 - VARIACIONES

- 50.01 **Disposición General** - El Municipio podrá autorizar variaciones y excepciones en uso y/o requisitos de este Reglamento, según se dispone en el Artículo 13.012 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico y en la Sección 18.03 del Reglamento de Planificación Núm. 24. Las variaciones se autorizarán de acuerdo a los requisitos de este Reglamento y de conformidad con esta Sección.
- 50.02 **Propósito** - El propósito de las variaciones en uso será evitar que la aplicación literal de las disposiciones de este Reglamento resulten en la confiscación del uso y disfrute de la propiedad.
- 50.03 **Iniciativa** - Toda variación deberá ser solicitada por el dueño o el representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.
- 50.04 **Variaciones en Uso** - El Municipio, la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar variaciones en uso cuando se demuestre que ninguno de los usos permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico. Se tomará en consideración, sin entenderse limitado, lo siguiente:
1. Se demuestre que existe una necesidad reconocida o apremiante del uso propuesto en la comunidad debido a circunstancias particulares de dicha comunidad que no pueda ser satisfecha de otra forma que no sea mediante la variación en uso.
 2. Las razones por las cuales ningún uso permisible es factible en la propiedad sin la variación deben ser únicas a la misma y no una característica general del distrito o del sector del distrito donde ubica. No podrán haber sido causados por el dueño.
 3. Se demuestre que el uso propuesto satisface una necesidad pública de carácter inaplazable.

4. Cuando se pueda establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico.
5. La variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - a. La disponibilidad de infraestructura
 - b. El contexto en el que ubica
 - c. El ambiente de la calle
 - d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos
 - e. El uso propuesto beneficia al vecindario

50.05 **Otras Variaciones – Variaciones en Construcción** - El Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda, en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar variaciones en construcción, patios, altura, área de ocupación, área bruta de piso y otros usos respecto a los requisitos establecidos en este Reglamento. Se tomarán en consideración, entre otros, los siguientes factores:

1. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.
2. La variación solicitada no afectará adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - a. La disponibilidad de la infraestructura
 - b. El contexto en el que ubica
 - c. El ambiente de la calle
 - d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos
3. Se logra un desarrollo urbano más compacto.
4. La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.
5. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública del Municipio.
6. Se requerirá como condición sine qua non e indispensable los comentarios o

recomendaciones del Municipio, en caso de que el proceso se conduzca ante la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).

- 50.06 **Condiciones al Otorgar Variaciones** - Al autorizar variaciones, el Municipio, la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda, especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección para autorizar variaciones.

Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquier otro reglamento aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrán 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, para lo cual debe utilizarse el mecanismo procesal y reglamentario correspondiente.

- 50.07 **Término de Vigencia de las Decisiones sobre Variaciones** - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulo quedará sin efecto si dentro del término de dos (2) años 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 podrán ser prorrogado a petición de parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de veinte (20) 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 la consulta de construcción, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

SECCIÓN 51.00 - EXCEPCIONES

- 51.01 **Disposición General** - El Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda, considerarán por vía de excepciones, solicitudes de permisos en determinados distritos para los usos que más adelante se indican.

- 51.02 **Propósito** - El propósito de estas excepciones es identificar para conocimiento general aquellos usos y otros, compatibles con el carácter esencial del distrito, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.
- 51.03 **Criterios** - La determinación que se tome sobre un uso u otros propuestos bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de la combinación de factores que presente y demuestre la parte interesada en cada caso. Para que haya una determinación favorable, la parte interesada debe demostrar que tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente y que la operación del uso resulta conveniente al interés público, a base, sin limitarse a éstos, de los siguientes criterios:
1. Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud, así como de propiedades limítrofes.
 2. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse o a las propiedades limítrofes.
 3. No se aumente el peligro de fuego.
 4. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.
 5. Se demuestre la viabilidad, adecuación y conveniencia del uso u otro solicitado.
 6. Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para las circunstancias del caso particular que se evalúa.
- 51.04 **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.
- 51.05 **Usos a Considerarse por el Municipio, la Junta o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe)**- Los siguientes usos podrán considerarse en los distritos correspondientes por el Municipio o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda:
1. Hotel y hotel de turismo en Distritos R-5-PA, 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 instalaciones de acomodo de las

siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:

- (1) Piscina de natación con instalaciones de baño y otros deportes acuáticos.
 - (2) Canchas de juegos o instalaciones para otros deportes al aire libre.
- b. Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Si se incluyen unidades residenciales, éstas no excederán la proporción de una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel cuando el proyecto ubique fuera del ámbito de expansión urbana.
 - c. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.
 - 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 podrán usarse para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamientos 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 el Municipio, la Junta o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), según corresponda, entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.
2. Usos comerciales de carácter local en Distritos R-5-PA en proyectos de casas de apartamentos para cien (100) 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 instalaciones vecinales requeridas por el Reglamento Conjunto en su Regla 17.3 Urbanizaciones Residenciales.

- b. Las instalaciones comerciales a permitirse estarán limitadas a los siguientes usos: colmado, cuidado de niño, farmacia, oficina profesional, cafetería, fuente de soda, lavandería automática, bazar, salón de belleza, y barbería.
 - 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.
3. Establecimientos con Permiso de Uso No Conforme Legal - Expedición de permisos de uso para aquellos establecimientos que poseen un permiso de uso en vigencia. La evaluación de las solicitudes se basará, sin limitarse, en los siguientes criterios:
- a. Se considerarán para evaluación al amparo de este inciso solamente aquellos establecimientos que se les haya expedido un permiso de uso cuyo uso se esté operando a la vigencia del plan y la fecha solicitud.
 - b. No se autorizarán conforme a lo dispuesto en este inciso, permisos para los siguientes usos:
 - (1) Tiendas de licores y barras en los distritos residenciales.
 - (2) Los propietarios y operadores de establecimientos autorizados a vender bebidas alcohólicas selladas tendrán la obligación de velar porque éstas no se consuman dentro del negocio ni en las inmediaciones del mismo.
 - c. Las solicitudes para este permiso deberán ser radicadas antes de transcurrido un período de seis (6) meses a partir de la aprobación vigencia del Plan de Área Avenida Esmeralda/Alejandrino.
 - d. El Municipio evaluará aquellas solicitudes que vengan acompañadas de los requeridos documentos que requiere la agencia para este tipo de solicitud.
 - e. El Municipio según corresponda, podrán autorizar que el uso continúe por el tiempo que tome evaluar el caso, hasta un plazo máximo de dos (2) año a partir de la fecha de vigencia del plan o mediante determinación radicación del municipio de ser necesaria.
 - f. El Municipio podrá imponer las condiciones especiales que estime pertinentes, las cuales deberán estar expresadas en el permiso que expida, para asegurar una adecuada operación del uso autorizado. La persona a

quien se le autoriza el uso a su vez, deberá estar dispuesta a aceptar y a dar cumplimiento a las condiciones que imponga el Municipio sujeto a la revocación del permiso por incumplimiento con una o más de las condiciones establecidas.

- g. El uso para el cual se otorga el permiso no podrán ser cambiado, a menos que el uso propuesto sea permitido en el distrito donde ubica. Tampoco se podrán intensificar los usos autorizados mediante el incremento de la actividad ni mediante la ampliación de la estructura física, excepto cuando sea autorizado por el Municipio de acuerdo a las nuevas disposiciones del Plan de Área Esmeralda /Alejandrino.

TÓPICO 14

VISTAS PÚBLICAS

SECCIÓN 52.00 – VISTAS PÚBLICAS

52.01 Disposiciones Generales

- a. Se celebrarán vistas públicas:
 1. En los procedimientos de cambios de calificación (solicitud de recalificación).
 2. En los procedimientos de consulta de ubicación, en aquellos casos que la reglamentación vigente así lo requiera o para aquellos casos en que la Junta Adjudicativa lo estime pertinente.
 3. En distritos residenciales, en estructuras no conforme legal en cuanto al uso, para evaluar:
 - i. alteraciones, reconstrucciones o ampliaciones horizontales en edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
 - ii. alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades en edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina
 4. Para Declaraciones de Impacto Ambiental de acuerdo al procedimiento que establezca la Junta de Calidad Ambiental en su Reglamento.
- b. El Municipio no citará a vista a menos que el solicitante haya cumplido con todos los requisitos sustantivos y procesales indicados en este Reglamento para el servicio solicitado.
- c. Una vez el Municipio determine celebrar una vista, será responsabilidad del solicitante cubrir el importe del franqueo necesario para las cartas de invitación a la vista y el envío de la resolución con la determinación final del caso a todas las partes.
- d. Todos los documentos deberán cargarse al sistema, el cual generará una notificación de recibo que constituirá la fecha de radicación para todos los efectos legales.

52.02 Notificación de Vistas

- a. El Municipio notificará por escrito a los dueños de propiedades colindantes con la propiedad objeto de la solicitud, a todas las partes ya reconocidas o a sus representantes autorizados e interventores; la fecha, hora y lugar en que se

- celebrará la vista pública. La notificación se efectuará con no menos de (15) días de anticipación a la fecha de la vista.
- b. Para dicha notificación, el solicitante deberá cargar al sistema la siguiente información:
1. Lista certificada con los nombres y direcciones postales de todos los dueños de propiedades que colindan con la propiedad objeto de la solicitud, preferiblemente incluyendo el correo electrónico.
 2. En caso de que un colindante sea un condominio bajo el régimen de propiedad horizontal, se proveerá la dirección postal de la Asociación de Residentes o de Condóminos.
 3. En caso de que el o los colindante(s) tenga el control de acceso, además de éste, se debe incluir la dirección de la Asociación de Residentes.
 4. Cuando no sea posible obtener el nombre, la dirección o ambos de un colindante, o en aquellos casos en que el nombre o la dirección postal de un colindante inmediato no este accesible al solicitante o que haya sido devueltas, se agotará el remedio de entregar la notificación personalmente. Deberá someter evidencia de esa gestión. Si luego de haber agotado la gestión de la notificación personal indicada en el inciso 1, aun no ha sido posible notificar a algún colindante, el solicitante deberá publicar un edicto en un periódico de circulación general, el cual deberá incluir el número de catastro de la propiedad, la dirección física y la intención de solicitar el referido permiso. El solicitante deberá cargar al sistema la evidencia de que se publicó dicho edicto, dentro de los próximos cinco (5) días de publicado.
- c. Excepto en los cambios de calificación, el solicitante publicará un Aviso de Prensa en un periódico de circulación general en Puerto Rico, con no menos de quince (15) días de antelación a la fecha de vista, notificando la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista.
- d. Las notificaciones contendrán la siguiente información:
1. Fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista, así como su naturaleza y propósito.
 2. Advertencia de que las personas podrán comparecer asistidas de abogados, pero no estarán obligados a estar así representadas, incluyendo los casos de corporaciones y sociedades.
 3. Cita de la disposición legal o reglamentaria que autoriza la celebración de vista.
 4. Apercebimiento de las medidas que la agencia podrá tomar si una parte ya reconocida no comparece a la vista.

5. Advertencia de que la vista no podrá ser suspendida, salvo por justa causa.

52.03 **Requisitos de Rotulación**

El solicitante deberá instalar un rótulo temporero en la propiedad objeto de la vista pública, con no menos de quince (15) días con antelación a la vista, que contenga la información indicada en la Sección 52.04 (Rótulo de Presentación), además de la fecha, hora y lugar en que se celebrará la vista.

52.04 **Rótulo de Presentación**

- a. Con excepción de las solicitudes de uso ministeriales, una vez presentada una solicitud para cualquier consulta o permiso ante la OGPe, el dueño de la obra deberá instalar un rótulo. Excepto en el caso de las consultas y los cambios de calificación de suelos, y en el caso de variaciones y excepciones de ser necesario, el rótulo será instalado en la entrada principal de la propiedad donde se llevará a cabo la obra.
- b. Dicho rótulo deberá ser instalado dentro de los (2) días siguientes a la radicación y se mantendrá hasta que culmine la actividad.
- c. El proponente deberá certificar, en el sistema electrónico de la OGPe, que el rótulo se instaló conforme lo dispuesto en esta sección y cargar al sistema una foto digital del rótulo dentro de los próximos tres (3) días de haberse instalado el mismo.
- d. El rótulo deberá cumplir con las siguientes especificaciones:
 1. Número de solicitud
 2. Tipo de Solicitud presentada
 3. Dueño y proponente de la obra
 4. Dirección postal y electrónica de la OGPe para recibir comentarios sobre la solicitud.
 5. Descripción del rótulo:
 - i. En el caso de las consultas de ubicación y los cambios de calificación de suelos, y en el caso de variaciones y excepciones de ser necesario, el rótulo será de tamaño no menor de cuatro (4) pies de alto por 8 pies de ancho (4' x 8'), con letras negras sobre un fondo blanco, que sea legible desde la vía pública, en los demás casos deberá tener un tamaño mínimo de 2' x 4'.
 - ii. En el caso de las consultas de ubicación y los cambios de calificación de suelos, y en el caso de variaciones y excepciones de ser necesario, 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 la vía. Estos no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de las vías públicas y estarán ubicados totalmente dentro de los límites del solar.

- e. Cualquier incumplimiento con la presente Sección será causa suficiente para el archivo de la solicitud y/o para el correspondiente referido a la OIGPe.

52.05 Designación del Oficial Examinador

- a. El Municipio designará un Oficial Examinador para conducir el procedimiento de vista.
- b. El Oficial Examinador tendrá autoridad para disponer de todos los asuntos procesales y relativos a la evidencia a presentarse en el caso, incluyendo los incidentes relativos al descubrimiento de pruebas y podrá emitir las resoluciones interlocutorias que fueren necesarias.
- c. Las determinaciones así tomadas por el Oficial Examinador, serán consideradas como del Municipio y sólo serán revisables por moción de revisión administrativa radicada ante la Junta Revisora con respecto a la determinación final del caso.

52.06 Requisito de Asistir a Vista Pública

Es mandatorio que el dueño de la propiedad o su representante autorizado asistan a la vista pública. De no asistir, se procederá con el archivo de la solicitud.

52.07 Participación en Vistas Públicas

En las vistas públicas no se reconoce la figura de parte o parte interventora. Sin embargo, se permitirá la participación a cualquier persona con legítimo interés que solicite expresarse sobre el asunto en consideración.

52.08 Conferencia con Antelación a la Vista

- a. Se podrá citar a todas las partes o sus representantes autorizados e interventores, ya sea por su propia iniciativa o a petición de una de las partes, a una conferencia con antelación a la vista, con el propósito de lograr un acuerdo definitivo o simplificar las cuestiones o la prueba a considerarse en la vista.
- b. Se podrán aceptar estipulaciones entre las partes para resolver controversias, siempre que la OIGPe determine que ello sirve a los mejores intereses públicos.

52.09 **Suspensión o Transferencia de la Vista**

- a. Cualquier solicitud de suspensión o transferencia de vista, previo a iniciada la misma, deberá presentarse a través del sistema de la OGPe, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha de celebración de la vista, expresando las razones que justifican la suspensión o posposición.
- b. El peticionario notificará y enviará copia de la solicitud simultáneamente a las otras partes ya reconocidas en el proceso. El solicitante deberá certificar el cumplimiento con lo aquí expuesto en la propia solicitud de suspensión.
- c. Si la suspensión no fue motivada por el incumplimiento de un requisito legal, el solicitante se comprometerá a pagar los costos que conlleve la notificación de la suspensión y anunciar el nuevo señalamiento mediante la publicación de un aviso en la prensa.
- d. Si por alguna circunstancia, la vista no pudiese ser concluida en la fecha señalada para la misma, el Oficial Examinador podrá notificar, oralmente, la fecha de su continuación o podrá notificar por escrito a los comparecientes y sus representantes legales, la fecha de continuación de la vista, sin que sea necesaria la publicación de un nuevo aviso de prensa.

52.10 **Rebeldía**

Si una parte debidamente citada no comparece a la conferencia con antelación a la vista, a la vista o cualquier otra etapa durante el procedimiento adjudicativo, el funcionario que presida la misma podrá declararla en rebeldía, multarla y continuar el procedimiento sin su participación, pero notificará por escrito a dicha parte su determinación, los fundamentos para la misma y el recurso de revisión disponible.

52.11 **Procedimiento Durante la Vista**

- a. La vista deberá grabarse
- b. El Oficial Examinador ofrecerá a todas las partes la extensión necesaria para una divulgación completa de todos los hechos y cuestiones en discusión, la oportunidad de responder, presentar evidencia y argumentar, conducir contrainterrogatorio y someter evidencia en refutación, excepto según haya sido restringida o limitada por las estipulaciones en la conferencia con antelación a la vista.
- c. El Oficial Examinador podrá excluir aquella evidencia que sea impertinente, inmaterial, repetitiva o inadmisibles por fundamentos constitucionales o legales basados en privilegios evidenciaros reconocidos por los tribunales de Puerto Rico.

- d. El Oficial Examinador podrá tomar conocimiento oficial de todo aquello que pudiera ser objeto de conocimiento judicial en los tribunales de justicia.

52.12 **Orden de Presentación de la Prueba**

El Oficial Examinador, a su discreción, regulará el orden de las presentaciones. Ordinariamente, la persona que tenga el peso de la prueba tiene el turno inicial, luego las agencias y por último las demás personas.

52.13 **Aplicación de las Reglas de Evidencia**

Las Reglas de Evidencia no serán aplicables en los procedimientos seguidos en las vistas. Sin embargo, los principios fundamentales de evidencia se podrán utilizar para lograr una solución rápida, justa y económica del procedimiento.

52.14 **Mecanismo de Descubrimiento de Prueba**

- a. En los procedimientos adjudicativos no iniciados por la OGPe, no serán de aplicación los mecanismos de descubrimiento de prueba.
- b. La persona a la cual se le permita participar en una vista, tendrá derecho a solicitar, dentro de un tiempo razonable con antelación a la vista, todos los documentos, informes y evidencia utilizados por la OGPe, mediante el pago correspondiente sin son documentos certificados.

52.15 **Escritos y Otros Documentos Posteriores a la Vista**

- a. El Oficial Examinador podrá conceder un término, que en ningún caso excederá de diez (10) días desde que concluya la vista, motu proprio o a solicitud de parte, para:
 - 1. Radicar escritos u otros documentos relevantes a la controversia con posterioridad a la vista
 - 2. Darle oportunidad de réplica a las demás partes ya reconocidas
 - 3. Presentar propuestas sobre determinaciones de hechos y conclusiones de derecho
- b. Todo escrito radicado con posterioridad a la vista deberá ser notificado simultáneamente a las partes ya reconocidas. De no ser notificadas dichas partes, los escritos no se considerarán por la OGPe, para la determinación que ésta tome sobre el caso.

52.16 **Sanciones**

- a. Si una parte dejare de cumplir con las reglas o con cualquier orden de la OGPe y/o de un Oficial Examinador, la OGPe podrá:

1. Ordenarle que muestre causa por la cual no deba imponerse una sanción. La orden informará de las reglas, reglamentos u órdenes con las cuales no se haya cumplido y se concederá un término de quince (15) días, contados a partir de la fecha de notificación de la orden, para mostrar causa. De no cumplirse con esa orden o determinarse que no hubo causa que justificare el incumplimiento, entonces se podrá imponer una sanción económica a favor de la OGPe que no excederá de quinientos (\$500.00) dólares por cada imposición separada, a la parte o a su abogado, si éste último es el responsable del incumplimiento.
 2. Ordenar la desestimación de la acción en el caso del promovente o eliminar las alegaciones en el caso del promovido, si después de haber impuesto sanciones económicas y de haberlas notificado a la parte correspondiente, dicha parte continúa en su incumplimiento de las órdenes de la Agencia.
 3. Imponer costas y honorarios de abogados, en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil, según enmendada, Apéndice III de Título 32.
- b. Toda persona que durante el curso de los procedimientos o de una vista observe una conducta irrespetuosa hacia el Oficial Examinador o hacia alguno de los asistentes a la vista, o que intencionalmente interrumpa o dilate los procedimientos sin causa justificada, podrá ser sancionada con una multa administrativa que no excederá de quinientos (\$500.00) dólares, a discreción del Oficial Examinador que preside los procedimientos donde surja la conducta prohibida. El Oficial Examinador, advertirá a los presentes sobre esta disposición al inicio de la vista.

52.17 Informe del Oficial Examinador

- a. Una vez completado el proceso de vista pública, el Oficial Examinador tendrá un término máximo de veinte (20) días para rendir el informe correspondiente. Esto incluye cualquier tiempo que se conceda a cualquier parte para someter o aclarar algún planteamiento.
- b. En este informe el Oficial Examinador debe indicar las personas que se consideran parte.
- c. La Junta Adjudicativa de la OGPe podrá adoptar parcial o totalmente el informe del Oficial Examinador o rechazarlo en su totalidad.

Si se acoge, adopta parcialmente o rechaza el informe del Oficial Examinador y cuando sea necesario, la OGPe preparará una resolución en la que incluirá las

determinaciones de hecho y conclusiones de derecho según el informe presentado, la cual firmará el Presidente de la Junta Adjudicativa y se le notificará de conformidad con este Reglamento de modo que de la faz del documento surja tanto los hechos como el derecho aplicado para la decisión.

- d. El informe del Oficial Examinador será archivado en el expediente, y será un documento público para todos los efectos legales, tan pronto se firme la resolución disponiendo del asunto.
- e. La determinación final expondrá las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho que fundamenten la adjudicación y apercibirá en cuanto al recurso de revisión y los términos para ejercer los mismos.
- f. Las resoluciones u órdenes parciales o interlocutorias, adjudicando algún derecho u obligación que no ponga fin a la controversia total, sino a un aspecto específico de la misma, serán revisables junto con la determinación final de la OGPe.

52.18 **Acciones Posteriores a la Adjudicación**

- a. La determinación final que tome la OGPe con relación al caso será notificada a las partes en el término establecido.
- b. La notificación de las partes deberá realizarse mediante correo electrónico, excepto en aquellos casos en que la persona a ser notificada no cuente con una dirección de correo electrónico registrada en el sistema, en cuyo caso se podrá notificar mediante correo regular.
- c. La fecha de la notificación deberá aparecer certificada en el texto mismo de la determinación final y será considerada como la fecha de archivo en autos.
- d. Las determinaciones finales expedidas por le OGPe entrarán en vigor a partir de la fecha en que se certifique que se expidió su notificación, salvo disposición expresa en contrario.

ANEJO I

(Mapas del Catastro Digital del CRIM 2010)

114-003, 9 de Septiembre de 2009

114-004, 5 de Diciembre de 2008

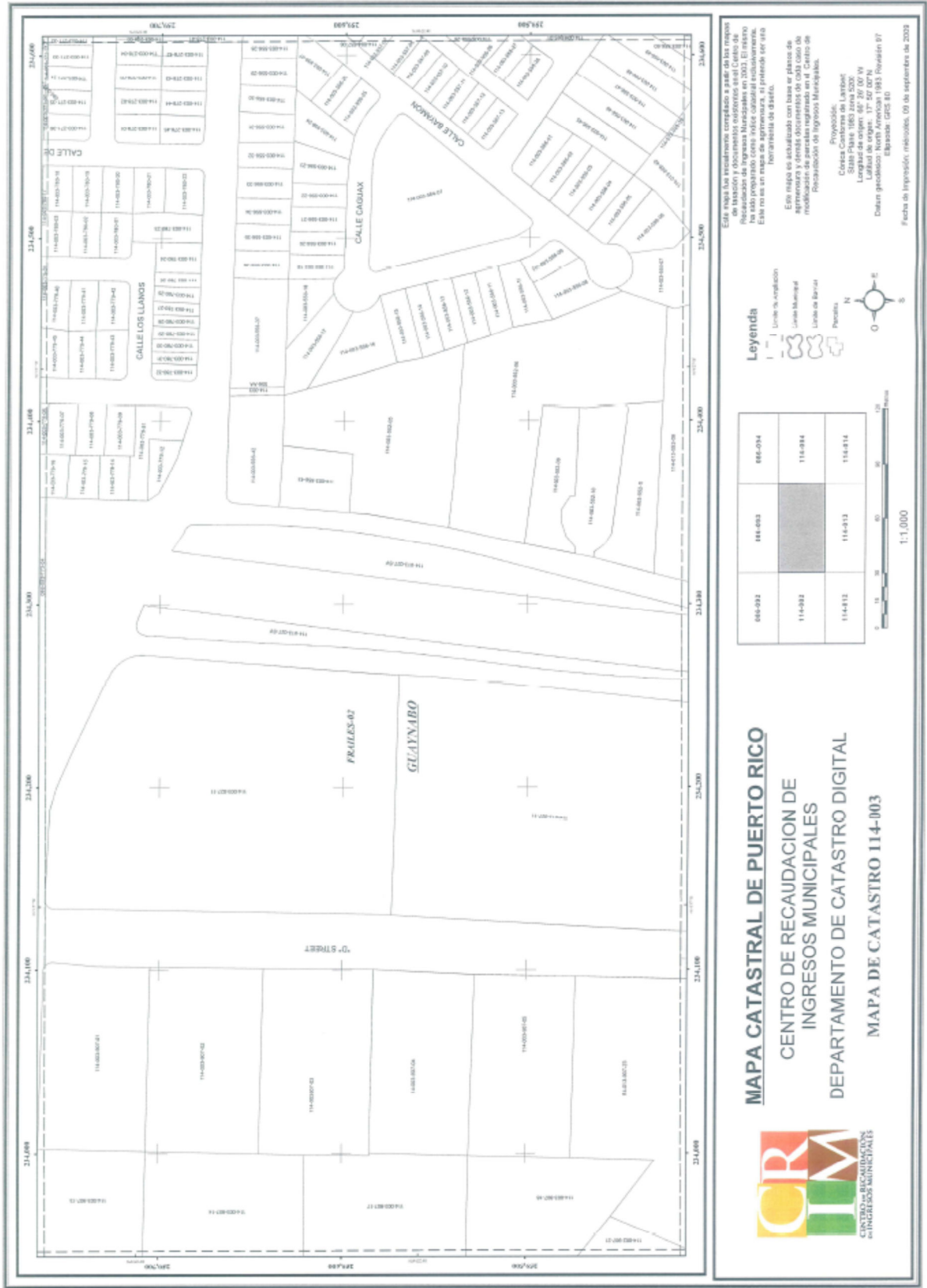
114-005, 9 de Septiembre de 2008

114-013, 19 de Agosto de 2009

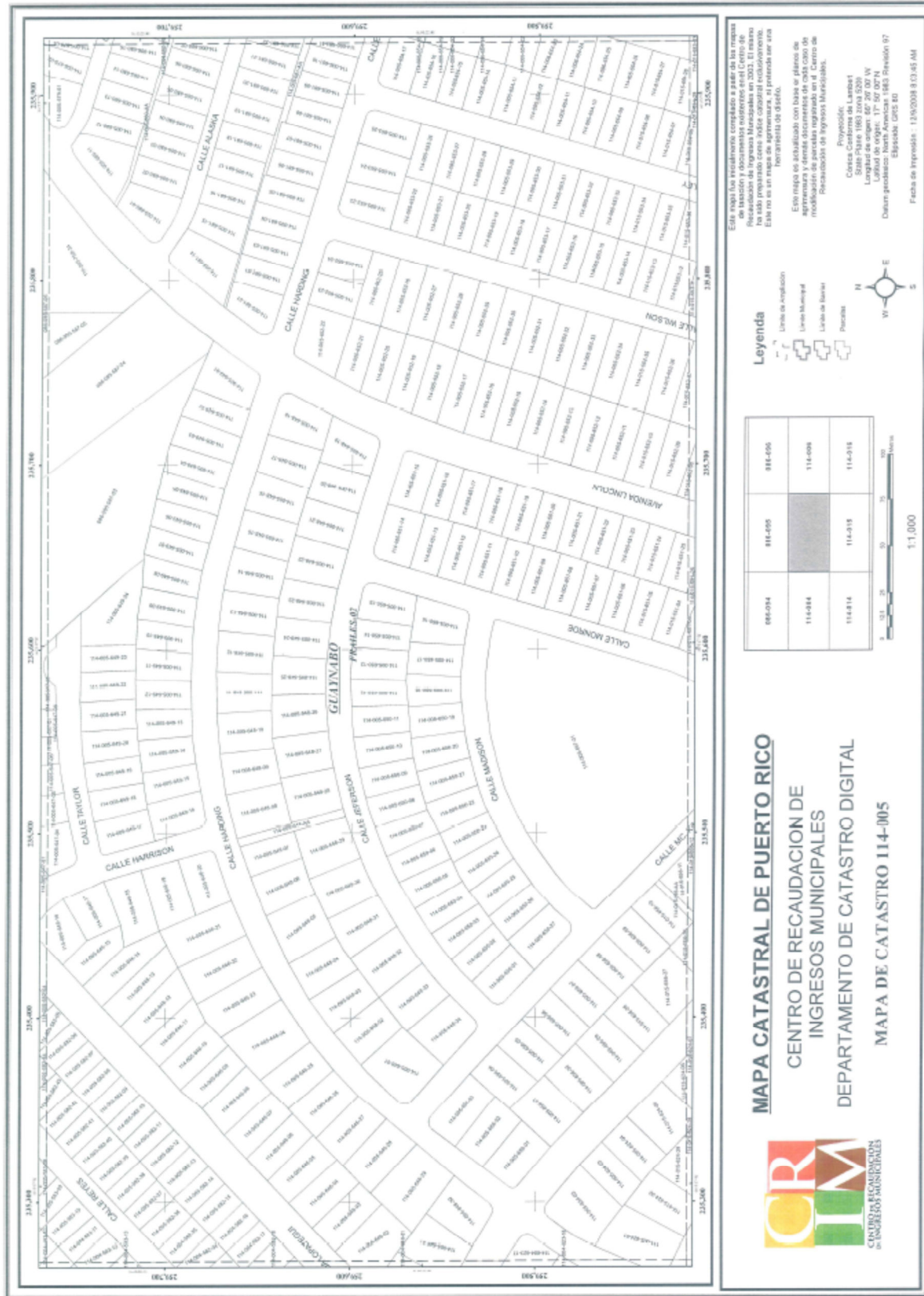
114-015, 11 de Diciembre de 2008

114-025, 15 de Enero de 2010

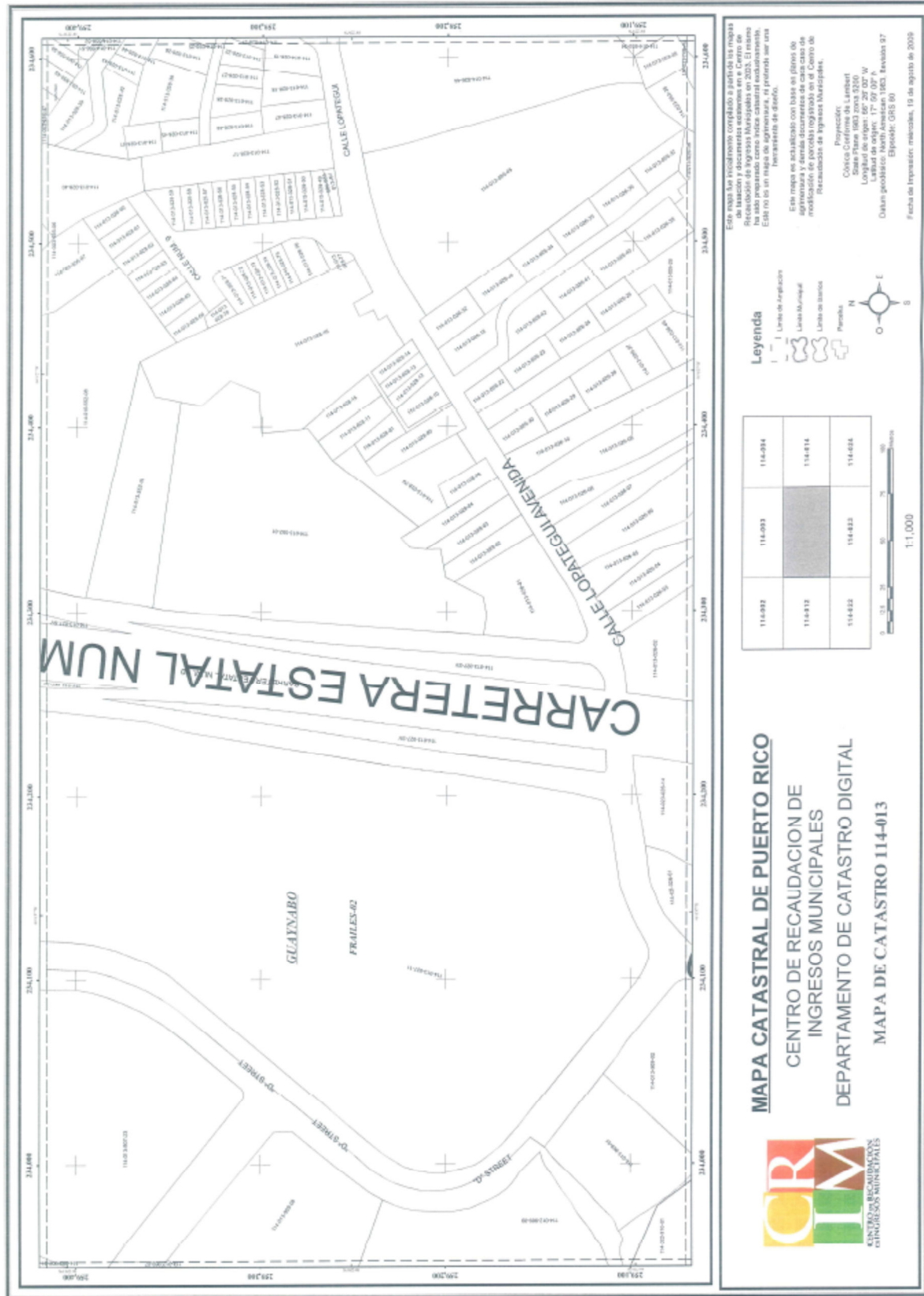
PLAN DE ÁREA AVENIDA ESMERALDA/ALEJANDRINO
 VOLUMEN II – PLAN COMPLETO – DISPOSICIONES SUSTANTIVAS Y REGLAMENTARIAS



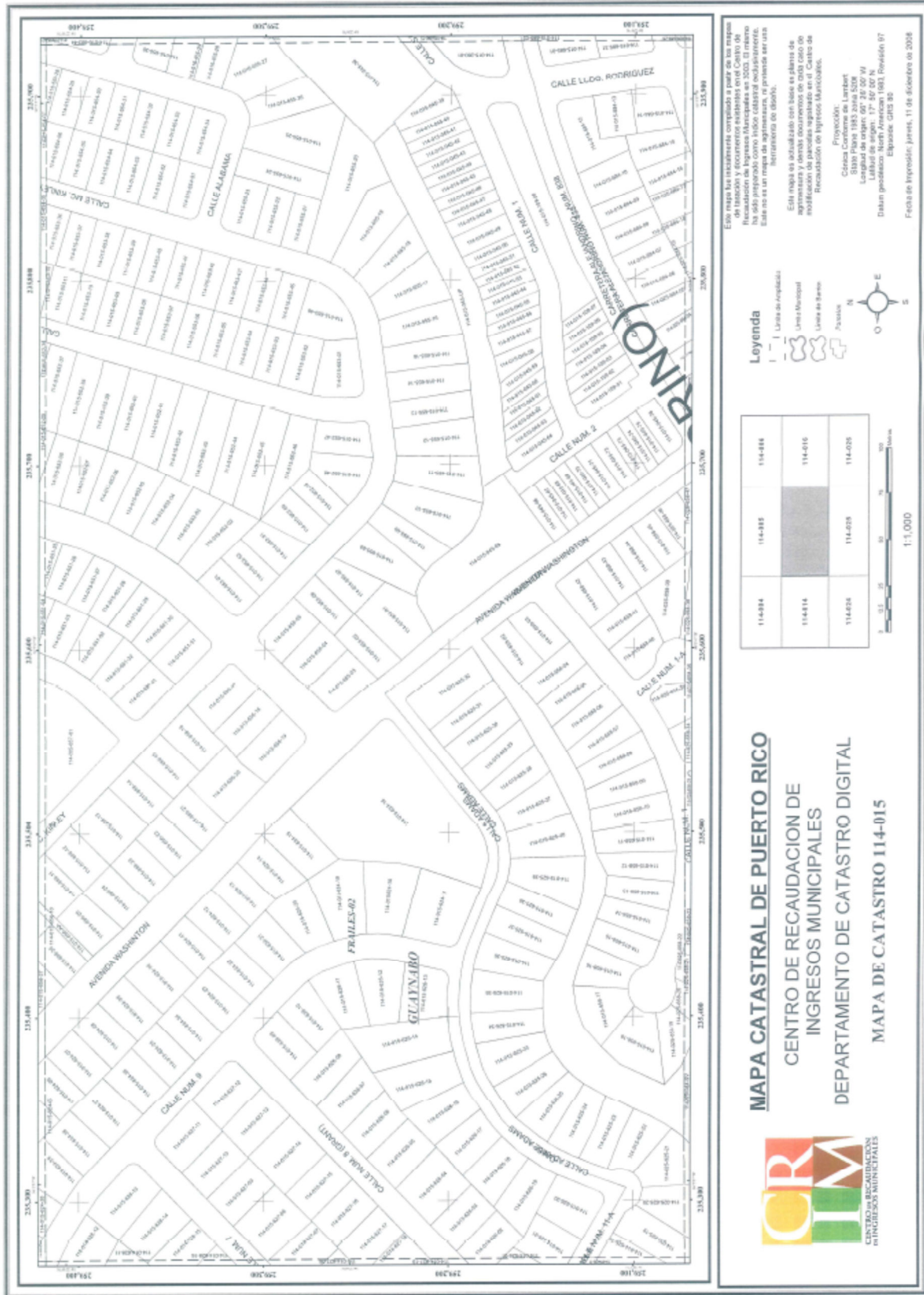
PLAN DE ÁREA AVENIDA ESMERALDA/ALEJANDRINO
 VOLUMEN II – PLAN COMPLETO – DISPOSICIONES SUSTANTIVAS Y REGLAMENTARIAS



PLAN DE ÁREA AVENIDA ESMERALDA/ALEJANDRINO
 VOLUMEN II – PLAN COMPLETO – DISPOSICIONES SUSTANTIVAS Y REGLAMENTARIAS



PLAN DE ÁREA AVENIDA ESMERALDA/ALEJANDRINO
 VOLUMEN II – PLAN COMPLETO – DISPOSICIONES SUSTANTIVAS Y REGLAMENTARIAS



PLAN DE ÁREA AVENIDA ESMERALDA/ALEJANDRINO
 VOLUMEN II – PLAN COMPLETO – DISPOSICIONES SUSTANTIVAS Y REGLAMENTARIAS

