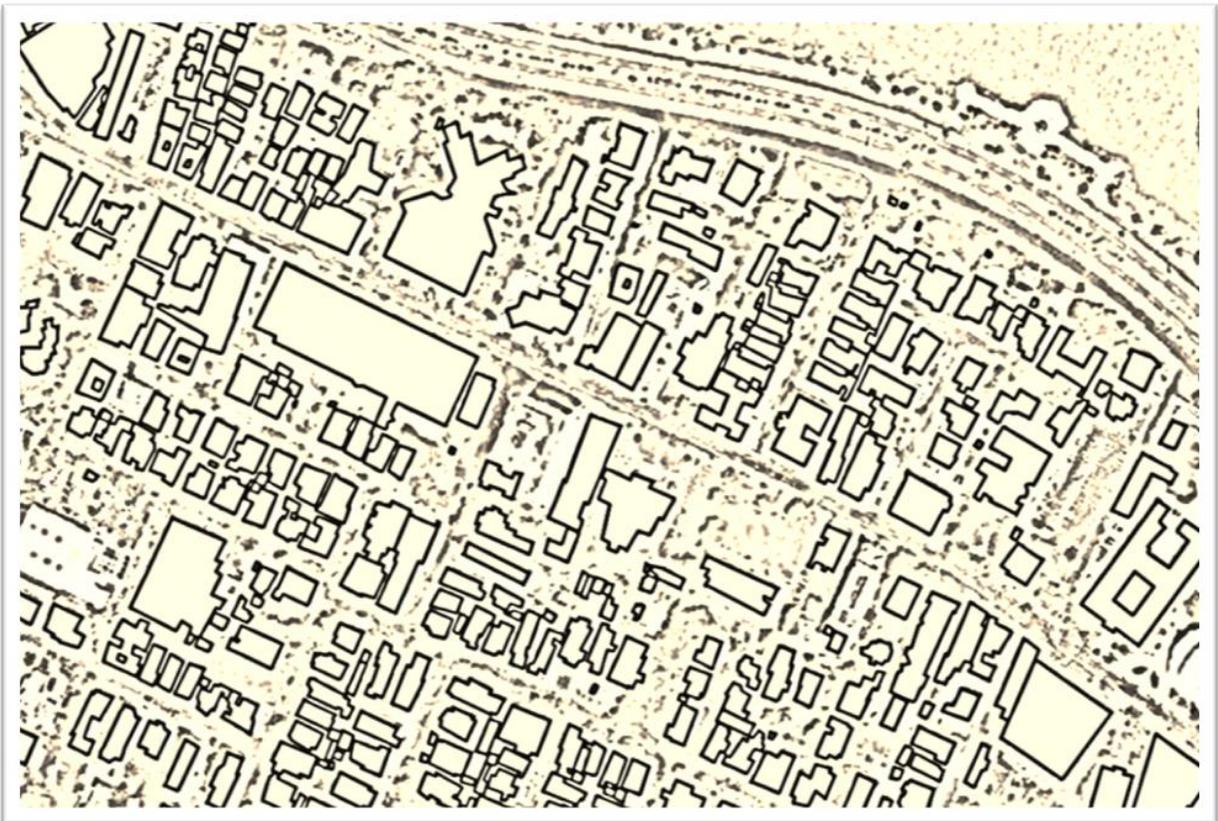




PLAN SECTORIAL PARA LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR DESIGNACIÓN Y DEMARCACIÓN DE ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR

Publicación de la Junta de Planificación | 2016

DOCUMENTO DE VISTA PÚBLICA



**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO**

**PLAN SECTORIAL PARA LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR
DESIGNACIÓN Y DEMARCACIÓN DE ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR**

Alejandro García Padilla
Gobernador

Luis García Pelatti
Presidente

Junta de Planificación



**Vigencia
2016**

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO**

Luis García Pelatti
Presidente

Pedro M. Cardona Roig
Vicepresidente

Juan Carlos Santiago Colón
Miembro Asociado

Sylvia Rivera Díaz
Miembro Asociado

Tomás J. Torres Placa
Miembro Alterno

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO 7

TOMO 1 10

DESIGNACIÓN Y DEMACARCACIÓN DE ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR 10

BASE LEGAL:..... 10

DELIMITACIÓN VIGENTE: 10

INVENTARIOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO: 12

DELIMITACIÓN PROPUESTA: 12

PROPIEDADES ELEGIBLES POR SU VALOR HISTÓRICO: 15

TOMO 2 21

CAPÍTULO 1 CONSERVACIÓN DE LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR..... 21

 SECCIÓN 1.01 DISPOSICIONES GENERALES 21

 SECCIÓN 1.02 APLICACIÓN 21

 SECCIÓN 1.03 DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS..... 22

 SECCIÓN 1.04 RELACIÓN CON REGLAMENTOS DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN O DE MUNICIPIOS AUTÓNOMOS 22

CAPÍTULO 2 COMISIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO DE LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR..... 22

 SECCIÓN 2.1 DISPOSICIONES GENERALES 22

 SECCIÓN 2.2 COMPOSICIÓN 23

 SECCIÓN 2.3 DEBERES 23

CAPÍTULO 3 RECUPERACIÓN DEL SUELO URBANO Y ESTRUCTURAS ABANDONADAS 24

 SECCIÓN 3.1 DISPOSICIONES GENERALES 24

 SECCIÓN 3.2 APLICACIÓN 25

 SECCIÓN 3.3 INVENTARIO DE SOLARES Y ESTRUCTURAS ABANDONADAS..... 25

 SECCIÓN 3.4 PROCESO DE REVOCACIÓN DE USUFRUCTO 26

 SECCIÓN 3.5 PROCESO DE DECLARACIÓN DE ESTORBO PÚBLICO 27

 SECCIÓN 3.6 PROCESO DE EXPROPIACIÓN 27

CAPÍTULO 4 INCENTIVOS, EXENCIONES Y SANCIONES EN LA ZONA HISTÓRICA 27

 SECCIÓN 4.1 DISPOSICIONES GENERALES 27

 SECCIÓN 4.2 EXENCIÓN DEL PAGO DE IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD INMUEBLE 28

 SECCIÓN 4.3 EXENCIÓN DEL PAGO DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA 28

 SECCIÓN 4.4 SANCIONES O MULTAS ADMINISTRATIVAS..... 30

CAPÍTULO 5 FONDO ECONÓMICO PARA LA ZONA HISTÓRICA 30

 SECCIÓN 5.1 DISPOSICIONES GENERALES 30

 SECCIÓN 5.2 APLICACIÓN 30

 SECCIÓN 5.3 ADMINISTRACIÓN..... 31

 SECCIÓN 5.4 FUNCIONAMIENTO 31

CAPÍTULO 6	NORMAS GENERALES DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR.....	31
SECCIÓN 6.01	DISPOSICIONES GENERALES	31
SECCIÓN 6.02	CATEGORIZACIÓN DE LA PROPIEDAD.....	32
SECCIÓN 6.03	RUINAS	33
SECCIÓN 6.04	NIVELES DE INTERVENCIÓN.....	35
SECCIÓN 6.05	LAS NORMAS DE INTERVENCIÓN EN LAS PROPIEDADES DESIGNADAS ELEGIBLES EN LA ZONA HISTÓRICA O CON POTENCIAL DE ELEGIBILIDAD	36
SECCIÓN 6.06	NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN PARA PROPIEDADES ELEGIBLES TRANSFORMADAS NEGATIVAMENTE	38
SECCIÓN 6.07	NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS.....	39
SECCIÓN 6.08	NORMAS GENERALES DE INTERVENCIÓN EN LAS FACHADAS EXTERIORES E INTERIORES DE LAS PROPIEDADES ELEGIBLES	42
SECCIÓN 6.09	NORMAS DE INTERVENCIÓN PARA LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES Y ALTERACIONES DE PROPIEDADES NO-ELEGIBLES EN LA ZONA HISTÓRICA.....	44
SECCIÓN 6.10	CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS PROPIEDADES ELEGIBLES Y NO ELEGIBLES EN LA ZONA HISTÓRICA	46
SECCIÓN 6.11	NORMAS DE SUSTENTABILIDAD PARA LAS PROPIEDADES ELEGIBLES EN LA ZONA HISTÓRICA	46
CAPÍTULO 7	NORMAS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR.....	50
SECCIÓN 7.1	DISPOSICIONES GENERALES	50
SECCIÓN 7.2	DELIMITACIÓN DE LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR.....	52
SECCIÓN 7.3	EL TRAZADO URBANO.....	52
SECCIÓN 7.4	PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN	53
SECCIÓN 7.5	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	53
SECCIÓN 7.6	ÁREA DE OCUPACIÓN DEL SUELO	54
SECCIÓN 7.7	ALINEACIONES Y REQUISITOS DE PATIO	55
SECCIÓN 7.8	TAMAÑOS Y FRENTE DE SOLARES.....	60
SECCIÓN 7.9	DISEÑO Y MATERIALES.....	60
SECCIÓN 7.10	PAREDES O MUROS.....	61
SECCIÓN 7.11	BASE O ZÓCALO	62
SECCIÓN 7.12	BALCONES	63
SECCIÓN 7.13	TECHOS O CUBIERTAS.....	64
SECCIÓN 7.14	PUERTAS Y VENTANAS	66
SECCIÓN 7.15	PLAFONES.....	67
SECCIÓN 7.16	PISOS.....	68
SECCIÓN 7.17	VERJAS.....	69
SECCIÓN 7.18	EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS	70
SECCIÓN 7.19	ESTACIONAMIENTOS.....	71
SECCIÓN 7.20	RÓTULOS.....	72
SECCIÓN 7.21	CORTINAS Y TOLDOS	77
SECCIÓN 7.22	MAPAS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO.....	81
ANEJOS	84
TOMO 3	97
PLAN DE REVITALIZACION.....	97
A. MEMORIAL	97

I. INTRODUCCIÓN	97
II. DESCRIPCIÓN GENERAL	98
III. DESARROLLO FÍSICO	99
IV. PERFIL SOCIOECONÓMICO	106
V. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	109
VI. DESARROLLO ECONÓMICO	110
B. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	121
I. INTRODUCCIÓN	121
II. METAS	122
III. PLAN MAESTRO DEL PROGRAMA	123
IV. PROYECTOS ESTRATÉGICOS	123
V. PROGRAMACIÓN DE PROYECTOS PÚBLICOS	126
VI. INFRAESTRUCTURA	126
VII. INFRAESTRUCTURA PEATONAL	127
VIII. DOTACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS	127
IX. EDIFICIOS DE USO CULTURAL, EDUCATIVO Y TURÍSTICO	128
X. PROYECTOS DE VIVIENDA	129
XI. TRANSPORTACIÓN Y ESTACIONAMIENTOS	132
XII. OBJETIVOS DE LAS GUÍAS DE DISEÑO	132
XIII. APLICACIÓN DE LAS GUÍAS	133
XIV. MARCO REGLAMENTARIO	134
XV. DELIMITACIÓN DE SECTORES	135
XVI. PRIMER SECTOR	135
XVII. SECTOR DE CONSERVACIÓN	163
ANEJOS	172

TOMO 1 DESIGNACIÓN Y DEMACARCACIÓN DE ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR

Base legal:

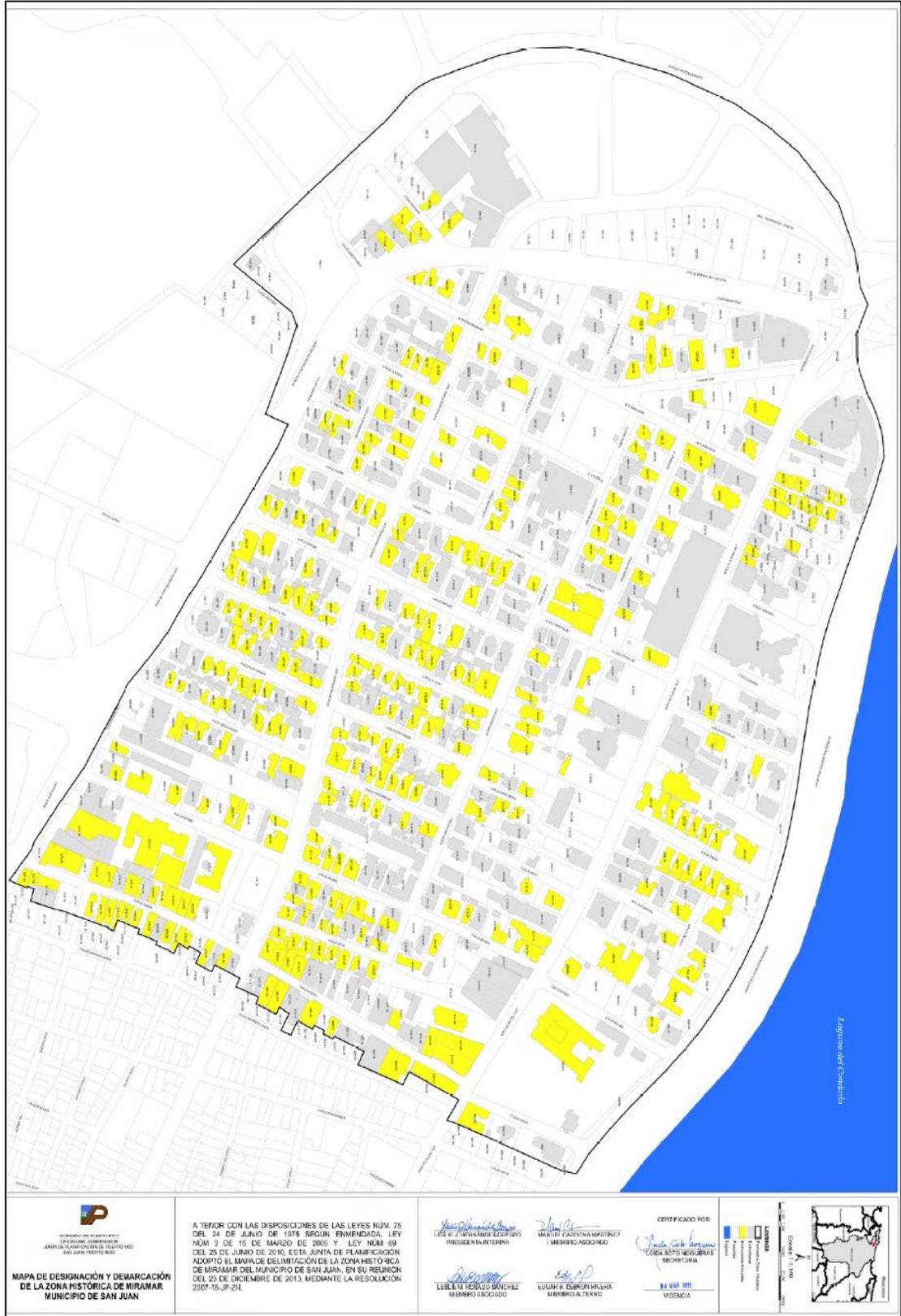
La Ley Núm. 3 de 15 de marzo de 2005 declaró zona histórica el Sector de Miramar en el Municipio de San Juan, con el propósito de proteger su integridad arquitectónica e histórica y su identidad urbanística.

Posteriormente, la Ley Núm. 69 de 25 de junio de 2010 enmienda el Artículo 1 de la Ley Núm. 3 de 15 de marzo de 2005, a los fines de incluir en la zona histórica de Miramar el área comprendida por las calles Marginal, Central, Villaverde y el Boulevard Baldorioty por el sur, así como el Boulevard Baldorioty por el oeste.

Delimitación vigente:

La referida ley estableció el perímetro de la Zona Histórica de Miramar, por el Norte con el Expreso Baldorioty de Castro y la Laguna del Condado; por el Este, la Calle Cerra en ambos lados; por el Sur, las calles Marginal, Central y Villaverde y Boulevard Baldorioty; y por el Oeste, el Boulevard Baldorioty. Igualmente la ley estableció que la demarcación de esta Zona sería oficializada por un plano que preparará la Junta de Planificación que ilustre claramente los solares y las estructuras incluidas en esta designación. A tenor con la referida ley, el 23 de diciembre de 2010, mediante Resolución 2007-18-JP-ZH, la Junta de Planificación adoptó el Mapa de Designación y Demarcación de la Zona Histórica de Miramar, con vigencia de 4 de marzo de 2011.

Mapa de Designación Demarcación y de la Zona Histórica de Miramar (vigente)



Inventarios en el área de estudio:

Como parte de los trabajos de elaboración de las Normas de ordenamiento y el Plan de revitalización, la Junta de Planificación realizó un análisis e inventario de las propiedades, de las condiciones urbanas, arquitectónicas, sociales, económicas e históricas del sector. En el inventario de la zona histórica se contabilizaron seiscientos cuarenta y ocho (648) parcelas. Del total de parcelas, veintiocho (28) estructuras tienen uso comercial, treinta y ocho (38) tienen uso mixto y cuatrocientos dieciocho (418) estructuras tienen uso residencial. El uso comercial y el mixto se localizan principalmente en: avenida Ponce de León y avenida Fernández Juncos. El uso institucional principal consta de los siguientes: el Conservatorio de Música de Puerto Rico, el Departamento de Educación y el Departamento de Justicia.

En cuanto al uso de estacionamiento, se identificaron sesenta y cuatro (64) parcelas. La cantidad de estructuras sin uso es de treinta y uno (31) y solares baldíos es de diez y ocho (18). Estos números representan lo siguiente: el punto cero tres (.03) por ciento del total del suelo urbano o parcelas son solares baldíos y el punto cero cinco (.05) por ciento del suelo urbano o parcelas son edificios abandonados. Estos números indican un bajo porcentaje de edificios y parcelas abandonadas. Sin embargo el área tiene la posibilidad de ofrecer mayor diversidad de servicios para los residentes.

En el área existe una plaza con equipo recreativo para niños en la calle José Martí, y una plaza de recreo en la avenida Fernández Juncos esq. calle Hoare.

Tabla de inventarios de usos existentes en el área de estudio en Miramar

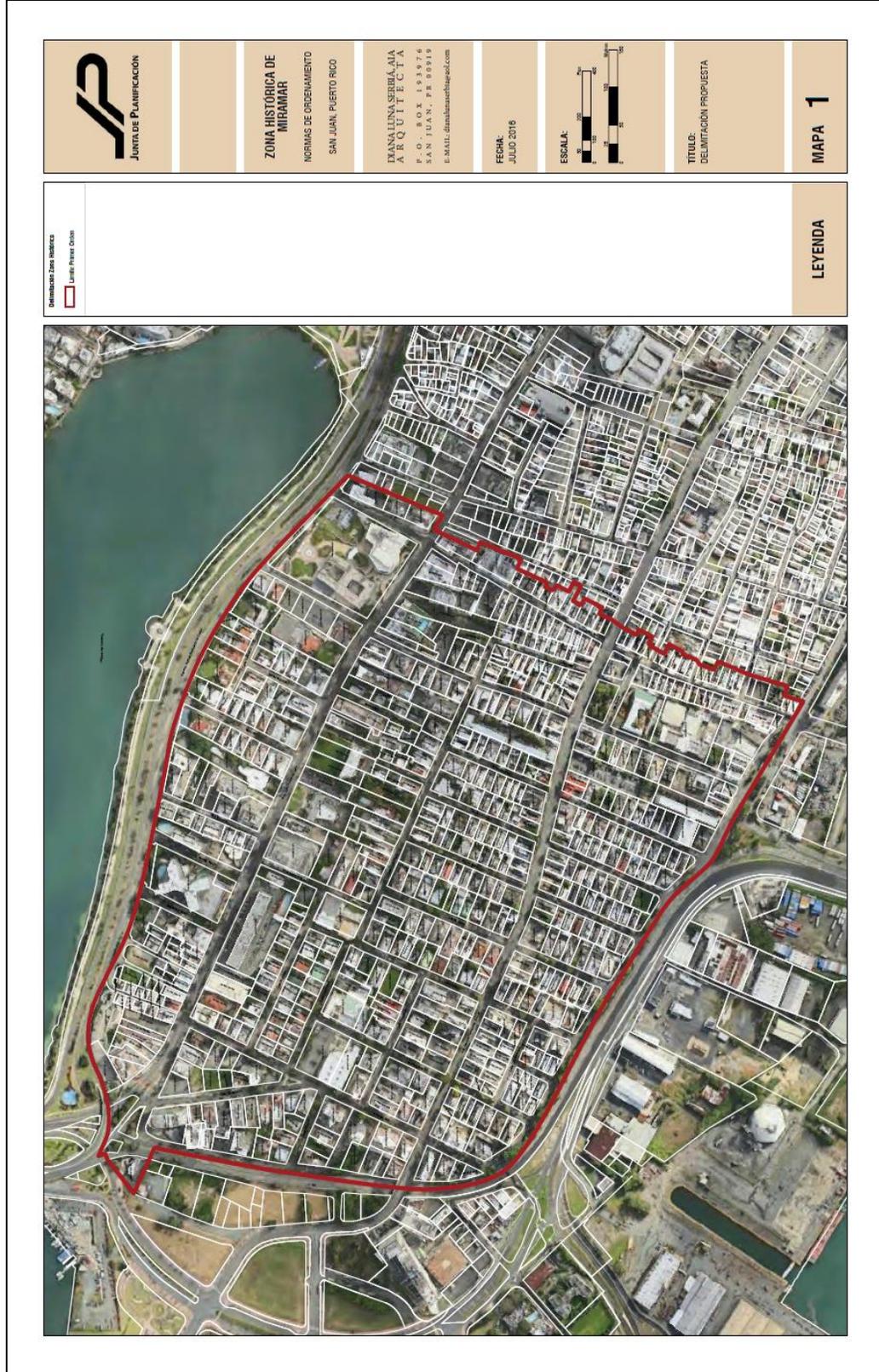
Uso	Cantidad de parcelas
Mixto	38
Oficina	30
Público	6
Comercial	28
Religioso	2
Educativo	8
Salud	4
Gobierno	6
Vivienda (total)	418
Solares sin uso	18
Solares de estacionamiento	64 (
Condominios residenciales de 6 pisos o más	65
Residencias de 1 a 5 pisos de altura	353

Delimitación propuesta:

Como resultado de este análisis e inventario, surge la necesidad de revisar la delimitación vigente de la zona histórica del Miramar. Se propone excluir del perímetro que se ilustra en el Mapa de Delimitación y Demarcación de la zona histórica de Miramar, varios solares al oeste del Expreso Muñoz Rivera. Estos solares, en su mayoría se encuentran vacantes y forma parte del área comprendida por el Distrito del Centro de Convenciones. La delimitación propuesta es la

siguiente: por el Norte, con el Expreso Baldorioty de Castro y la Laguna del Condado; por el Este, la Calle Cerra en ambos lados; por el Sur, la Calle Marginal también conocida como Calle Las Palmas y por el Oeste, el Expreso Muñoz Rivera incluyendo solamente la propiedad que ubica al norte de la Calle Lindberghg, Esquina Fernández Juncos, Núm. 603, cuyo número de catastro según el Centro de Recaudación de Ingresos Municipales es 040-037-001-29.

Mapa que ilustra el límite propuesto de la Zona Histórica de Miramar

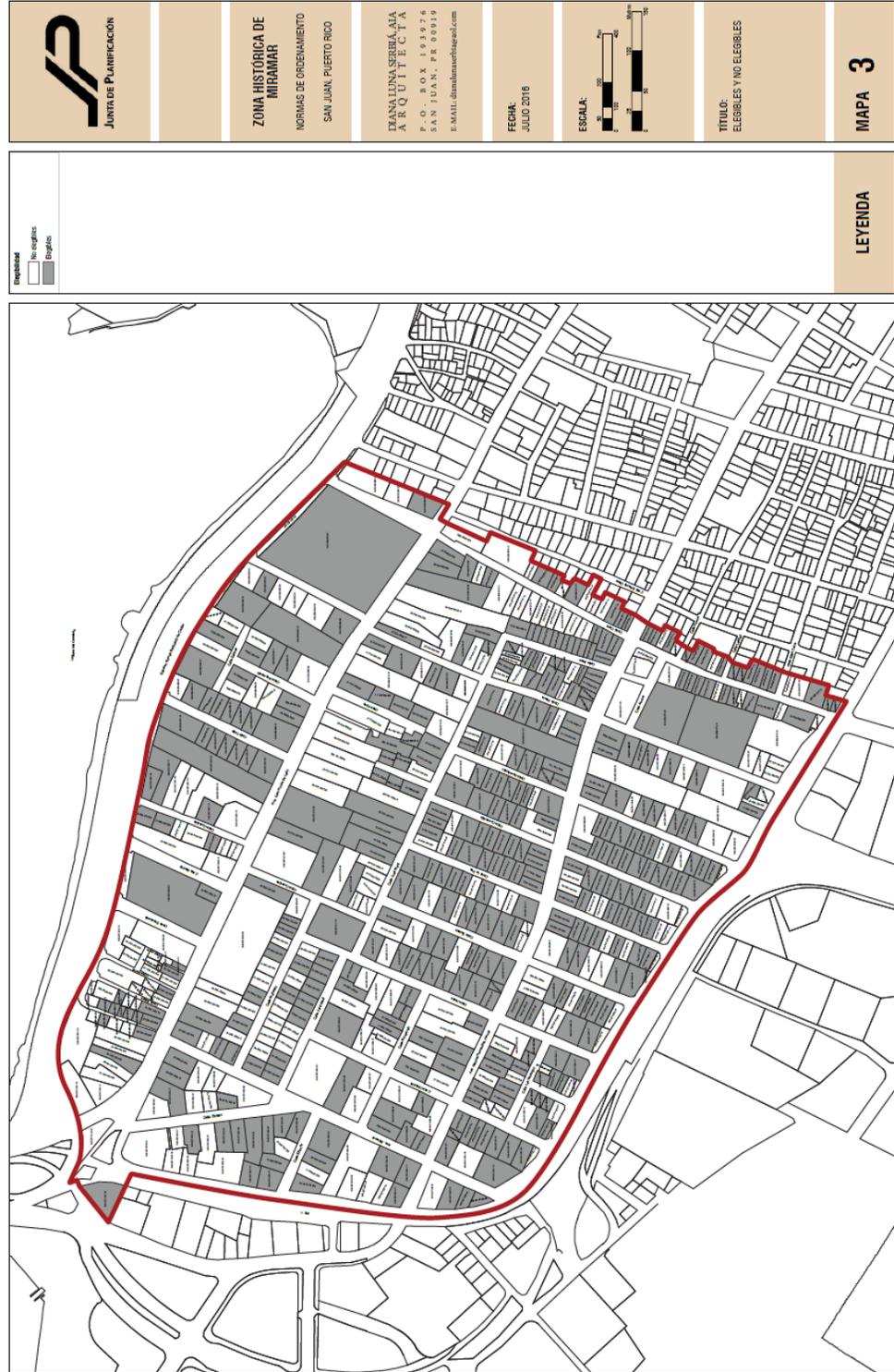


Propiedades elegibles por su valor histórico:

Al realizar el inventario preliminar de estructuras de valor histórico en la zona se identificaron trescientas noventa y tres (393) edificaciones, de un total de seiscientas cuarenta y ocho (648) parcelas. Este número significa el sesenta y un (61) por ciento del total de las propiedades o parcelas.

Las características de materiales y vocabulario arquitectónico reflejan la abundancia económica de la época de construcción original. La mayoría de las edificaciones en la zona histórica pueden ser rescatadas y restauradas. Existen veintiún (21) edificios históricos abandonados en la zona histórica.

Mapa de estructuras elegibles por su valor histórico en Miramar



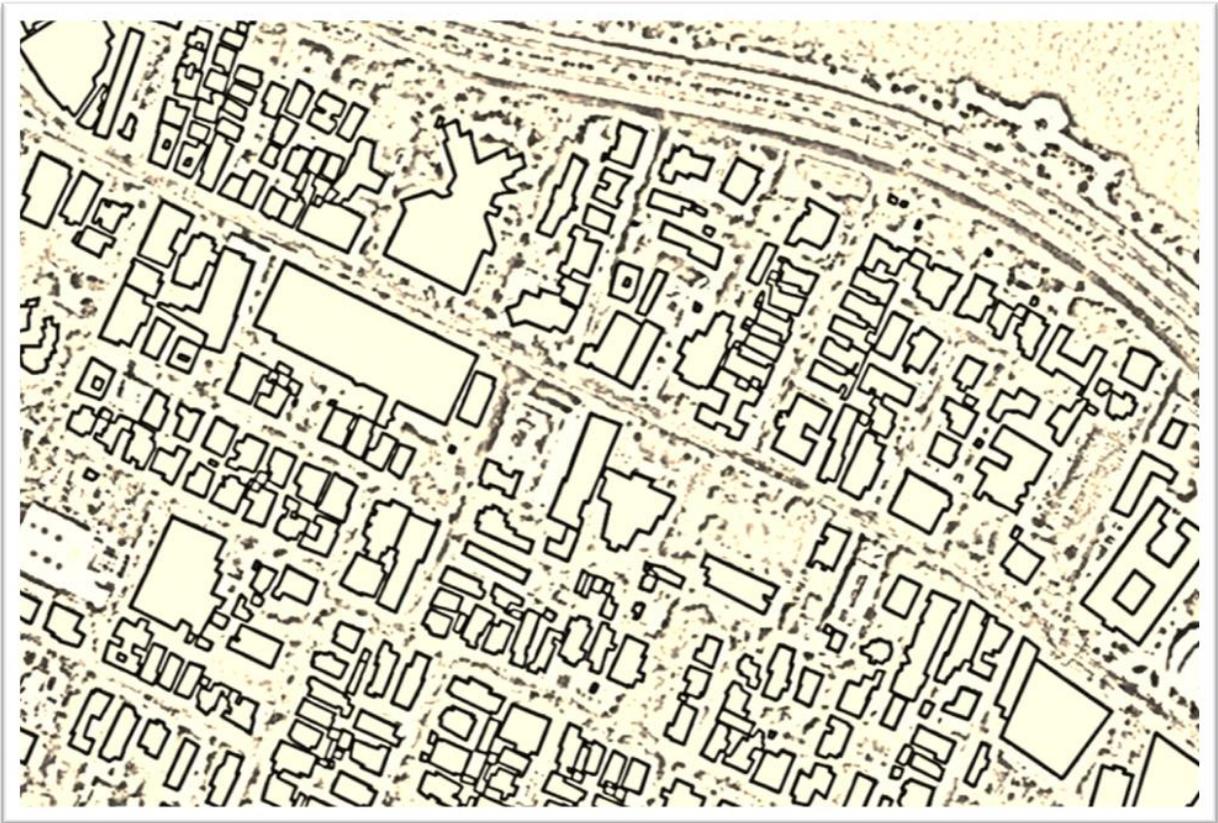
No obstante, se hace pertinente aclarar que según el análisis realizado, dentro de la parte del perímetro que se propone excluir de la zona histórica vigente, se observaron cinco propiedades que actualmente presentan atributos para ser designadas como sitios históricos y por lo tanto las mismas serán presentadas en vista pública para su designación, conforme la Ley Núm. 374 de 1949.



PLAN SECTORIAL PARA LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR NORMAS DE ORDENAMIENTO

Publicación de la Junta de Planificación | 2016

DOCUMENTO DE VISTA PÚBLICA



TOMO 2

Capítulo 1 CONSERVACIÓN DE LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR

Sección 1.01 DISPOSICIONES GENERALES

Propósito

- a. Proteger, mejorar y perpetuar aquellos sitios o zona histórica y propiedades de valor histórico que representan o reflejan la historia social, económica, cultural, política o arquitectónica de la zona histórica de Miramar.
- b. Proteger los sitios o zonas históricas para el desarrollo cultural y del turismo, el disfrute y bienestar general de la comunidad y para la investigación y educación.
- c. Asegurar que los usos del terreno propicien la conservación del contexto histórico.
- d. Propiciar la identificación y designación de lugares de valor histórico y/o arquitectónico.
- e. Regular el procedimiento de solicitar y obtener recomendaciones, para proyectos de construcción y otros desarrollos públicos y privados que puedan afectar posibles y/o el patrimonio histórico del país.
- f. Garantizar la más adecuada protección y estudio del patrimonio de Puerto Rico.
- g. Asegurar la participación ciudadana en el proceso de reconocimiento, identificación, protección del patrimonio histórico.
- h. Brindar las herramientas para la identificación y recuperación del suelo urbano y las propiedades históricas abandonadas en la zona histórica de Miramar.
- i. Incentivar la inversión económica en la zona histórica de Miramar mediante la restauración del patrimonio edificado.

Sección 1.02 Aplicación

Las disposiciones contenidas en este capítulo aplicarán a la zona histórica de Miramar designada mediante la Ley 3 del 15 de marzo de 2005, Ley para declarar zona histórica el Barrio de Miramar y sus enmiendas, Ley 69 del 25 de junio de 2010.

Además, aplicarán y cubrirán:

- a. Toda ocupación o uso de cualquier propiedad, estructura o terrenos; toda segregación o agrupación de solares; toda construcción, incluyendo alteración, ampliación, consolidación, nueva construcción, reconstrucción, reestructuración, reforma, rehabilitación, remodelación, restauración y las obras de fábrica para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en ellos; todo traslado de estructura, toda demolición, toda instalación de rótulos o anuncios, toda erección de estructuras temporeras, toda intervención en el espacio público y todo otro proyecto que se proponga dentro del área designada.
- b. Toda transacción o mejora pública a ser realizada por algún funcionario u organismo del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Municipio de San Juan dentro del área designada zona histórica.
- c. Las disposiciones contenidas en este reglamento aplicarán y cubrirán:
 - 1. Toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

Sección 1.03 Disposiciones de otros reglamentos

- a. Las disposiciones contenidas en este capítulo prevalecerán sobre y quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento en vigor adoptado por la Junta de Planificación que sea de aplicación para la zona histórica, hasta donde estas no fueren incompatibles con la materia específicamente cubierta por este reglamento. Sus disposiciones se interpretarán a la luz de los propósitos de este capítulo y de las políticas públicas y los planes sobre uso de terrenos adoptados por la Junta de Planificación.

Sección 1.04 Relación con reglamentos de la Junta de Planificación o de municipios autónomos

- a. Los distritos de zonificación o calificación dentro del área designada como histórica serán conforme con los propósitos y con las disposiciones de este reglamento.

Capítulo 2 COMISIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO DE LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR

Sección 2.1 DISPOSICIONES GENERALES

Propósito y aplicación

Se crea la Comisión de patrimonio histórico-arquitectónico de la zona histórica de Miramar que colaborará con la Junta de Planificación de Puerto Rico, Instituto de Cultura Puertorriqueña y el municipio en el cumplimiento de las leyes y reglamentos.

Sección 2.2 Composición

Estará integrada de la siguiente manera:

- a. Debe constituirse por cinco (5) miembros designados por la Junta de Planificación, el Instituto de Cultura Puertorriqueña y el municipio.
 1. Uno de los miembros pertenecerá a la Oficina de Ordenación Territorial o Planificación del municipio.
 2. Uno de los miembros pertenecerá al Instituto de Cultura Puertorriqueña.
 3. Uno de los miembros será un profesional en el ámbito de la arquitectura, ingeniería o planificación.
 4. Dos de los miembros serán propietarios y residentes en la zona histórica y serán elegidos por la Comunidad.
- b. Todos los miembros deberán haber probado consistentemente su interés en el ámbito de la preservación histórica.
- c. Los miembros deben servir por un término de cuatro años, con la excepción del término inicial de uno de los cinco miembros, que debe ser de un año, otro debe ser de dos (2) años y otro debe ser de tres (3) años.
- d. El Presidente, el Vicepresidente y Secretario, deben ser electos por y entre los miembros.

La obligación de los dos últimos será velar por los intereses de los particulares afectados por la aplicación de la presente ley. Los miembros de la Comisión citados en los incisos a.1 y a.2, ejercerán sus funciones mientras desempeñen el cargo que los llevó a ella; los citados en los incisos a.3 y a.4, serán nombrados por cuatro (4) años. En caso de renuncia o muerte, el sustituto será nombrado por período completo.

Sección 2.3 Deberes

- a. Los deberes de la Comisión deben incluir:
 1. Divulgar los valores históricos, culturales arqueológicos y arquitectónicos desarrollando programas de educación y participación ciudadana.

2. Asegurarse de la puesta en función de las leyes, reglamentos, normas de ordenamiento y en especial las normas de recuperación del suelo urbano.
3. Realizar recomendaciones de adquisición de propiedades históricas cuya conservación es esencial y que no son viables desde el ámbito privado.
4. Administrar el fondo económico para la zona histórica.
5. Realizar recomendaciones sobre el uso de fondos de la Comisión y los municipales, estatales y federales para la conservación de los monumentos en la zona histórica.
6. Identificar fundaciones y agencias privadas y públicas que están envueltas en la conservación histórica y que proveen recursos para el gobierno y los dueños privados para ayudar en los esfuerzos de conservación.
7. Custodiar los documentos de inventario de la zona histórica y recomendar que los documentos de inventario de la zona histórica se actualicen anualmente.
8. Realizar y mantener un inventario de las propiedades abandonadas y solares vacíos en la zona histórica.
9. Establecer reglamentación para sus acciones y las metodologías necesarias para informar a la comunidad y consultar sus necesidades.
10. Establecer la metodología y asegurarse que los nuevos compradores e inquilinos en el perímetro de la zona histórica de Miramar, conozcan la existencia de la delimitación y la normativa previo a cualquier transacción de una propiedad.

Capítulo 3 RECUPERACIÓN DEL SUELO URBANO Y ESTRUCTURAS ABANDONADAS

Sección 3.1 DISPOSICIONES GENERALES

Propósito

Este capítulo tiene el propósito de:

- a. Asegurar que todos los procesos de recuperación del suelo y estructuras abandonadas sean uniformes, ágiles y eficaces para la protección de nuestro patrimonio histórico.

- b. Procurar la identificación adecuada de solares y estructuras abandonadas.
- c. Establecer procesos administrativos estructurados que permitan garantizar los derechos de propiedad, del ciudadano y del estado.
- d. Proteger a la ciudadanía de estructuras que constituyen amenazas a la seguridad de los residentes que viven en la zona histórica y a su vez, propiciar la restauración de estructuras para incentivar la repoblación en ésta.

Sección 3.2 Aplicación

Las normas especiales de ordenamiento estructuradas bajo este capítulo, serán de aplicación para la zona histórica. Tales normas especiales aplicarán y cubrirán todo proceso de:

- a. Revocación de usufructo
- b. Declaración de estorbo público
- c. Proceso de expropiación

Sección 3.3 Inventario de solares y estructuras abandonadas

El municipio y la Comisión mantendrán un listado de solares que incluyan los solares municipales y los privados.

Todo proceso de recuperación del suelo urbano y estructuras abandonadas que se lleve a cabo dentro de una zona histórica, deberá ir precedida de un inventario descriptivo del solar o la estructura abandonada que necesite intervención del gobierno estatal, municipal o la Comisión de patrimonio.

Los inventarios de solares y estructuras abandonadas se llevarán a cabo de la siguiente forma:

- a- Una vez el gobierno estatal, municipal o la Comisión de patrimonio detecte que hay un solar o estructura abandonada, que constituye una amenaza a la salud, seguridad y bienestar de los residentes en donde está situado, procederá a:
 - 1- Preparar un escrito describiendo las condiciones del solar y la amenaza que representa a la salud y seguridad de los residentes vecinos del solar o estructura abandonada.
 - 2- El escrito deberá referirse a la Comisión de patrimonio histórico arquitectónico, quien deberá levantar un expediente al solar o estructura abandonada señalada que incluya lo siguiente:

- i. Descripción y localización física del solar o estructura abandonada (número de catastro, estudio de título, entre otras pruebas).
- ii. Nombre de la persona que se identifica como dueño, ocupante, optante persona con interés o arrendatario del solar o estructura abandonada, objeto de investigación e inventario.
- iii. Estado del solar o de la estructura abandonada, que incluya una valorización histórica.
- iv. Una recomendación de si el solar o estructura objeto de investigación e inventario deber ser referido al proceso de revocación de usufructo, declaración de estorbo público o expropiación forzosa.
- v. Dicha recomendación será atendida por el alcalde o el funcionario designado.

Sección 3.4 Proceso de revocación de usufructo

Si la recomendación que surgiera del inventario del solar investigado fuese revocar el usufructo (en los casos en que el solar fuese una concesión de usufructo), procederá:

- a. Notificar al usufructuario mediante comunicación escrita con acuse de recibo o por entrega personal, de la intención de revocar el usufructo exponiendo las razones por las cuales se interesa revocar.
- b. En la comunicación escrita, se informará al usufructuario de su derecho a tener una vista administrativa, a exponer sus defensas y se notificará el día, hora y lugar en que ha de celebrarse la vista administrativa. Se le informará al usufructuario su derecho a asistir con abogado.
- c. La vista administrativa será presidida por un oficial examinador que podrá ser abogado.
- d. En la vista administrativa el oficial examinador recibirá prueba testifical y documental y cualquier otra prueba evidenciaria que le sea útil para tomar una decisión y escribir un informe.
- e. El oficial examinador emitirá su informe con determinaciones de hecho conclusiones de derechos y recomendaciones. El informe se le enviará al alcalde, a la Comisión de patrimonio o al funcionario designado del gobierno estatal.

- f. Recibido el informe del oficial examinador por el alcalde, Comisión de patrimonio arquitectónico o el funcionario designado por el gobierno estatal. Este notificará al usufructuario mediante correo certificado con acuse de recibo o entrega personal.
- g. Todo usufructuario adversamente afectado por la revocación del usufructo de un solar municipal podrá presentar una solicitud de revisión ante el Tribunal de Primera Instancia del distrito judicial en que esté ubicado el municipio dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de archivo en autos de la copia de la notificación de la decisión del alcalde.

Sección 3.5 Proceso de declaración de estorbo público

Si la recomendación que surgiera del solar o estructura investigada fuese iniciar un proceso de declaración de estorbo público, se procederá a cumplir con el trámite establecido en el Reglamento de Procedimientos Administrativos del Programa de Patrimonio Histórico Edificado (Reglamento 7746) o en su defecto, en la ley para viabilizar la restructuración de las comunidades de Puerto Rico, Ley núm. 31-2012.

Sección 3.6 Proceso de expropiación

- a. El gobierno estatal como el gobierno municipal tienen facultad en ley para llevar a cabo el proceso de expropiación forzosa, de conformidad a los procedimientos establecidos en la ley núm. 81-1991, según enmendada.
- b. El gobierno estatal y municipal tendrá la facultad de expropiación forzosa, independiente que se trate de propiedades o solares que estén en buen o mal estado de seguridad pública; esta facultad no se limita a las propiedades ocupadas por residentes en zonas históricas, casco urbano o zona de interés turístico.

Capítulo 4 INCENTIVOS, EXENCIONES Y SANCIONES EN LA ZONA HISTÓRICA

Sección 4.1 DISPOSICIONES GENERALES

Los edificios que estén dentro de la demarcación de una zona histórica, constituyen una parte importante del patrimonio cultural del Pueblo de Puerto Rico.

Su importancia es tal, que ha sido plasmada en la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, Artículo VI, Sección 19, al expresar:

Será política pública del Estado Libre Asociado, " la conservación y mantenimiento de los edificios y lugares que sean declarados de valor histórico o artístico por la Asamblea Legislativa".

Los incentivos, exenciones y sanciones en la Zona histórica de Miramar están sujetos y dependerán de la vigencia estricta de las disposiciones de la Ley Número 7 del 4 de marzo de 1955, según enmendada (Ley de Exenciones Contributivas de Zonas Históricas), el Reglamento de Procedimientos Administrativos del Programa de Patrimonio Edificado (Reglamento 7746 del 28 de septiembre de 2009) y cualesquiera otras disposiciones de ley o reglamentarias aplicables a estos efectos. Estos serán de aplicación conforme la vigencia o enmiendas a dichas leyes y reglamentos o a cualquier nueva legislación que se apruebe a estos fines. Estas Normas de Ordenamiento reconocen y promueve el estado de derecho vigente respecto a los incentivos, exenciones y sanciones, como mecanismo para la conservación y restauración de la zona histórica; no obstante, como instrumento de planificación no otorga dichos incentivos o exenciones.

Sección 4.2 Exención del pago de impuestos sobre la propiedad inmueble

Para eximir del pago de contribuciones sobre la propiedad inmueble, las propiedades que hayan sido mejoradas, restauradas, reestructuradas, reconstruidas sustancialmente o de nueva construcción de acuerdo con las normas establecidas por el Instituto de Cultura Puertorriqueña para armonizar con las características de la zona histórica donde enclaven, y habiendo obtenido los correspondientes permisos de las agencias pertinentes, deberán adquirir un certificado del Instituto de Cultura Puertorriqueña haciendo constar su conformidad con la obra y exención tal y como haya sido terminada. Ello, de acuerdo a la Ley 7-1955, según enmendada y el Reglamento de Procedimientos Administrativos del Programa de Patrimonio Edificado (Reglamento 7746).

Sección 4.3 Exención del pago de impuestos sobre la renta

Se eximirá del pago de contribuciones las rentas recibidas como producto del alquiler de edificios existentes en las zonas históricas o designado sitio histórico en Puerto Rico. Cuando hayan sido mejoradas, restauradas, reestructuradas, reconstruidas sustancialmente o de nueva construcción de acuerdo con las normas establecidas por las leyes y reglamentos y el Instituto de Cultura Puertorriqueña para armonizar con las características de la zona histórica donde enclaven, y habiendo obtenido los correspondientes permisos de las agencias pertinentes, deberán adquirir un certificado del Instituto de Cultura Puertorriqueña haciendo constar su conformidad con la obra y exención tal y como haya sido terminada.

Estarán exentos totalmente de contribuciones sobre la propiedad por un término de cinco (5) o diez (10) años, de acuerdo con la recomendación que a tales efectos haga el Instituto de Cultura Puertorriqueña. Este recomendará la exención de contribuciones sobre la propiedad de diez (10) años, cuando de acuerdo con sus normas se haya realizado una restauración total del edificio y de cinco (5) años

cuando la obra de restauración sea parcial, pero habiéndose entre otras, restaurado las fachadas, y los elementos arquitectónicos principales tales como el zaguán de entrada y la escalera principal, si los hubiera. Aquellos casos en donde se efectúe una reestructuración de fachada en un edificio carente de valor histórico o arquitectónico para adecuarlo con el entorno de la zona histórica donde se ubique podrán ser objeto de exención contributiva por un término de cinco (5) años; en aquellos casos de reestructuración total donde se incorpore más de un cincuenta (50) por ciento de elementos de nueva construcción a edificios que carecen de valor histórico o arquitectónico para adecuarlos a su entorno tradicional y en casos de nueva edificación en solares baldíos o donde yacen ruinas podrán ser objeto de exenciones contributivas por un término de diez (10) años, según sea recomendado por el Instituto de Cultura Puertorriqueña; entendiéndose que una propiedad restaurada parcialmente, a la cual se le reconozca una exención de cinco (5) años basada en la reconstrucción, reestructuración o restauración parcial del inmueble, al ser objeto de mejoras adicionales hasta completar su total restauración, podrá, mediante recomendación del Instituto de Cultura Puertorriqueña, tener derecho a la exención durante cinco (5) años adicionales y; que si la segunda etapa de la restauración total se efectúa en un inmueble que ha disfrutado durante uno o más años dentro del periodo de cinco (5) años de exención concedidos en virtud de la primera restauración parcial, podrá, previa recomendación del Instituto de Cultura Puertorriqueña, gozar de exención por un número de años adicionales hasta completar diez (10) años en total. Entendiéndose también que, en cualquiera de los casos antes indicados, al expirar el término de diez (10) años de exención contributiva de una propiedad, el Secretario de Hacienda declarará a la misma exenta por periodos de diez (10) años adicionales, siempre que el Instituto de Cultura Puertorriqueña certifique que dicha propiedad:

- a. no ha sufrido alteraciones sustanciales en su diseño original
- b. merece ser conservada como parte de nuestro patrimonio cultural por su valor histórico o arquitectónico, y
- c. al terminarse la obra deberá obtener una certificación del Instituto de Cultura Puertorriqueña NO tendrá derecho a las exenciones contributivas y los beneficios dispuestos aquí, aquella persona, natural a jurídica, ni su sucesor en beneficio, propietario de una edificación en cualquier zona histórica o sitio histórico en Puerto Rico que:
 1. Haya demolido por sí o por otro el inmueble sin haber obtenido previamente la autorización del Instituto de Cultura Puertorriqueña;

2. Haya dejado el inmueble en estado de ruina, o de abandono, de tal manera que sea necesario demolerlo para poder construir una nueva edificación.

Para acogerse a estos beneficios contributivos y mientras se disfrute de los mismos, se requiere a toda persona natural o jurídica estar al día con todas sus responsabilidades contributivas con el Estado Libre Asociado y las propiedades beneficiadas deben cumplir con todas las normas y reglamentos aplicables del Estado Libre Asociado.

Sección 4.4 Sanciones o multas administrativas

Todo lo concerniente a las sanciones o multas administrativas bajo la adopción de estas normas especiales, se regirá por el Reglamento de Procedimientos Administrativos del Programa de Patrimonio Histórico Edificado (Reglamento 7746) del 18 de septiembre de 2009.

Capítulo 5 FONDO ECONÓMICO PARA LA ZONA HISTÓRICA

Sección 5.1 DISPOSICIONES GENERALES

Propósito

El fondo económico para la zona histórica se crea con el propósito de sustentar de manera permanente las acciones relacionadas con la inversión económica pública o privada, en el perímetro de la zona histórica. La Comisión de patrimonio establecerá con prioridad y administrará el fondo para la zona histórica.

Sección 5.2 Aplicación

El fondo económico para la zona histórica deberá ser utilizado para el beneficio de la zona histórica de Miramar con los siguientes propósitos particulares:

- a. El mantenimiento de los edificios históricos.
- b. La compra o expropiación de propiedades en la zona histórica.
- c. La restauración de edificios históricos en la zona histórica.
- d. La construcción de viviendas.
- e. El funcionamiento y deberes de la Comisión.

- f. La inversión en los espacios públicos.
- g. Los procesos de revocación de usufructo.
- h. Implantar y mantener procesos que mantengan la seguridad en la zona histórica.
- i. La protección de fachadas de inmuebles privados que estén abandonados y amenacen ruina.
- j. Otras acciones de fin público que así se determine y se apruebe por la Comisión.

Sección 5.3 Administración

La Comisión de patrimonio administrará el fondo para la zona histórica según se disponga a esos efectos y consultará a la comunidad en todos los casos para establecer las prioridades de la inversión anualmente. La Comisión deberá seguir los protocolos y estatutos de las leyes vigentes y reglamentación que implemente, además de rendir los informes que sean requeridos y necesarios.

Sección 5.4 Funcionamiento

El Fondo económico para la zona histórica podrá nutrirse de los siguientes:

- a. Donaciones
- b. Propuestas de solicitud de fondos municipales, estatales y federales
- c. Propuestas de solicitud de fondos a instituciones privadas
- d. Asignación de fondos municipales, estatales y federales
- e. Ventas
- f. Otros

Capítulo 6 NORMAS GENERALES DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR

Sección 6.01 DISPOSICIONES GENERALES

a. Propósito y aplicación

El propósito de estas normas generales de intervención es establecer las políticas a seguir en la intervención sobre las propiedades en la zona histórica.

La zona histórica es un trazado urbano, asentamiento de carácter irreplicable, en los que van marcando su huella los distintos momentos de la vida de un pueblo, que forman la base en donde se asientan las señas de identidad y su memoria social y arquitectónica. Comprende tanto los asentamientos que se mantienen íntegros como ciudades o pueblos como las zonas que hoy a causa del crecimiento constituyen parte de una estructura mayor.

Sección 6.02 Categorización de la propiedad

a. Propiedad elegible

Propiedad de valor histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, cultural o de ingeniería que podría satisfacer uno o más de los criterios de elegibilidad como sitio histórico para ser designada como tal, individualmente. La zona histórica incluye un gran número de propiedades elegibles.

Las propiedades elegibles en la zona histórica se clasifican en cinco (5) diferentes categorías, permitiendo que se clasifique también el tipo de intervención permitido sobre cada propiedad.

1. Propiedad íntegra de valor monumental: Comprende todos aquellos edificios institucionales o civiles de gran valor arquitectónico e histórico que componen los hitos más significativos de la ciudad o de su entorno de referencia y que le otorgan su imagen y colaboran a dotarla de identidad propia. Esa categoría incluye los edificios que conservan la estructura o acabado original o que si han experimentado modificaciones que le han restado parte de su integridad pueden ser restituidos a su estado original.
2. Propiedad transformada de valor monumental: Incluye todos aquellos edificios institucionales o civiles de gran valor arquitectónico e histórico, que componen los hitos más significativos de la ciudad o de su entorno de referencia y que le otorgan su imagen y colaboran a dotarla de identidad propia. Aunque han sufrido transformaciones que le han restado cierta integridad y tan solo conservan algunas de sus partes originales, son estas estructuras las que le otorgan a la ciudad su imagen y la dotan de identidad propia, por lo que ameritan su continuidad.
3. Propiedad íntegra de valor individual: Comprende todos aquellos edificios comerciales o residenciales, de gran valor arquitectónico e

histórico, que tienen gran calidad, antigüedad, escasez o rareza. Esta categoría incluye los edificios que conservan la estructura o acabado original o que si han experimentado modificaciones que le han restado parte de su integridad pueden ser restituidos a su estado original.

4. Propiedad transformada de valor individual: Comprende aquellos edificios comerciales o residenciales de gran valor arquitectónico e histórico que han sufrido transformaciones que le han restado parte de su integridad y solo conservan íntegras algunas de sus partes originales cuyo valor amerita su continuidad.
5. Propiedades de valor escénico, íntegra o transformada: Comprende aquellos edificios de valor arquitectónico e histórico que adquieren valor por su relación con el entorno, más que por su valor individual. La propiedad puede estar en condición o puede haber recibido transformaciones. Puede incluir propiedades que una vez tuvieron valor individual, pero que por la magnitud de sus transformaciones solo conservan un valor escénico.

b. Propiedad no-elegible

Propiedades que no cumplen con los criterios de elegibilidad, sin embargo en una zona histórica son parte del conjunto.

1. Nuevas construcciones: nueva edificación menor a los cincuenta (50) años sin valor arquitectónico ni histórico.
2. Solares vacíos: parcela sin edificación

Sección 6.03 Ruinas

Las ruinas son aquellos restos de un edificio, que subsisten después de sufrir una destrucción parcial. Dependiendo el grado de destrucción que haya sufrido el edificio, las ruinas se pueden catalogar en grado mayor o menor. Por otro lado, las ruinas pueden ser causadas de manera voluntaria o involuntaria.

a. Grados de ruina:

1. Ruina en grado mayor- destrucción parcial de un edificio a tal grado que el daño ocasionado resulta irreversible. Dentro de este grado mayor de ruina se puede dar el caso de algunos edificios de gran significado histórico ya sea por su arquitectura o porque haya ocurrido algún evento importante, por lo cual se deba consolidar como ruina y no permitir su demolición.

2. Ruina en grado menor- aquellas en que a pesar de su destrucción se puede recuperar parte de su estructura original.

b. Causa de ruina:

1. Ruina voluntaria - aquella en la cual por acción engañosa, negligencia o descuido de los propietarios u ocupantes, una propiedad identificada como habitable al ser designada como un sitio histórico, sea posteriormente clasificado como ruina. La venta, traspaso o cesión de una propiedad no variará ni cancelará esta condición o gravamen.
2. Ruina involuntaria - aquella causada por inclemencias del tiempo o desastres naturales.

c. Declaración de ruina y las obras no reparables:

1. Un inmueble situado en zona histórica, podrá ser declarado en ruina por técnicos competentes en la materia que certifiquen la imposibilidad de la permanencia estática del inmueble, pero no simplemente por el costo excesivo de su reparación, ni por la alegada imposibilidad de obtener financiamiento o seguros para el mismo de este ser restaurado o reconstruido con sus características originales. Para que este argumento sea válido, deberá haber recibido la recomendación de la División de Arqueología y Conservación Histórica de la OGPe o el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.
2. El edificio u otro elemento, elegible que sea propiedad histórica o parte de la misma o que ubique en la zona histórica que, sin informe favorable y recomendación de la División de Arqueología y Conservación Histórica de la OGPe sea demolido o incendiado intencionalmente o que se deje convertir en ruina voluntaria con posterioridad a la designación de la misma, habrá de ser reconstruido en su situación original utilizando para ello la documentación existente y el conocimiento del estado primitivo que tuviesen los técnicos del Instituto de Cultura Puertorriqueña.
3. En caso de incendio, se presentará evidencia mediante informe certificado del Cuerpo de Bomberos, Policía de Puerto Rico o perito independiente de que no hubo mano criminal, acción intencional o negligencia crasa en el origen del mismo por parte del dueño, algún familiar, representante del mismo u ocupante legítimo de la propiedad. Toda demolición no autorizada conforme a los procedimientos establecidos en este reglamento se considerará intencional.
4. Si la reconstrucción no se lleva a cabo en el plazo señalado por el ICP y de la División de Arqueología y Conservación Histórica de la OGPe, se le aplicarán las sanciones correspondientes dispuestas en el

Reglamento Sobre Multas Administrativas de la OGPe, del ICP o el municipio autónomo.

5. Posterior a la recomendación del ICP, cuando el edificio que haya sido declarado en ruina se encuentre en zona histórica, el propietario tendrá la obligación de demoler el área ruinoso y aquella que a causa de dicha demolición quedase afectada y supusiera peligro, en un plazo no superior a los quince (15) días calendario de ser aprobado el expediente de ruina.
6. El propietario debe obtener un permiso de demolición.

Sección 6.04 Niveles de intervención

Son las obras o alteraciones permitidas en una propiedad histórica de acuerdo a su categorización o valoración.

- a. Conservación - aquellas obras necesarias para el mantenimiento de una propiedad histórica y su entorno en un buen estado, hacerla durar o guardarla con cuidado, evitando el deterioro producido por la constante acción de los agentes atmosféricos, por el uso o por el abandono. Son casos de Conservación las habituales reparaciones, tanto de elementos estructurales, como de elementos decorativos, acabados, instalaciones y pinturas entre otras intervenciones menores. Se recomienda en todas las categorías.
- b. Restauración - acto o proceso de representar certeramente la forma, elementos y carácter de una propiedad como aparecían en un periodo particular de tiempo, por medio de la remoción de algunos elementos de otros periodos en su historia y la reconstrucción de elementos perdidos del periodo de restauración. Se recomienda en todas las categorías.
- c. Reconstrucción - es el acto o proceso de representar, por medio de nueva construcción, la forma, los elementos y los detalles de un sitio, paisaje, estructura, edificio objeto no sobreviviente con el propósito de replicar su apariencia en un periodo específico de la historia y en su ubicación histórica. Se recomienda en todas las categorías.
- d. Rehabilitación - acto o proceso de hacer posible un uso compatible para una propiedad a través de la reparación, alteración y adiciones, a la vez que se preservan aquellas porciones o elementos que transmiten sus valores históricos, culturales o arquitectónicos. Se recomienda en las propiedades: integra de valor individual, transformada de valor individual y las de valor escénico.
- e. Nueva Construcción- edificación. Se recomienda en los solares vacíos.

- f. Demolición - acción y efecto de derribar, total o parcialmente una estructura. Se recomienda en las declaraciones de ruina o en las propiedades elegibles transformadas negativamente o en las propiedades no elegibles.

Sección 6.05 Las normas de intervención en las propiedades designadas elegibles en la zona histórica o con potencial de elegibilidad

Cualquier solicitud de permisos para las propiedades en la zona histórica se evaluará a tono con las normas de intervención en este capítulo.

Estas normas se matizarán de acuerdo a la valoración fijada de cada propiedad, si alguna, de acuerdo a lo siguiente:

- a. Toda propiedad deberá utilizarse para su uso histórico o si es utilizada para un nuevo uso que requiera alteraciones, estas afectarán de manera mínima las características que definen el edificio, así como su localización y entorno.
- b. Las características y rasgos distintivos originales de toda propiedad se mantendrán y se conservarán. No se extraerán materiales históricos ni se alterarán los elementos o espacios originales que afecten el carácter histórico de la propiedad.
- c. Toda propiedad se reconocerá como documento físico de su tiempo, lugar y uso. No se podrán realizar cambios que creen un falso sentido de desarrollo histórico, como ejemplo, añadir elementos basados en conjeturas o bien elementos arquitectónicos provenientes de otros edificios.
- d. La mayoría de las propiedades se transforman con el paso del tiempo, por lo que aquellas alteraciones a la propiedad que hayan adquirido valor histórico en derecho propio se mantendrán y conservarán, siempre y cuando no constituyan alteraciones negativas o perjudiciales para la propiedad o su entorno.
- e. Se conservarán los elementos característicos, los acabados y las técnicas de construcción o ejemplos de artesanía que den carácter a una propiedad histórica.
- f. Todo elemento histórico en estado de deterioro deberá ser reparado en vez de reemplazado. Cuando la severidad de su deterioro requiera su reemplazo, el nuevo elemento deberá ser compatible al anterior en material, diseño, color, textura, así como otras características visuales. La recreación de elementos ausentes se basará en pruebas documentadas, materiales o gráficas.
- g. No se utilizarán tratamientos químicos o físicos, tales como el lavado con arena a presión, que dañan los materiales históricos. La limpieza de

superficies de edificios históricos deberá llevarse a cabo con los métodos apropiados para cada material.

- h. Ninguna adición, alteración o nueva construcción podrá destruir materiales históricos o elementos originales que dan valor a una propiedad. La nueva construcción se distinguirá de la existente, siendo compatible en cuanto a volumen, tamaño, escala y elementos arquitectónicos para proteger la integridad histórica de la propiedad y su entorno.
- i. Toda adición y construcción nueva se ejecutará de manera tal que, si se destruye en el futuro, la forma e integridad de la propiedad histórica y su entorno no será afectada.
- j. Elementos originales– se conservará todo elemento original constructivo y de terminación que exista. Toda parte que por razones de inestabilidad estructural presente un riesgo de colapso, se reconstruirá utilizando la misma técnica constructiva, además de contar con una certificación del profesional competente en este campo.
- k. Puertas y ventanas– en la intervención y reemplazo de puertas y ventanas, especialmente en propiedades de mampostería de ladrillo y madera, se utilizará la madera como material, a excepción de aplicaciones originales en un material distinto. En propiedades en hormigón armado se podrán utilizar puertas y ventanas de metal cuyo diseño sea igual o similar al original empleado en la propiedad.
- l. Terminaciones de piso – se conservarán las terminaciones originales. No se utilizará vinilo a excepción de áreas de almacén donde no exista terminación de piso original. Se podrá utilizar una nueva terminación en áreas donde no exista terminación original o la que exista no original no armonice con la propiedad a intervenir.
- m. Pintura en fachadas principales y secundarias – el esquema de colores a utilizarse para las fachadas dependerá del periodo y estilo de la misma. En las propiedades de mampostería de ladrillo se le aplicará el color a los elementos en bajo relieve y otro para las puertas, ventanas, maderamen, barandas en balaustres de madera o metal ornamental. Este último podrá ser pintado de negro. A las propiedades que tengan una base en relieve se le podrá aplicar un color que mitigue el impacto de las distintas actividades en torno a la propiedad y que a su vez armonice con el esquema a aplicarse. Los criterios de pintura interior y decoración interior no serán parte de la evaluación, siempre y cuando estos no presenten un impacto negativo a la integridad de la propiedad.
- n. Ampliaciones - se podrá proponer una ampliación a una propiedad siguiendo los siguientes parámetros:

1. La nueva construcción se diferenciará de la existente. No se replicarán elementos ornamentales ni constructivos y se enfatizará en el carácter contemporáneo de la misma. Sin embargo se realizarán los ajustes de diseño necesarios en su fachada para que se relacionen en la medida de lo posible a la composición de las fachadas existentes.
 2. En caso de ocurrir alturas variadas en las edificaciones, se tomará como referencia la medida del edificio de mayor altura. De la altura permitir la utilización de entresijos, los mismos se propondrán sin comprometer la lectura de los espacios originales.
 3. En cuanto a puertas, ventanas y terminaciones en ampliaciones, aplica lo mencionado al respecto en los puntos 1 y 2.
- o. En propiedades construidas en hormigón se aplicarán los temas antes mencionados a excepción de las puertas y ventanas, las cuales podrán ser de metal siempre y cuando el diseño sea igual o similar al original empleado en la propiedad.

Sección 6.06 Normas generales de intervención para propiedades elegibles transformadas negativamente

Al considerar cualquier solicitud de permiso para intervenir en propiedades elegibles transformadas negativamente se evaluará a tono con las siguientes normas:

- a. Toda intervención parcial no reparará o recuperará elementos impropios sino que los eliminará, evitando la intervención fragmentada y recuperando partes íntegras. Los elementos históricos ocultos serán liberados en toda intervención.
- b. En las intervenciones de carácter general se ajustará la totalidad de la estructura a lo establecido por este reglamento, eliminando de la propiedad todo rasgo de transformación negativo.
- c. En las propiedades sin valor histórico y/o arquitectónico dicha aplicación dependerá de las características de las propiedades del contexto inmediato.
- d. Toda obra propuesta para propiedades con o sin valor histórico y/o arquitectónico no representa una equivalencia a la elegibilidad de la misma para la otorgación al propietario de la certificación para la obtención de beneficios de exenciones contributivas. Esta solicitud podrá ser hecha a la par pero independiente a la solicitud para las obras a llevarse a cabo en la propiedad. Las mismas a su vez tomarán en cuenta el propósito de obtener la certificación.

Sección 6.07 Normas generales de intervención en los espacios públicos

a. Propósito y aplicación

El propósito de esta sección es proteger el espacio público.

b. Espacios abiertos públicos y trama urbana

No se permitirá la construcción de estructuras cerradas en espacios abiertos públicos. Solo se permitirá la construcción de estructuras abiertas, armoniosas con la costumbre y tradición del área, que no ocupen un área mayor del dos (2) por ciento del espacio abierto. Se conservarán los trazados y alineaciones originales.

1. Mobiliario urbano

Todo mobiliario urbano armonizará con la imagen urbana donde ubique la zona histórica sin ocultar o alterar su carácter. Ningún elemento de mobiliario urbano podrá interrumpir el flujo peatonal en un área de más de un veinte (20) por ciento del ancho del área pavimentada de la acera y por una longitud mayor de uno y medio (1.5) metros.

2. Instalaciones de infraestructura

Los cables, postes, semáforos, transformadores, registros, contadores y demás instalaciones eléctricas, telefónicas, de agua, sanitario, pluvial u otras, deberán armonizarse con el carácter del área. Deberá hacerse lo posible por soterrar los tendidos de cables eléctricos, telefónicos y otros.

3. Pavimentación

La pavimentación de cualquier área pública armonizará con su contexto inmediato y con el patrón tradicional del lugar.

c. Criterios para la intervención en los elementos externos de los espacios públicos:

1. Propiedades circundantes a espacios públicos- Las estructuras y solares que rodean los espacios públicos juegan una función estética e histórica importante, por lo que deben mantenerse las características espaciales originales y existir una proporción armoniosa entre la superficie del espacio público y las alturas máximas que deben alcanzar los edificios circundantes, por lo tanto:

i. Todo edificio o estructura o solar existente en el área circundante a un espacio público, se regirá por las disposiciones de este reglamento.

- ii. Toda nueva construcción en el área circundante de un espacio público no debe tener altura, ni área mayor que la promedio de los edificios existentes en las propiedades elegibles.
2. Calles circundantes a espacios públicos- El pavimento, arborización y mobiliario urbano de las calles circundantes a un espacio público deber ser armonioso con el espacio mismo y con las propiedades circundantes históricas que le rodean. No se ensancharán las calles para proveer estacionamiento cuando este no se justifique ni debe permitirse calles nuevas ni superficies destinadas a vehículos de motor que puedan fragmentar o invadir el espacio público.
3. Sistema de áreas verdes- Los espacios públicos son los elementos fundamentales de organización del sistema de áreas verdes de la ciudad, por lo tanto:
 - i. Se proveerá una continuidad entre el tipo de arborización y vegetación del espacio público con la ya existente en las calles de acceso a la misma.
 - ii. Se mantendrá una secuencia en el tratamiento paisajista de las áreas verdes desde y hacia el espacio público.
4. Ejes peatonales-Las vías de circulación que facilitan el movimiento de vehículos y peatones hacia, desde y alrededor del espacio público deben:
 - i. Guardar proporción entre la dimensión del espacio público y la amplitud del área de rodaje de las vías de acceso.
 - ii. Tener un área de siembra de césped y árboles para obtener continuidad de vegetación con el espacio público.
 - iii. Mantener las visuales que se producen hacia y desde el espacio público por las calles teniendo en cuenta su relación con los edificios más importantes.
 - iv. Proveer la ubicación de estacionamiento de vehículos en áreas o edificios marginales.
 - v. Exhibir los rótulos conforme a las disposiciones de este reglamento.
5. El sistema de circulación peatonal deberá estar diseñado de acuerdo con lo siguiente:
 - i. Proveer para la continuación natural del sistema peatonal con el ya existente en las calles de acceso a la misma.

- ii. Los accesos estarán emplazados conforme a su condición circundante en función de ejes, conexiones o edificios institucionales o monumentos que den frente a ésta, considerando su condición original o histórica.
- iii. Las aceras exteriores tendrán un ancho no menor de tres (3) metros, provistas de superficie que no resbalen y rampas para facilitar el acceso de personas con impedimentos o cochecitos de bebés. Las rampas estarán conformes con las normas a estos efectos adoptadas por la Junta de Planificación.
- iv. Proveer tratamiento paisajista, cambio de pavimento sin estorbo, que avise al peatón el cambio de plano, evitando así los accidentes.
- v. Evitar la erección de monumentos, esculturas u otros elementos arquitectónicos que estorben o entorpezcan la circulación peatonal y que el cruce peatonal se realice en los accesos peatonales. Para lograrlo se pueden crear barreras con rejas metálicas o mediante la siembra de un seto vivo.

d. Criterios para la intervención en los elementos internos de los espacios públicos

Para el diseño de los elementos internos de los espacios públicos, se respetarán sus características originales y su evolución histórica, particularmente su carácter de zona arbolada de recreación pasiva. Estas intervenciones y la ubicación de los principales edificios institucionales a su alrededor serán criterios obligados para establecer el sistema de ejes y puntos focales en el interior.

- 1. Dimensiones- se tomarán en consideración las dimensiones y la forma original e histórica para mantener su forma ortogonal.
- 2. Mobiliario- el mobiliario a utilizarse debe estar en estrecha relación con la ambientación que se desea reflejar en el diseño, por lo tanto:
 - i. Los bancos deberán ser de material durable y estar ubicados estratégicamente dentro del área cubierto o parcialmente cubierto del sol.
 - ii. No se autorizará la construcción de fuentes de agua, a menos que se cuente con los recursos necesarios para su mantenimiento.
 - iii. Se tomará en consideración las características arquitectónicas, al seleccionarse el tipo de soporte y luminarias que se utilizará en el alumbrado.

- iv. Las glorietas podrán combinarse con otros elementos como kioscos y esculturas para destacar ciertas visuales importantes y acentuar los puntos de acceso.
 - v. Se desalentará la construcción de conchas acústicas.
 - vi. Se utilizarán diferentes tipos de pavimento como elemento para determinar o completar el mobiliario, permitiendo así establecer unas zonas con usos definidos y resultados estéticos de gran valor.
 - vii. No se permitirá que estructuras temporeras como templete y carpas, entre otros, sean construidas para una actividad especial y lleguen a formar elementos permanentes.
3. Vegetación- Los árboles, arbustos y flores definen zonas, por lo tanto, el tratamiento paisajista debe seguir las siguientes normas:
- i. La altura y frondosidad de los árboles guardaran estrecha proporción entre los edificios circundantes y su altura la cual no será mayor que un edificio de cuatro (4) plantas.
 - ii. Se orientarán en forma tal que se obtenga un cono de sombra que proteja las áreas de descanso.
 - iii. Evitar la destrucción de prados y flores mediante un sistema de verjas o de setos vivos que no sean mayores de tres (3) pies y que en el caso de las verjas puedan verse a través de estas.

Sección 6.08 Normas generales de intervención en las fachadas exteriores e interiores de las propiedades elegibles

- a. No se autorizará añadir o adosar a las fachadas elementos que no correspondan a las características tipológicas originales o que alteren y desvirtúen la estructura y composición arquitectónica de las edificaciones.
- b. No se alterarán las dimensiones o proporciones originales de los vanos de puertas y ventanas de las fachadas, galerías y balcones.
- c. No se cegarán o tapiarán los vanos originales de puertas y ventanas ni se permitirá abrir nuevos vanos en los macizos de la fachada. Solo se autorizará la abertura de vanos cuando se trata de reestablecer vanos originales clausurados.
- d. Deberán conservarse las cornisas, goterones, frisos, pretilas, remates o cualquier otro elemento ornamental original o histórico con valor que remate o

corone las fachadas tanto en las caras exteriores como en las galerías o balcones.

- e. Las galerías o balcones se conservarán abiertas, sin alterar la integridad de sus elementos arquitectónicos u ornamentales. No se autorizará ninguna construcción o instalación en el espacio de las galerías o balcones, ni en su cubierta, que no sea armonioso con el tipo de estructura tradicional.
- f. Los muros medianeros visibles desde el exterior, si alguno, serán tratados en sus texturas y acabados en consonancia con las fachadas principales de la estructura y con el carácter general de la misma. Los muros medianeros son generalmente de carácter estructural y no se permitirá ni se autorizara aperturas en los mismos; así como cualquier apertura que no sea la original deberá sellarse y devolverse a su estado original.
- g. No se autorizará la colocación de volúmenes, voladizos, marquesinas o toldos fijos de material permanente sobre los alineamientos de la fachada que no respeten la costumbre y tradición del área.
- h. No se permitirán nuevos canales, bajantes, ni otros elementos visibles adosados a la fachada exterior que no respeten la costumbre y tradición del área. De este ser necesario, solo podrán instalarse en fachadas interiores lo menos visible posible y en forma ordenada, se deberán camuflar con pintura del color de la superficie por donde discurran o con una cubierta pintada de igual manera.
- i. La infraestructura para viabilizar los servicios de teléfono, electricidad, gas, televisión, agua y tubería sanitaria se instalará en el interior de la estructura o en las fachadas laterales, adosada a la pared de forma limpia y organizada. La misma estará pintada del mismo color que la fachada del inmueble a la que está adosada.
- j. Las rejas y los portones para proteger la propiedad inmueble, si alguno, estarán localizados generalmente en el interior de la estructura, escondidos del exterior por puertas o ventanas. Solo se permitirán rejas y portones exteriores que sean armoniosos con la costumbre y tradición del área y que se instalen dentro del vano.
- k. El tipo, color y combinación de pintura que se utilice seguirá la costumbre y tradición del área. El color se aplicará por estructura y no por uso en una misma estructura.
- l. El material de recubrimiento de la fachada será armonioso con el carácter y tipo de estructura, siguiendo la costumbre y tradición del área.
- m. La terminación de los techos inclinados será armoniosa con el carácter y tipo de la estructura, siguiendo la costumbre y tradición del área.

- n. El diseño, material y terminación de las verjas y portones serán armoniosos con el carácter y tipo de estructura, siguiendo la costumbre y tradición del área.
- o. En toda nueva construcción, de permitirse, las proporciones, el ritmo de vanos y los balcones serán armoniosos con el carácter y tipo de estructura siguiendo la costumbre y tradición del área.
- p. La separación entre vano y vano de toda nueva construcción, de estas permitirse, se ajustará en sus proporciones al carácter y tipo de estructura, siguiendo la costumbre y tradición del área.
- q. Se respetarán las bases de los edificios y su altura sin variar sus características. En nuevas construcciones se proveerán bases similares a las de las propiedades históricas circundantes. Una base, independientemente de su altura sobre la rasante, podrá contarse como un sótano si cumple con requisitos de habitabilidad y utilidad.
- r. De requerirse medios de entrada para personas con impedimentos, estos se harán de la manera más respetuosa posible a estas condiciones.

Sección 6.09 Normas de intervención para las nuevas construcciones y alteraciones de propiedades no-elegibles en la zona histórica

Cualquier solicitud de permiso para las nuevas construcciones y alteraciones de propiedades no-elegibles dentro de la zona histórica se evaluará a tono con las siguientes normas de intervención:

- a. Consolidación del tejido: toda nueva estructura o alteración de la misma promoverá la reconstrucción y consolidación del tejido urbano tradicional.
- b. Altura: la altura total de las estructuras, incluyendo la presencia de bases o aceras elevadas, será compatible y no mayor que aquella de las propiedades elegibles, tipológicamente similares, en la calle o sector donde ubica.
- c. Proporción de las fachadas principales: la relación entre el ancho y el alto de las fachadas principales será compatible con la de las propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- d. Ritmo de estructuras y espacio entre estas: la relación de la estructura con el espacio entre esta y las estructuras colindantes será compatible con la relación existente de aquellas propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- e. Forma de techos: el nuevo techo será visualmente compatible con el de las propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica, respetando los ángulos de inclinación y los materiales predominantes de estas propiedades.

- f. Ritmo de balcones y elementos demarcando las entradas: los balcones y otros elementos que demarcan la entrada a la estructura serán compatibles con aquellos elementos hallados en las propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- g. Expresión direccional de la fachada principal: las características direccionales de la fachada principal ya sean verticales, horizontales o neutrales, serán compatibles con aquellas de las propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- h. Relación de sólidos y vanos de la fachada principal: la relación de sólidos y vanos de la fachada principal será compatible con la de aquellas propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- i. Proporción, tamaño y localización relativa de las fenestraciones de las fachadas principales: la relación del ancho al alto de las ventanas y puertas y su tamaño, tipo y localización relativa serán compatibles con las de las propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- j. Relación de materiales, textura y color: la relación de materiales, textura y color será compatible con aquella encontrada en propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- k. Paredes secundarias: se proveerán aquellas paredes secundarias, tales como seto vivo, verjas, portones y tapias, que existen en otras propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica. Estas paredes serán visualmente compatibles con las existentes en las propiedades elegibles vecinas.
- l. Alineación: la alineación de la fachada principal será compatible con aquella de las propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- m. Ritmo parcelario: toda nueva estructura será cónsona con el ritmo parcelario encontrado en propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- n. Área de ocupación: toda nueva estructura guardará relación con el área de ocupación, máxima y mínima, de Propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.
- o. Volumetría: toda nueva estructura será compatible con la volumetría general y la composición de volúmenes de propiedades elegibles, con estructuras similares, en la calle o sector donde ubica.

- p. Aquellas nuevas estructuras para las cuales no existen estructuras similares que le sirvan de orientación, se guiarán por las características positivas de las propiedades elegibles de su entorno próximo.
- q. Los usos serán compatibles con las características del entorno y con la estructura urbana de la zona.

Sección 6.10 Conservación y mantenimiento de las propiedades elegibles y no elegibles en la zona histórica

- a. Será obligación de los propietarios de bienes inmuebles de todo tipo, conservarlos en estado digno, higiénico y exento de peligro para los ciudadanos.
- b. Será deber y derecho de todo ciudadano denunciar ante la autoridades municipales o estatales, los edificios que adolezcan de falta de higiene, amenacen ruina o aquellos que, por el mal estado exterior de sus elementos afecten negativamente el entorno o puedan, incluso ser peligrosos por desprendimientos de cornisas o marquesinas, entre otros.
- c. No se realizará ninguna intervención que implique un cambio a lo existente en las propiedades elegibles en la zona histórica sin la correspondiente recomendación del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Sección 6.11 Normas de sustentabilidad para las propiedades elegibles en la zona histórica

a. Propósito y aplicación

Las estructuras históricas contienen en su tipología, metodologías de construcción y materiales, las características básicas para un comportamiento eficiente en las áreas de conservación de agua, y energía, entre otros.

La conservación de un edificio histórico es la primera fase del proceso relacionado a la sustentabilidad. El diseño, los materiales, los métodos de construcción, el tamaño, la forma, la orientación del terreno, el contexto y el clima, determinan el comportamiento del edificio. Las prácticas adecuadas de conservación del edificio histórico son sinónimos de sustentabilidad.

b. Criterios de intervención

1. El primer paso será determinar las características originales de sustentabilidad del edificio.
2. La implementación de mejoras a los sistemas o nuevos mecanismos debe partir de las metodologías existentes en la estructura.

3. La conservación del uso de una estructura histórica o la consideración de un uso nuevo debe poder integrar las características originales de sustentabilidad de este. El comportamiento final del edificio debe integrar ambas de manera eficiente sin dañar la fábrica histórica.

c. Planificación

1. Analizar la condición existente de las características originales de sustentabilidad en el edificio que incluyen balcones, techos, ventanas, montantes, canales, cisternas, espacios de plafón y piso, posición de la estructura con relación al solar y contexto, otros.
2. Identificar la manera de reducir el uso de energía, verificando luminarias existentes que puedan ser reemplazadas por otras de mayor eficiencia, elementos y piezas de bajo consumo de agua, sensores y medidores de tiempo que controlen el agua, la iluminación y la temperatura, previo a implantar cualquier método invasivo que impacte la fábrica histórica.
3. La prioridad en las metodologías será la utilización de los sistemas existentes comenzando por los menos invasivos.

d. Mantenimiento

1. El mantenimiento regular de una estructura histórica es la manera preferible de conservar el edificio y maximizar su eficiencia operacional.
2. Identificar, mantener y restaurar los materiales originales utilizados en la estructura será prioritario.
3. Utilizar productos con características eco amigable que sean compatibles con la fábrica histórica.
4. Utilizar productos y tratamientos adecuados, como pinturas con bajas emisiones y libres de aditivos, así como métodos de remoción de pintura de plomo seguros. No se recomienda el uso de métodos de remoción de material que incluyan maquinaria como el lavado a presión con agua, arena o químicos no compatibles.

e. Ventanas y puertas

1. Revisar y mantener las puertas y ventanas regularmente para que sean completamente operables.
2. Revisar el sellado de puertas y ventanas para evitar las filtraciones de agua y mantener el flujo de ventilación adecuada.

3. Instalar las tormenteras adecuadas que sean compatibles a la estructura histórica original.
4. De ser necesario el reemplazo de puertas y ventanas, se utilizarán unas que mantengan la eficiencia energética y además sean compatibles en apariencia, tamaño, diseño, proporción y comportamiento, cuando las originales no puedan ser reparadas.
5. Reemplazar los cristales de las puertas o ventanas originales, con material de alta eficiencia energética que mantengan el carácter original. De utilizarse material de bloqueo de iluminación en el cristal, este no debe comprometer el carácter original de la pieza.
6. Se debe mantener en su carácter original los aleros de protección de ventanas o puertas que son parte integral del componente de sustentabilidad de estas.

f. Impermeabilización

1. Utilizar mecanismos de evaluación actualizados como, termografía infrarroja, modelación de energía, lectura de radar, auditorías de energía y agua, para entender el comportamiento del edificio previo a decidir e implementar cualquier equipo.
2. Preparar un plan de acción basado en el resultado de los análisis realizados para prever cualquier alteración a la fábrica histórica.
3. Proteger la estructura de cualquier filtración de agua con carácter prioritario.
4. Al implementar cualquier proceso de impermeabilización se removerá solamente el material original necesario de ser requerido.

g. Ventilación

1. Se identificarán y conservarán los métodos originales de ventilación en la estructura histórica.
2. La instalación de sistemas climatización debe tomar en consideración el comportamiento total de la estructura histórica. El proceso de instalación debe mantener el material de la fábrica original histórica y realizarse en la manera menos invasiva. Se debe considerar la instalación de sistemas con la menor infraestructura posible.
3. La instalación de nuevos sistemas de climatización debe integrar otras opciones tales como abanicos, ventanas de celosía, montantes, ventilación a través de áticos y espacios bajo los pisos.

4. El mantenimiento continuo de los sistemas de ventilación de la estructura histórica será prioritario.

h. Tecnología solar y de viento

1. La integración de tecnologías solares y de viento en las estructuras históricas deben considerarse después de haber realizado e implementado todos los mecanismos de sustentabilidad originales de la estructura histórica. Previo a la instalación se debe asegurar su funcionamiento eficiente en dicha localización.
2. Las tecnologías solares y de viento deben ser integradas en la estructura histórica sin alterar sus características originales y las de su contexto.
3. Se debe asegurar que la instalación de tecnología solar y de viento no dañe ningún material histórico.

i. Techos

1. Los materiales originales de techo de una estructura histórica deben ser restaurados o reemplazados según sus características originales ya que son parte integral que define la tipología histórica.
2. La integración de los techos con características verdes debe ser analizada con respecto a la fábrica histórica original. La capacidad estructural del techo histórico debe ser de carácter prioritario. La característica visual de los techos verdes debe seguir las normas del contexto histórico.
3. La impermeabilización de los techos en una estructura histórica debe seguir las recomendaciones de esta sección.

j. Características del solar y eficiencia de uso de agua

1. La identificación de las características originales del solar debe considerarse antes de integrar nuevas características de sustentabilidad.
2. Los elementos de desagüe de las estructuras históricas como canales, bajantes y cisternas se complementan con la topografía del solar, la vegetación y los sistemas pluviales del contexto.
3. La conservación y la integración de la vegetación adecuada ayudará a mejorar las características del solar, a la eficiencia de uso de energía y agua de la estructura histórica.

4. El uso de material permeable en el solar alrededor de la estructura histórica es altamente recomendable.
5. Los cimientos de la estructura histórica sobre la superficie, deben permanecer ventilados para evitar el daño debido a la humedad y temperatura.
6. Los elementos relacionados a la vegetación y otros relacionados al contexto de la estructura histórica deben integrarse para que realcen su valor histórico.

k. Iluminación natural

1. Los elementos que comprenden la iluminación natural en una estructura histórica deben ser identificados y conservados.
2. Los elementos originales de iluminación y ventilación identificados que han sido clausurados deben ser restaurados.
3. En donde sea posible se incluirán nuevos elementos de iluminación y ventilación natural previo a la integración y uso de nuevos elementos mecánicos.
4. Deben considerarse métodos de control y conservación de iluminación poco invasivos donde sea posible.

Capítulo 7 NORMAS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO DE LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR

Sección 7.1 DISPOSICIONES GENERALES

a. Propósito

Las normas especiales de ordenamiento son un componente que aspira a preservar el carácter histórico de la ciudad, creando un clima continuo de inversión y desarrollo que asegure valorar, proteger y realzar la herencia arquitectónica, histórica y urbana que ha sido reconocida mediante la designación de la zona histórica de Miramar.

Se pretende que la ciudad siga evolucionando armoniosamente, procediendo con este reglamento a encausarla dentro de sus valores tradicionales. El propósito de estas normas especiales de ordenamiento es desarrollar criterios específicos sobre el desarrollo y uso del terreno, y sobre la edificación aplicable a la zona histórica de Miramar.

Estas normas especiales surgen de trabajos particulares de inventario y de recomendaciones de ordenamiento.

Estas normas especiales de ordenamiento se basan en las características particulares de las propiedades y su categorización, con el propósito de conservar los inmuebles de valor y de establecer los criterios y parámetros de intervención e integración en las nuevas edificaciones.

b. Estudios especiales de ordenamiento

Toda área designada zona histórica, debe someterse a un estudio pormenorizado que produzca normas especiales de ordenamiento para el área particular. Estos estudios deben incluir la historia del área, su relación con el entorno inmediato y regional, su perfil económico y social, y las características urbanas y arquitectónicas del lugar. El inventario y el diagnóstico de los diferentes estudios sientan las bases para el desarrollo de las normas especiales de ordenamiento.

c. Disposiciones especiales de ordenamiento

Las normas especiales de ordenamiento son responsables de matizar, precisar y ajustar las determinaciones generales con las características específicas del área. Las normas especiales se componen de:

1. Disposiciones reglamentarias.
2. Mapas de ordenamiento que demarcan la aplicación especial de las distintas disposiciones reglamentarias mediante límites y distritos de ordenamiento histórico.

d. Modificaciones a las normas especiales de ordenamiento de la zona histórica de Miramar.

La Junta de Planificación podrá considerar cambios a las disposiciones o a los mapas de ordenamiento de las normas especiales de ordenamiento, por petición del municipio, entidad u organismo, una vez recibida la recomendación del ICP.

e. Las normas especiales de ordenamiento cubrirán particularidades sobre los siguientes temas:

1. Características especiales de la arquitectura, la tipología o el trazado urbano
2. Parámetros de edificación
 - i. Altura
 - ii. Ocupación de suelo
 - iii. Alineaciones y requisitos de patio

iv. Tamaños y frentes de solares

3. Especialidades particulares

Sección 7.2 Delimitación de la zona histórica de Miramar

La delimitación de la zona histórica de Miramar es el resultado evidenciado por el estudio histórico de asentamiento o crecimiento urbano y el inventario de propiedades del área. La delimitación del perímetro incluye las propiedades a ambos lados de la calle con el propósito de atender las dos fachadas como parte del contexto.

Al momento la zona histórica de Miramar solo presenta un área de primer orden.

a. Área de primer orden

Esta zona de preservación intensiva es el área más antigua. En este lugar se concentran todos los edificios emblemáticos, o la mayor cantidad de ellos y toda la arquitectura desarrollada originalmente. Es también el área con la mayor cantidad de edificios que cumplen los requisitos de elegibilidad.

Sección 7.3 El trazado urbano

a. Propósito

La conservación del trazado urbano y de sus alineaciones son vitales para la zona histórica de Miramar. El trazado original de la zona histórica de Miramar permite la peatonalidad, la convivencia y el acercamiento de los usos. Además, permite la jerarquización de las edificaciones arquitectónicas.

b. Disposiciones generales

Los elementos urbanos a ser considerados son:

1. La forma urbana definida por la trama y el parcelario deberá conservarse. No podrá abrirse, ensancharse, ni reedificarse calle alguna que altere el trazado urbano original. No podrán consolidarse bloques urbanos que destruyan el trazado original.
2. Se conservarán las alineaciones históricas del lugar.
3. Se conservará la relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres.
4. Se conservarán la morfología y dimensión de los bloques urbanos.

5. El nivel y dimensión de las aceras no podrá ser alterado por ningún dueño o inquilino. Se conservará la dimensión y proporción original de las calles y aceras. En ningún caso se reducirá la dimensión de la acera para ensanchar el de la calle, al contrario se propiciará en donde sea posible ensanchar la dimensión de la acera para fomentar la peatonalidad.

Sección 7.4 Parámetros de edificación

a. Propósito

El propósito de esta sección es promover y facilitar la protección, conservación y revitalización del patrimonio edificado y el de su entorno mediante el planeamiento ordenado para mantener o recuperar la morfología y la armonía característica de la imagen urbana.

b. Aplicación

Las normas especiales de ordenamiento de la zona histórica de Miramar establecen los parámetros de lotificación y construcción aplicables a las nuevas intervenciones en la zona excepto aquellos solares cuyo nivel de intervención sea el de conservación total, conservación parcial o reestructuración. Incluye los siguientes parámetros:

1. Altura de la edificación
2. Área de ocupación de suelo
3. Alineaciones y requisitos de patios
4. Tamaños y frentes de solares

Sección 7.5 Altura de la edificación

Cualquier altura permisible cumplirá con los siguientes requisitos:

- a. La relación entre la altura entre pisos, cornisas y elementos de coronación no tendrá una variación mayor de un metro por encima o por debajo de las establecidas por el promedio de los referidos elementos de las estructuras elegibles de la calle o sector donde ubique.
- b. La altura permitida de las estructuras, cuyo nivel de intervención sea el de conservación total, conservación parcial o reestructuración, será la altura original existente. Cualquier adición posterior que se considera de valor y está bien integrada al esquema compositivo de la estructura, podrá sustituir el

criterio antes mencionado, siempre y cuando cuente con el endoso favorable del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

- c. La altura máxima será la distancia vertical desde la rasante hasta el elemento de coronación del edificio.
- d. En estructura de cubierta plana, el elemento de coronación lo será la línea horizontal de remate de mayor altura.
- e. En estructura de cubierta inclinada, el elemento de coronación será la línea horizontal en el plano de paramento de la fachada de mayor altura.
- f. En caso de estructuras ubicadas en terrenos con pendientes se utilizará la distancia vertical desde el centro de la fachada.
- g. No se permitirá el escalonamiento de la fachada como método para cumplir con las disposiciones anteriores. En caso de frentes excesivos se requerirá la fragmentación volumétrica total.

Sección 7.6 Área de ocupación del suelo

a. Propósito

Estos parámetros de edificabilidad del área de ocupación de suelo, tienen el propósito de limitar el suelo edificado para proveer áreas verdes que promueven el mejoramiento de calidad ambiental de la zona histórica de Miramar.

b. Aplicación

Los parámetros establecidos por el plano de edificabilidad aplicarán de acuerdo a los siguientes:

- 1. La ocupación del suelo de las propiedades cuyo nivel de intervención sea el de conservación total, conservación parcial o restructuración, será la existente excluyendo aquellas adiciones o edificios accesorios que no contribuyan al valor o integridad de la estructura.
- 2. Cuando el proyecto lo amerite, previa recomendación del Instituto de Cultura Puertorriqueña se podrán recomendar variaciones a los porcentos de ocupación del suelo indicados en el plano. Se tomará como parámetro las características tipológicas de las edificaciones de valor histórico del entorno inmediato del proyecto.
- 3. Estos parámetros de edificabilidad del área de ocupación del suelo establecen los requisitos de por ciento de ocupación máximo y mínimo según las siguientes categorías:

- i. Establece propiedades que deberán tener entre un mínimo de cuarenta (40) por ciento de ocupación del suelo y un máximo de sesenta cinco (65) por ciento
- ii. Establece propiedades que deberán tener entre un mínimo de cincuenta (50) por ciento de ocupación de suelo y un máximo de setenta (75) por ciento
- iii. Establece propiedades que deberán tener entre un mínimo de sesenta (60) por ciento de ocupación de suelo y un máximo de ochenta (80) por ciento

Sección 7.7 Alineaciones y requisitos de patio

a. Propósito

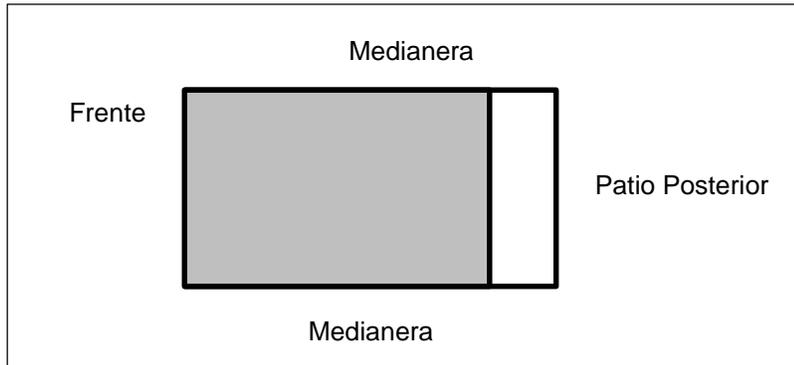
El propósito de estos parámetros es establecer las alineaciones y requisitos de patio para el desarrollo de terrenos y estructuras.

b. Aplicación

1. Los parámetros de edificabilidad de alineaciones y requisitos de patio de la zona histórica de Miramar establecen la relación que deberá existir entre la estructura y las colindancias del solar.
2. Cualquier intervención sobre alineaciones y patios en el área de ordenamiento cumplirá con los siguientes requisitos:
 - i. La alineación de las estructuras, cuyo nivel de intervención sea el de conservación total, conservación parcial o reestructuración, será la existente.
 - ii. Se recobrarán las alineaciones originales de todas las estructuras cuyo nivel de intervención sea el de conservación total, conservación parcial o reestructuración, que hayan sido modificadas, sea esto mediante la adición o demolición de elementos originales incluyendo verjas y edificios accesorios.

c. Las alineaciones se establecen según las siguientes categorías:

1. Alineada, dos medianeras



i. La estructura estará alineada con respecto a la línea de colindancia frente del solar. La estructura cubrirá hasta las líneas de colindancia del solar en ambos laterales con paredes o medianeras o podrá mantener un patio lateral máximo de uno punto cinco (1.5) metros para efectos de iluminación y ventilación.

ii. Las paredes medianeras pueden ocurrir a lo largo de toda la edificación o solamente en el volumen principal que alinea con la acera. Luego de este pueden ocurrir patios laterales que no exceden de tres (3) metros de ancho.

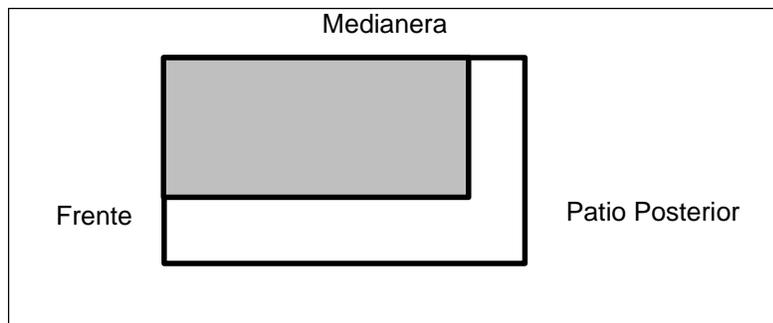
iii. Patio posterior

Se requiere un patio posterior calculado de una de las siguientes maneras:

i. Tres (3) metros medidos desde la estructura principal

ii. Una tercera (1/3) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del rasante del patio y el elemento de coronación de la estructura

2. Alineada, una medianera y un patio lateral



i. La estructura estará alineada con respecto a la línea de colindancia del frente del solar.

ii. Patios laterales

La estructura podrá cubrir hasta la colindancia del solar en uno de sus laterales con pared o medianera y deberá mantener un patio lateral mínimo de uno punto cinco (1.5) metros o máximo de tres (3) metros.

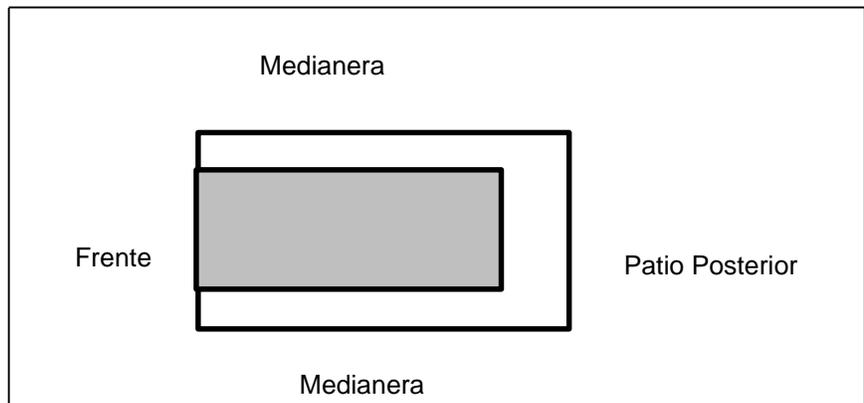
iii. Patio posterior

Se requiere un patio posterior calculado de una de las siguientes maneras:

Tres (3) metros medidos desde la estructura principal.

Una tercera (1/3) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del rasante del patio y el elemento de coronación de la estructura.

3. Alineada, dos patios laterales



i. La estructura estará alineada con respecto a la línea de colindancia del frente del solar.

ii. Patios laterales

La estructura deberá mantener dos patios laterales mínimos de uno punto cinco (1.5) metros o máximo de tres (3) metros.

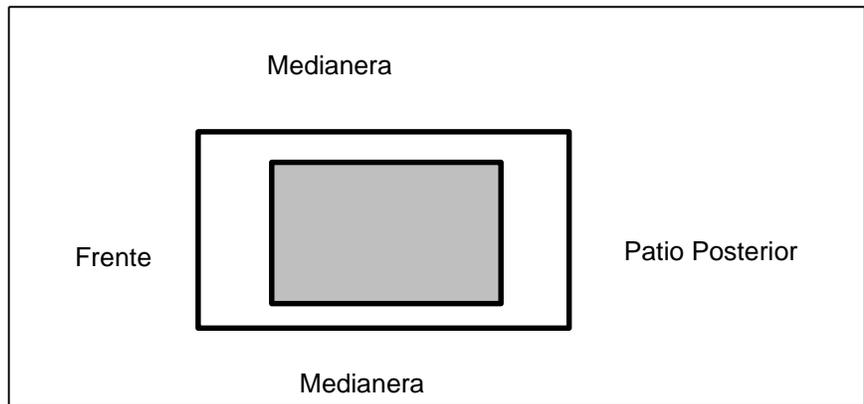
iii. Patio posterior

Se requiere un patio posterior calculado de una de las siguientes maneras:

Tres (3) metros medidos desde la estructura principal.

Una tercera (1/3) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del rasante del patio y el elemento de coronación de la estructura.

4. Patio delantero con verja y dos patios laterales



i. La estructura mantendrá una alineación con respecto a la línea de colindancia del frente del solar por medio de una verja. La estructura principal mantendrá la alineación de las estructuras elegibles del área o sector donde ubique.

ii. Patios laterales

La estructura deberá mantener dos patios laterales mínimos de uno punto cinco (1.5) metros o máximo de tres (3) metros.

iii. Patio posterior

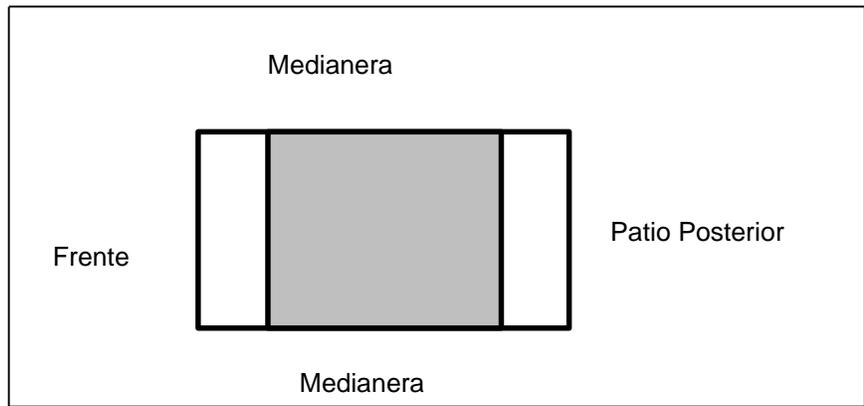
Se requiere un patio posterior calculado de una de las siguientes maneras:

Tres (3) metros medidos desde la estructura principal.

Una tercera (1/3) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del rasante del patio y el elemento de coronación de la estructura.

6. Patio delantero con verja y dos medianeras

7.



i. La estructura mantendrá una alineación con respecto a la línea de colindancia del frente del solar por medio de una verja.

ii. Patios laterales

La estructura cubrirá hasta las líneas de colindancia del solar en ambos laterales de máximo de uno punto cinco (1.5) metros para efectos de iluminación y ventilación.

iii. Patio posterior

Se requiere un patio posterior calculado de una de las siguientes maneras:

Tres (3) metros medidos desde la estructura principal.

Una tercera (1/3) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del rasante del patio y el elemento de coronación de la estructura

6. Combinación de alineaciones excepto patio delantero

Este caso combina varias de las alternativas anteriores incluyendo:

i. Alineada, dos medianeras

ii. Alineada, una medianera

iii. Alineada, dos patios laterales

iv. Variaciones en patio posterior

v. Fondos de veinte (20) metros- patio posterior de tres (3) metros

vi. Fondos menores de doce (12) metros- patio posterior

Sección 7.8 Tamaños y frentes de solares

Los tamaños y frentes de solares son los establecidos en el estudio de condición existente de la zona histórica de Miramar y cumplirán con los siguientes requisitos:

- a. Prevalecerá la parcelación original en todos aquellos casos donde se hayan perdido sus características primitivas.
- b. En los casos de parcelas cuyas características primitivas se hayan perdido se requerirá la fragmentación volumétrica de fachada para adecuar el ritmo y secuencia de los volúmenes de la nueva edificación con respecto a su entorno según su parcelación original.
- c. En la zona histórica de Miramar queda prohibida la subdivisión de los predios calificados como de nueva intervención, en superficies edificables menores de la “parcela mínima” establecida en el estudio de condición existente de la zona histórica de Miramar.
- d. En la zona histórica de Miramar queda prohibida la agrupación de predios calificados como de nueva intervención superficies mayores de la “parcela máxima” establecida para cada manzana.

Sección 7.9 Diseño y materiales

Propósito y aplicación

Los parámetros de diseño establecen unas disposiciones que sirven de guía para las intervenciones en las propiedades elegibles, no elegibles y nueva edificación con el propósito de armonizar con las tipologías edificadas de la arquitectura tradicional de la zona histórica de Miramar, obteniendo intervenciones que logren la integridad de los inmuebles y contribuyan a la armonía del conjunto en cuanto a sus materiales proporciones, ritmos y secuencias. Esta sección está basada en estudios de tipologías.

Disposiciones especiales sobre diseño de elementos constructivos, decorativos y formales

Estas disposiciones servirán de guía y enumerarán los distintos tipos, dimensiones, materiales de los elementos de la arquitectura tradicional y establecerán algunos parámetros de diseño para los casos de propiedades elegibles, no elegibles y nuevas estructuras.

Los elementos que se analizarán son los siguientes:

Muros, zócalos, balcones, cubiertas, puertas, ventanas, plafones, pisos y verjas.

Sección 7.10 Paredes o muros

a. Materiales

1. En las propiedades elegibles solo se permitirá la reparación de sus muros originales ya sea con el material original o con otros que le sean compatibles. Entre los materiales a utilizarse están los siguientes:
 - i. Muros de mampostería o ladrillo con empañetado.
 - ii. Muros de madera, ya sea compuesta por tablas o tabloncillos machihembrados.
 - iii. Muros de planchas de cinc acanalado o liso colocado en dirección vertical.
 - iv. Muros de hormigón con empañetado.
 - v. La pintura de las fachadas tradicionalmente deberá ser de terminación mate, a menos que se trate de un muro de madera el cual se deberá pintar con pintura de aceite.
2. Para propiedades no elegibles o nueva estructura podrán utilizar los siguientes materiales:
 - i. Todos los materiales utilizados tradicionalmente.
 - ii. Bloque de hormigón empañetado.
 - iii. Cualquier material estructural, siempre y cuando se empañete o recubra de un material compatible con el vocabulario de la estructura tradicional de la zona.

b. Restricciones

No se permitirán los recubrimientos o tratamientos de fachada con materiales discordantes a sus características arquitectónicas y tipológicas tales como:

1. Ladrillo expuesto
2. Azulejos
3. Losetas
4. Metales o plásticos
5. Imitación de materiales tradicionales

Sección 7.11 Base o zócalo

a. Tipos

Los zócalos pueden ser de dos tipos:

1. Zócalo como basamento de edificio: este zócalo se da en caso de estructura con galería o balcón frontal en el primer nivel.
2. Zócalo como franja de revestimiento o retalle: este zócalo cubre la parte inferior de la fachada en el primer nivel.

b. Dimensiones

1. En las propiedades de la zona histórica de Miramar los zócalos fluctúan generalmente entre unos máximos y unos mínimos de la siguiente manera:
 - i. Zócalo como basamento de edificio: fluctúa entre un mínimo de cero punto cincuenta (0.50) metros hasta un máximo de uno punto cincuenta (1.50) metros.
 - ii. Zócalo como franja de revestimiento o retalle; fluctuará entre un mínimo de cero punto cincuenta (0.50) metros hasta un máximo de dos (2) metros.
2. Para propiedades no elegibles o nueva estructura, los zócalos no podrán exceder la altura máxima de la propiedad elegible que se encuentre en el entorno inmediato a la misma.

c. Materiales

1. En las propiedades elegibles los materiales constructivos que se permitirán para los dos tipos de zócalos, serán siempre aquellos utilizados tradicionalmente de acuerdo a su tipología y son las siguientes:
 - i. Madera
 - ii. Ladrillo o mampostería empañetado
 - iii. Hormigón empañetado
 - iv. Sillería de piedra, hormigón o mármol
2. Para propiedades no elegibles o nueva estructura se podrán utilizar los siguientes materiales;

- i. Todos los materiales utilizados tradicionalmente.
- ii. Hormigón con empañetado o revestido de piedra o mármol.
- iii. La pintura de los zócalos podrá ser de terminación mate y los colores serán los utilizados tradicionalmente en las propiedades elegibles.

d. Restricciones

No se permitirán los recubrimientos o tratamientos de zócalos con materiales discordantes a sus características arquitectónicas y tipológicas tales como:

1. Ladrillo expuesto
2. Azulejos
3. Losetas
4. Metales o plásticos
5. Imitación de materiales tradicionales
6. Pintura de aceite

Sección 7.12 Balcones

a. Tipos

1. Balcón corrido - Espacio parcialmente cubierto paralelo a la fachada.
2. Medio balcón - Espacio parcialmente cubierto que ocurre en una porción de la fachada.
3. Balcón partido - Plataforma en voladizo con baranda que se proyecta para cada vano individual en una fachada. Estos balcones se dan solo en segundos niveles.
4. Balcón antepechado - Se colocan a nivel de fachada y carecen de cuerpo saliente. Este tipo de balcón se da en primeros y segundos niveles.

b. Dimensiones

1. Balcón corrido – Fluctúan generalmente entre un mínimo de uno punto treinta y cinco (1.35) metros hasta un máximo de uno punto sesenta y cinco (1.65) metros.

2. Balcón partido - Fluctúan generalmente entre un mínimo de punto setenta y seis (0.76) metros a un máximo de un (1.0) metro.
3. Para propiedades no elegibles o nueva estructura, el balcón no se podrá proyectar más allá de la dimensión máxima de la propiedad elegible que ocurra en el entorno inmediato a la misma y sean tipológicamente similares.

c. Materiales

1. En las propiedades elegibles los materiales constructivos que se permitirán serán siempre aquellos utilizados tradicionalmente y serán los siguientes:
 - i. Pisos - tabloncillo de madera, ladrillo con losa criolla, terrazo o mármol, hormigón con losa criolla.
 - ii. Barandas - balaustrada de madera, balaustrada de hormigón, rejas de hierro colado, rejas de hierro forjado.
 - iii. Cubierta – inclinada de cinc sobre armazón de madera, plano de ladrillo, plano de hormigón, inclinado de hormigón con tejas.
2. Para propiedades no elegibles o nueva estructura, se podrán utilizar los siguientes materiales:
 - i. Todos los materiales utilizados tradicionalmente.
 - ii. Pisos de metal o acero siempre y cuando tenga recubrimiento de algún material compatible con las propiedades elegibles.

d. Restricciones

En las propiedades elegibles, para llevar a cabo sustitución o restauración en los balcones se utilizará material original u otro que sea compatible con la tipología del edificio.

Sección 7.13 Techos o cubiertas

a. Tipo

Las cubiertas pueden ser de dos tipos:

1. Inclinada

- i. Cubierta a dos aguas de cinc acanalado con tímpano frontal sobre la galería.

- ii. Cubierta inclinada de cinc acanalado con faldón independiente del techo principal de la estructura.
- iii. Cubierta principal inclinada de cinc acanalado con quiebro de faldón sobre la galería.
- iv. Cubierta a cuatro aguas de cinc acanalado con aleros.
- v. Cubierta inclinada de hormigón cubierto de tejas.

2. Plana

- i. Plana de ladrillo
- ii. Plana de hormigón

b. Materiales

1. En las propiedades elegibles los materiales constructivos que se permitirán para las cubiertas serán siempre aquellos utilizados tradicionalmente de acuerdo a su tipología. Estos son los siguientes:
 - i. Cubiertas inclinadas de cinc acanalado tradicional sobre armazón de madera.
 - ii. Cubiertas inclinadas de hormigón cubierta de tejas.
 - iii. Cubierta plana de ladrillo.
 - iv. Cubierta plana de hormigón.
2. Para propiedades no elegibles o nueva estructura las cubiertas podrán utilizar los siguientes materiales:
 - i. Todos los materiales utilizados tradicionalmente.
 - ii. Plana de hormigón con aislante y gravilla. Se requerirá parapeto.
 - iii. Inclinado de metal.

c. Restricciones

1. No se permitirán las cubiertas, recubrimiento o tratamiento con materiales discordantes a las características arquitectónicas y tipológicas de la estructura.
2. Para reparación de las cubiertas y techos existentes en las estructuras se deberán respetar las formas, volúmenes y sistemas constructivos de las tipologías tradicionales.

Sección 7.14 Puertas y ventanas

Las puertas y ventanas son de forma rectangular con el lado largo en posición vertical. El vano donde están varía, dependiendo del montante de las mismas. Los montantes pueden ser rectangulares, arcos de medio punto y arco rebajado.

a. Tipos

1. Doble hoja de madera con celosías y postigo
2. Doble hoja de madera sólida
3. Doble hoja de madera y cristal
4. Doble hoja de metal y cristal
5. Hoja sencilla con celosías o cristal

b. Dimensiones

En las propiedades de la zona histórica de Miramar los anchos, altos y relación entre sólido/vacío de las puertas, fluctúan entre unos máximos y unos mínimos de la siguiente manera:

1. El ancho de los vanos de las puertas fluctúa entre cero punto ochenta y seis (0.86) metros y uno punto sesenta y seis (1.66) metros.
2. El alto de los vanos de las puertas fluctúa entre dos punto veintiséis (2.26) metros y tres punto cinco (3.5) metros.
3. El intervalo sólido que ocurre entre vanos fluctúa entre uno punto treinta y cinco (1.35) metros y dos punto setenta y cinco (2.75) metros. La condición más usual que se da entre las propiedades elegibles es que el intervalo sólido es mayor o igual al vano.
4. Las puertas y ventanas deberán estar articuladas según las divisiones, paneles, vanos o altos relieves, o detalles decorativos siguiendo las proporciones principales de las puertas y ventanas de la arquitectura tradicional.

c. Materiales

1. En las propiedades elegibles los materiales utilizados en las puertas, ventanas y sus respectivos montantes son los siguientes:
 - i. Madera
 - ii. Madera y cristal

iii. Madera y reja en hierro

iv. Metal

2. Para propiedades no elegibles o de nueva construcción los materiales que se pueden utilizar son los siguientes:

i. Todos los utilizados tradicionalmente

ii. Aluminio y cristal

d. Restricciones

No se permitirá alteración o modificación que afecte las proporciones y dimensiones originales de los vanos donde ocurren las puertas y ventanas.

Sección 7.15 Plafones

a. Tipo

Los plafones o cielos rasos pueden ser la superficie interior de la cubierta dejando a clara vista los materiales de construcción o pueden ser una superficie independiente suspendida creando un desván.

b. Materiales

1. Plafón o cielo raso en la cara inferior de la cubierta.

i. Viguería de madera con ladrillos

ii. Viguería de madera con tablón de madera

iii. Viguería de concreto con superficie empañetada y pintada

iv. Losa de concreto con empañetado y pintura

2. Plafón o cielo raso suspendido con desván

i. Latón repujado y pintado

ii. Yeso sobre rejilla de metal o madera

iii. Tablón o tabloncillo de madera (machihembrado o a tope)

iv. Paneles de yeso

c. Restricciones

1. El uso de plafones acústicos está limitado a las áreas de servicio o de apoyo al uso principal en los edificios elegibles, y cuyo nivel de intervención sea el de conservación parcial o reestructuración.
2. No se permitirá el recubrimiento de los plafones originales mediante el uso de plafones suspendidos.

Sección 7.16 Pisos

a. Tipos

Los distintos tipos de pisos de la arquitectura tradicional varían según los métodos de construcción y sus respectivos materiales de terminación.

b. Materiales

1. Pisos sobre losa estructural de concreto o ladrillos
2. Cemento pulido con o sin pigmentación
3. Losas de cemento pulido con o sin pigmentación
4. Terrazo integral o en losa
5. Piedra (mármol o granito)
6. Mosaicos
7. Cerámica glaseada o vitrificada
8. Losa de barro o ladrillo
9. Losa hidráulica
10. Agregado
11. Pisos sobre base estructural de madera
12. Tablón (machihembrado o a tope)
13. Parque de madera

c. Restricciones

Los pisos originales deberán ser reparados y deberán quedar expuestos, no se permitirá el recubrimiento total de la superficie con materiales permanentes.

Sección 7.17 Verjas

a. Disposiciones generales

1. La verja en los patios delanteros seguirá la alineación y la altura de las estructuras históricas en su contexto inmediato. En condiciones generales las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro. Cuando el patio delantero requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que la verja tenga dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un metro de altura consista de un enrejado cuya parte solida no exceda de un veinticinco (25) por ciento de su área.
2. Las verjas en patios laterales y posteriores seguirán la alineación y altura de las verjas históricas en su contexto inmediato. En condiciones generales podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.
3. Las verjas históricas existentes en el área serán conservadas y no serán demolidas para ser reemplazadas a excepción de considerarse una situación de seguridad.
4. La altura de la verja será medida a partir de la rasante original del solar o predio.

b. Materiales

1. Se respetarán los materiales en las verjas de acuerdo a su contexto histórico.
2. Los materiales históricos que pueden ser utilizados incluyen:
 - i. Mampostería
 - ii. Piedra
 - iii. Ladrillos
 - iv. Madera
 - v. Metal
 - vi. Hierro
 - vii. Hormigón
3. Se permitirán materiales no históricos siempre y cuando su diseño e integración no afecte el contexto histórico en donde ubica.

Sección 7.18 Edificios y usos accesorios

a. Propósito y aplicación

El propósito de esta sección es establecer las normas generales de edificios y usos accesorios para la zona histórica de Miramar y las propiedades elegibles.

b. Disposiciones generales

Podrán proveerse usos accesorios a cualquier uso principal permitido en la zona de uso en que ubique una pertenencia de acuerdo a lo establecido en este capítulo y sujeto a lo siguiente:

1. Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental y corrientemente relacionado con el uso principal al que habrá de servir.
2. Todo uso accesorio deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del uso principal servido.
3. Todo uso accesorio deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, pero nunca antes.
4. El área de ocupación del edificio accesorio y del edificio principal no excederá la permitida en el solar.
5. Los edificios accesorios que sean de por sí elegibles serán respetados con todas las características originales que posean, las que prevalecerán por encima de cualquier otro criterio establecido.

c. Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y estos 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:

1. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta (60) por ciento 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 este. Los edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. 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, este deberá observar los patios requeridos para el distrito.

2. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías y 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 (60) por ciento del fondo del solar, ni menor del cuarenta (40) por ciento 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 este. 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 este. 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, este deberá observar los patios requeridos para el distrito.

Sección 7.19 Estacionamientos

El propósito de esta sección es establecer unas normas ordenadas que guíen el uso y desarrollo de estacionamientos adecuándolos a las características morfológicas y ambientales que se pretende conservar o recuperar. Estas normas son de aplicación para el diseño y desarrollo de estacionamientos que existan o puedan existir en la zona histórica de Miramar.

a. Requisitos de estacionamiento

En la intervención de estructuras clasificadas como propiedades elegibles en zonas históricas solo se requerirá aquel estacionamiento que pueda acomodarse sin perjuicio a la integridad de la propiedad o del espacio público. Por tal motivo, la demolición de edificios accesorios elegibles no se permite, ni la de un edificio cercano o colindante para la provisión de estacionamiento para una propiedad.

b. Diseño de estacionamiento

1. Todos los estacionamientos estarán localizados en el interior del solar, fuera de cualquier patio delantero requerido, si alguno. La visibilidad de los autos desde la vía pública será obstruida y disimulada por estructuras, verjas o seto vivo, según permitido. Toda estructura nueva o verja nueva serán armoniosas a su contexto inmediato.
2. Ningún solar de propiedades demolidas podrá utilizarse como estacionamiento improvisado.
3. Las áreas de estacionamiento podrán estar ubicadas sin restricción en sótanos o semisótanos, siempre que a su acceso este localizado en el interior del solar.

4. Todo uso de estacionamiento en propiedades elegibles no resultará en detrimento o perjuicio a la integridad de la estructura o de su entorno.
5. No se permitirán áreas de estacionamiento con pavimento asfáltico o bituminoso.
6. Las áreas de estacionamientos ubicadas en los patios de estructuras solo podrán ser utilizadas por los propietarios y usuarios de la misma.
7. No se permitirá la pavimentación total de los patios que sean utilizados como área de estacionamiento.
8. El diseño de cualquier área de estacionamiento incorporará los árboles existentes en el predio con un diámetro mayor de doce (12) centímetros.
9. Se deberá proveer un árbol, con altura mínima de dos (2) metros por cada seis (6) espacios de estacionamiento provisto.
10. Toda estructura accesoria al uso de estacionamiento incluyendo la caseta de cobro, deberá cumplir con las disposiciones del presente reglamento.
11. El diseño de verjas mantendrá la alineación y modulación de frentes característicos de la calle o sector donde ubique. Estas verjas no podrán ser de alambre eslabonado.

Sección 7.20 Rótulos

a. Propósito y aplicación

Los parámetros para la instalación de rótulos tienen como propósito armonizar los diferentes intereses envueltos, tanto públicos como privados.

b. Ubicación, tamaño y tipo de rótulos a permitirse

1. Los rótulos serán colocados adosados a la fachada delantera. Ningún rótulo podrá colocarse en fachadas laterales, posteriores o medianeras o en los balcones, galerías y cubiertas. A los establecimientos que posean dos paredes delanteras a calles distintas en edificios de esquina, se les podrá autorizar un rótulo en cada una de las fachadas. A los establecimientos que posean una sola pared delantera hacia las calles se les autorizará un solo rótulo.
2. Los rótulos se permitirán únicamente en la planta baja de la edificación. Se instalará un solo rótulo por fachada por establecimiento. Se ubicará el mismo dentro del área de los macizos (bajo fondo) y no sobre los

elementos ornamentales, a excepción de las fachadas con rusticación en las cuales se ubicara sobre este. Los mismos se instalaran observando los siguientes parámetros:

- i. Bajo el dintel de los vanos sobre tableros o placas, abarcando todo el ancho del mismo y ocupando como máximo una quinta parte de su altura.
- ii. En el macizo de la fachada se permitirán de letras sueltas, de tableros o de placas, sin ocultar o alterar los elementos arquitectónicos u ornamentales de la fachada, en caso de que los hubiera.
- iii. Sobre los vanos, serán ubicados horizontalmente, sin ocultar o alterar los elementos arquitectónicos u ornamentales de la fachada, en caso de que los hubiera y exceptuando los de letras sueltas sin sobrepasar el ancho del mismo. La altura máxima entre la línea superior del vano y la del rótulo será de una quinta parte (1/5) de la altura del vano sobre el cual se ubica.
- iv. El espesor máximo de todo rótulo será de cinco centímetros o dos (2) pulgadas.
- v. Ningún rótulo será instalado en una propiedad sin el consentimiento por escrito del dueño de la propiedad, arrendatario o sus representantes autorizados.
- vi. No se permitirán vitrinas o elementos fijos o móviles para publicidad o para la exhibición y venta de productos adosados a las fachadas o sobre las aceras, a excepción de vitrinas para la exhibición de menú para los negocios de venta de comida. Dichas vitrinas armonizarán con la propiedad donde se ubiquen y se permitirá una por fachada en el primer nivel. Tampoco se permite la colocación de cualquier tipo de elemento de reclamo comercial tales como, pero sin limitarse a, faroles, muñecos, banderines y otros. No se permitirá la exposición de mercancía colgada o colocada en los vanos de las fachadas.
- vii. Los teatros y cines podrán conservar y mejorar sus marquesinas y rótulos originales o con valor histórico, los que pueden modificarse para contener el nombre actual de la propiedad.
- viii. Aquellos rótulos que no cumplan con las disposiciones de este capítulo podrán permanecer siempre que previa evaluación se considere de valor histórico y armonicen con el carácter arquitectónico y la escala del edificio.

c. Rótulos prohibidos

Los siguientes rótulos serán prohibidos:

1. Cruza calles.
2. Rótulos abandonados.
3. Rótulos perpendiculares a la fachada que no sean según los tradicionales históricos del área.
4. Rótulos en formato de bandera, a excepción de las banderas en instituciones estatales y federales que así lo requieran.
5. Rótulos en árboles, postes telefónicos o de alumbrado público o en servidumbres de vías públicas.
6. Rótulos animados.
7. Rótulos giratorios o de movimientos, excepto aquellos que forman parte de lo original de una propiedad de valor histórico y arquitectónico.
8. Rótulos Intermitentes.
9. Rótulos sobre soportes o torres metálicas ya sean sobre las fachadas, sobre las aceras o sobre los techos.
10. Rótulos en muros ciegos, verjas o cubiertas de predios baldíos.
11. Rótulos en placas corridas a lo largo de las fachadas, en las barandas o encima de los balcones, galerías o cornisas.
12. Rótulos en tela, cartón o cualquier otro material colocado o colgado en las fachadas, de fachada a fachada sobre las calles o entre postes, árboles, faroles, portales y otros, aun temporalmente. Se aceptarán solamente aquellos rótulos temporeros que anuncien actividades culturales, los cuales pueden ser de tela, presentando calidad gráfica y constructiva y deben cumplir con los demás parámetros de esta sección.
13. Rótulos que puedan ocultar, alterar, desvirtuar o modificar los elementos arquitectónicos y ornamentales en las fachadas de las propiedades históricas.
14. Rótulos pintados directamente sobre las fachadas o elementos arquitectónicos de las estructuras, al menos que sean parte de las costumbres y tradiciones de las propiedades históricas.

15. Todo rótulo que por circunstancias no previstas en este reglamento 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, no será permitido. Entre los rótulos prohibidos se incluyen, sin limitación, los que se enumeran a continuación:
- i. Rótulos cuya ubicación o localización obstruya el campo visual de los conductores de vehículos de motor directamente sobre la vía pública.
 - ii. Rótulos que tengan reflectores, luces o aditamentos que despidan rayos o iluminación que puedan deslumbrar o afectar a los conductores de vehículos. Sin embargo, esto no significa que se prohíba el uso de reflectores, luces o aditamentos en los rótulos que los avances tecnológicos permitan sin que se afecte la seguridad de los conductores y la integridad del entorno de la propiedad histórica.
 - iii. Rótulos 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.
 - iv. Rótulos que exhiben la forma y diseño de una flecha, semáforo o cualquier otro rótulo o señal contenida en el “Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico”, del Departamento de Obras Públicas.

d. Otros rótulos

Los siguientes rótulos podrán ser instalados sin que se requiera la obtención de permiso sujeto al cumplimiento de las normas que se establecen en este capítulo:

1. Rótulos indicando peligro, los cuales se mantendrán erguidos y conservados hasta tanto dure el peligro.
2. Rótulos temporeros por un periodo no mayor de sesenta (60) días, los cuales serán removidos tan pronto termine su vigencia.
3. Rótulos en obras de construcción para informar sobre la misma, adosados a las fachadas o en verjas provisionales:
 - i. Los rótulos a ubicarse en las verjas provisionales serán colocados adosados paralelos a la vía pública, en el tramo de verja que da frente a la vía, pero en ningún caso podrá proyectarse en la servidumbre de paso de la vía pública.

- ii. Estos rótulos podrán ser instalados dentro de un término no mayor de sesenta (60) días 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.
- iii. Una vez terminada la obra, estos rótulos deberán ser eliminados.
- iv. Rótulos de venta o alquiler de propiedades: Se permitirá la instalación de rótulos sobre venta o alquiler de bienes raíces en la pared delantera del edificio que no exceda en tamaño de un (1) metro cuadrado, sin iluminación. Se permitirá un rótulo por pertenencia a ser vendida o alquilada y deberá ser colocado adosado a la pared del edificio en forma paralela a la vía pública en la fachada principal.
- v. Emblemas o calcomanías en el interior de puertas o escaparates para informar al público sobre horario de operación de un negocio o servicios que se ofrecen tales como aceptar tarjetas de crédito.

e. Diseño y contenido

Todo rótulo deberá ser diseñado de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, según se especifica en el Código de Edificación Vigente. Toda solicitud para permiso de instalación de un rótulo deberá acompañarse con la certificación del rotulista o diseñador del rótulo de que el mismo cumple con las disposiciones reglamentarias vigentes.

Para el diseño de los rótulos se observarán las siguientes normas:

1. Solo se mencionará la naturaleza o tipo de establecimiento y el nombre o logotipo si lo hubiese, los cuales deben de estar integrados visualmente como una unidad aunque se trate de piezas individuales. Se permitirá integrar a esta unidad un solo número telefónico de ser necesario.
2. No se permitirá propaganda a anuncio publicitario, marcas o detalles de productos o servicios ofrecidos.
3. Las placas con los nombres de las calles y espacios públicos armonizarán con la morfología urbana, serán sencillas, sin adornos y de fácil lectura.
4. Ningún rótulo podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar los elementos arquitectónicos y ornamentales de una estructura.

5. La tipografía será sencilla y de fácil lectura.
 6. El rótulo deberá armonizar con el edificio y con la imagen urbana.
 7. No se permitirán rótulos luminosos de por sí, pero si se permitirá su iluminación indirecta o detrás de una letra de superficie no transluciente.
 8. No se permitirán cajones de materiales metálicos, acrílicos u otros.
- f. Rótulo no-conforme legal
1. Únicamente se considerará un rótulo no-conforme legal cuando se haya instalado cumpliendo con la reglamentación vigente a la fecha de su instalación y para el cual se haya expedido el permiso correspondiente y dicho rótulo no este conforme con lo dispuesto en este capítulo.
 2. Todo rótulo que exista legalmente para la fecha de vigencia de este reglamento y que no reúna los requisitos fijados en el mismo, deberá ser borrado, suprimido, eliminado o conformado a la reglamentación vigente previa obtención de un permiso de instalación.
 3. Los rótulos no-conformes legales no podrán en ningún momento ser variados, agrandados, mejorados o en forma alguna alterados a menos que fuera para conformarlos a la reglamentación vigente. Lo anterior no exime de darle mantenimiento al rótulo según dispuesto.
 4. Todo rótulo no-conforme legal que fuera destruido parcial o totalmente, bien sea por fuego, explosión, terremoto, huracán o cualquier acción de la naturaleza o por otras causas, no podrá ser reconstruido o reparado a menos que se conforme a esta reglamentación, previa obtención del permiso de instalación correspondiente.
 5. La ausencia del permiso de instalación será evidencia prima facie de que la instalación del rótulo carece de autorización legal.
 6. Todo rótulo que no cumpla con los requisitos sobre seguridad establecidos en este reglamento será removido de inmediato.

Sección 7.21 Cortinas y toldos

a. Propósito y aplicación

Los parámetros para la instalación de cortinas y toldos tienen como propósito armonizar los diferentes intereses envueltos, tanto públicos como privados.

b. Ubicación, tamaño y tipo de cortinas y toldos a permitirse

Se permitirá la instalación de cortinas y toldos en los vanos de las puertas y ventanas, así como en los vanos de balcones y terrazas de los edificios, acorde a los siguientes parámetros:

1. Las cortinas se instalarán en la parte interior de los vanos, entre columnas y serán fijadas a la parte superior interna de la viga o dintel del balcón. Estas colgarán libremente sin elementos visibles para su fijación inferior.
2. Los toldos tendrán armazón metálico y estarán fijos en la parte interior del vano.
3. Los toldos deberán ser fragmentados si los vanos poseen elementos tales como columnas o columnatas que los dividan.
4. Ningún toldo o cortina será instalado en una propiedad sin el consentimiento por escrito del dueño de la propiedad, arrendatario o sus representantes autorizados.

c. Tipos de cortinas prohibidas:

1. Cortinas tipo cruza calles.
2. Cortinas corridas a lo largo de uno o más vanos de las fachadas o en balcones, fragmentados, galerías o terrazas, sin respetar la individualidad de cada vano existente.
3. Cortinas que puedan ocultar, alterar, desvirtuar o modificar los elementos arquitectónicos y ornamentales de las propiedades elegibles.

d. Tipos de toldos prohibidos:

1. Toldos adosados fuera de los vanos de las fachadas, colocados en retallos de las puertas y ventanas de las propiedades históricas.
2. Toldos corridos a lo largo de uno o más vanos de las fachadas o en balcones y galerías fragmentadas por columnas o pilares.
3. Toldos que pueden ocultar, alterar, desvirtuar o modificar los elementos arquitectónicos y ornamentales de las propiedades históricas.
4. Toda cortina o toldo que por circunstancias no previstas en la reglamentación vigente y aun reuniendo los requisitos establecidos en esta, pueda por su ubicación o localización desviar la atención u obstaculizar la visibilidad de las personas que conduce vehículos de motor por la vía pública o constituir una amenaza a la seguridad

pública, no será permitido. En las cortinas o toldos prohibidos se incluyen, sin limitación, los que se enumeran a continuación:

- i. Toldos cuya proyección horizontal, ubicación y localización obstruya la visual de los conductores de vehículos de motor.
- ii. Toldos que posean reflectores, luces o aditamentos que despidan rayos de luz o iluminación que puedan deslumbrar o afectar a los conductores de vehículos de motor.
- iii. Toldos iluminados que sean de tipo cajón, con o sin iluminación. Es decir, aquellos que su parte inferior sean cerrados formando un volumen.

e. Diseño, forma y materiales permitidos

Toda cortina o toldo deberá ser diseñado de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería. Toda solicitud para permiso de instalación de una cortina o toldo deberá acompañarse con la certificación del fabricante de la cortina o toldo, de que los mismos cumplen con las disposiciones de este reglamento.

1. Para el diseño y forma de los toldos y cortinas se observarán las siguientes normas:
 - i. No se permitirá propaganda o anuncio publicitario, marcas o detalles de productos o servicios ofrecidos, rotulados en la superficie del mismo.
 - ii. La tipología será sencilla y de fácil instalación.
 - iii. Las cortinas deberán ser enrollables.
 - iv. Se permite el uso de lona o tela similar, en la fabricación de los toldos y cortinas.
 - v. La tipografía del rótulo del toldo deberá ser sencilla y de fácil lectura.
 - vi. El toldo o cortina deberá armonizar con el edificio y con la imagen urbana.
 - vii. La proyección horizontal del toldo no deberá sobrepasar una tercera parte del alto del vano donde estará instalado, ni el ancho de la acera. El toldo podrá estar a una altura menor a los siete pies con seis pulgadas (7'-6") tomados desde el nivel del piso del edificio hasta el borde inferior del faldón o del área inclinada de no haber faldón.

- viii. El faldón inferior de los toldos será preferiblemente recto y sin ningún tipo de ondulación y ornamentación.
- ix. Los toldos y cortinas serán de un solo color, sin diseño o textura gráfica alguna.

2. Toldos rotulados de los siguientes modos:

- i. En el caso de un solo toldo, se rotularán los tres faldones o el área inclinada y las áreas laterales
- ii. En el caso de dos o más toldos, se rotulara el faldón lateral exterior o el área lateral exterior de los toldos de los extremos.
- iii. En el caso de que exista un rótulo adosado a la fachada, solo se rotulará el faldón lateral exterior o el área lateral exterior de los toldos de los extremos.

f. Ubicación

- 1. Los toldos y cortinas serán instalados en el interior de los vanos de las fachadas. Ningún toldo o cortina podrá instalarse sobre detalles y retallos de fachadas ocultando o desvirtuando el valor de los mismos.
- 2. Bajo el dintel de los vanos de entrada, ventanas y vitrinas de la planta baja, así como de los niveles altos y abarcarán todo el ancho del vano ocupando como máximo una tercera (1/3) parte de su altura.
- 3. Bajo el dintel de los vanos de los balcones, terrazas y galerías de los niveles altos y abarcarán todo el ancho del vano ocupando como máximo una tercera parte (1/3) de su altura. En el caso de balcones, terrazas y galerías cuyos vanos sean fragmentados, el toldo se fragmentará de forma similar a los vanos, manteniendo siempre ocupado el vano a todo lo ancho y la proporción de ocupación de altura similar.

g. Toldo y cortina no-conforme legal

- 1. Únicamente se considerará un toldo o cortina no- conforme legal, cuando se haya instalado cumpliendo con la reglamentación vigente a la fecha de su instalación y para el cual se haya expedido la recomendación correspondiente y dicho toldo o cortina no este conforme con lo dispuesto en este reglamento.
- 2. Toda cortina o toldo que exista legalmente para la fecha de vigencia de este reglamento y que no reúna los requisitos fijados en el mismo, deberá ser eliminado, desmantelado, removido o conformado a la reglamentación vigente previa obtención de un permiso de instalación.

3. Los toldos y cortinas no-conforme legales no podrán ser en ningún momento ser variados, agrandados, mejorados o en forma alguna alterados a menos que fuera para conformarlos a la reglamentación vigente. Lo anterior no exime de darle mantenimiento al toldo o cortina según dispuesto.
4. Todo toldo o cortina no-conforme legal que fuera destruido parcial o totalmente, bien sea por fuego, explosión, terremoto, huracán o cualquier acción de la naturaleza o por otras causas, no podrá ser reconstruido o reparado a menos que sea conforme a esta reglamentación, previa obtención del permiso de instalación correspondiente.
5. La ausencia del permiso de instalación será evidencia de que la instalación del toldo o cortina carece de autorización legal.

Sección 7.22 Mapas especiales de ordenamiento

a. Disposiciones especiales de ordenamiento

Las normas especiales de ordenamiento son responsables de matizar, precisar y ajustar las determinaciones generales del reglamento con las características específicas del área. Las normas especiales se componen de:

1. Disposiciones reglamentarias.
2. Mapas de ordenamiento que demarcan la aplicación especial de las distintas disposiciones reglamentarias mediante límites y distritos de ordenamiento histórico.
 - i. Delimitación
 - Primer orden
 - ii. Categorización
 - iii. Niveles de intervención
 - iv. Parámetros de uso
 - v. Parámetros de edificación

b. Modificaciones a las normas especiales de ordenamiento de la zona histórica de Miramar, excepto por los planes de uso o planos de ordenación territorial

La Junta de Planificación podrá considerar cambios a las disposiciones o a los mapas de ordenamiento de las normas especiales de ordenamiento, por petición del municipio, entidad u organismo, una vez recibida la recomendación del ICP.

c. Límites de los mapas de ordenamiento:

1. Los límites de las diferentes zonas de uso u ordenamiento serán los indicados en los diferentes mapas. En caso de duda o controversia sobre algún límite la Junta determinará y establecerá la localización de los límites de una zona en armonía con los fines y propósitos generales de este reglamento.
2. Cuando los límites de las diferentes zonas de uso u ordenamiento dividen un solar en dos (2) o más partes con condiciones diferentes se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con la zona en que ubique.

d. Alcance legal de los mapas y normas especiales de ordenamiento

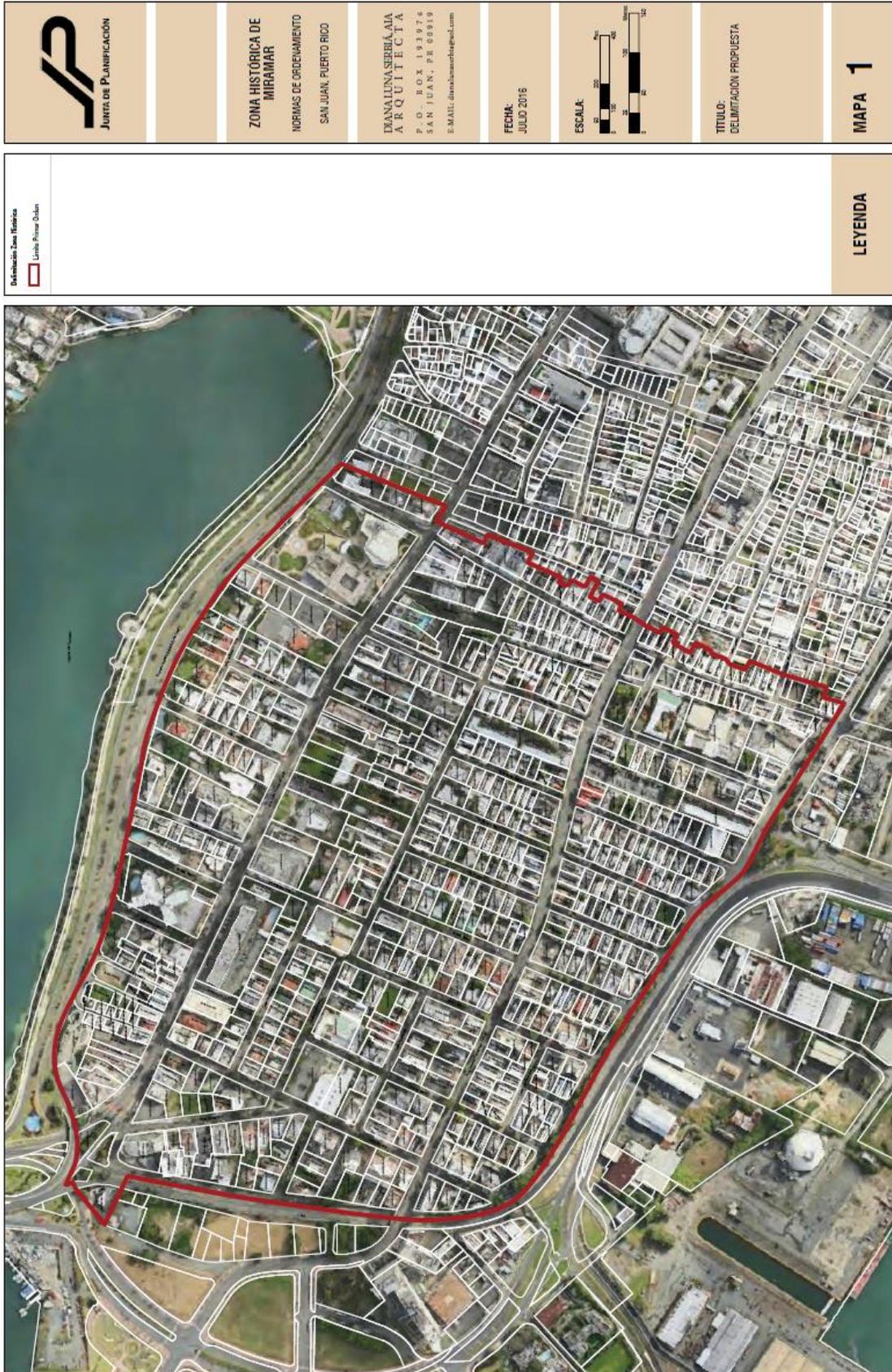
Los mapas y las normas especiales de ordenamiento que la Junta de Planificación adopte formarán parte integral de y regirán junto con este reglamento.

e. Revisión

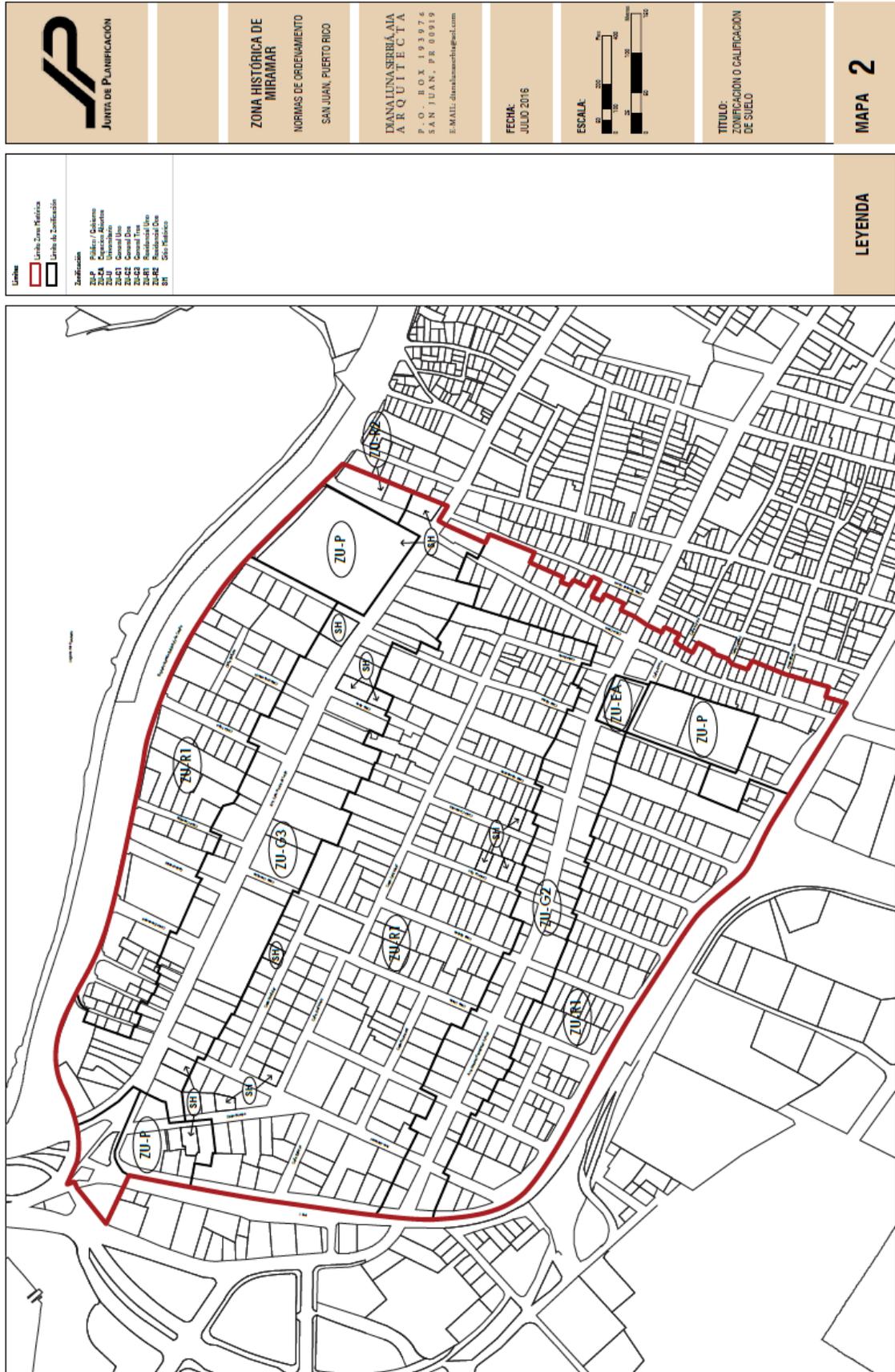
Las actuaciones, decisiones o resoluciones de la Junta en el ejercicio de sus funciones cuasi-legislativas serán finales; disponiéndose que en los casos en que la Junta no cumpla con los requisitos estatutarios para la adopción y promulgación podrá recurrirse ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones a impugnar el procedimiento seguido, dentro de un término de treinta (30) días naturales, contados a partir de la publicación de los mismos.

ANEJOS

Normas de Ordenamiento de la Zona Histórica de Miramar



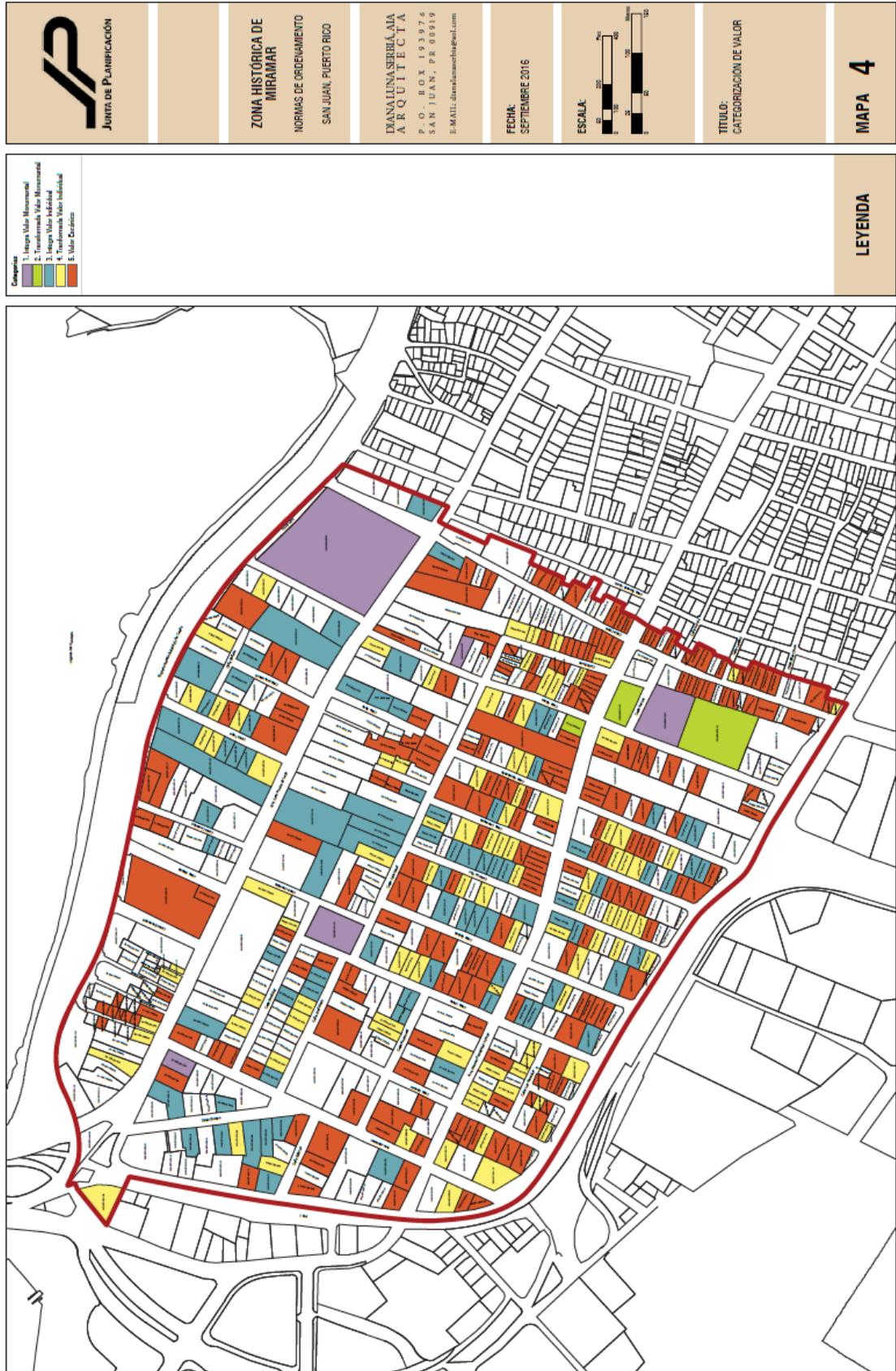
Normas de Ordenamiento de la Zona Histórica de Miramar

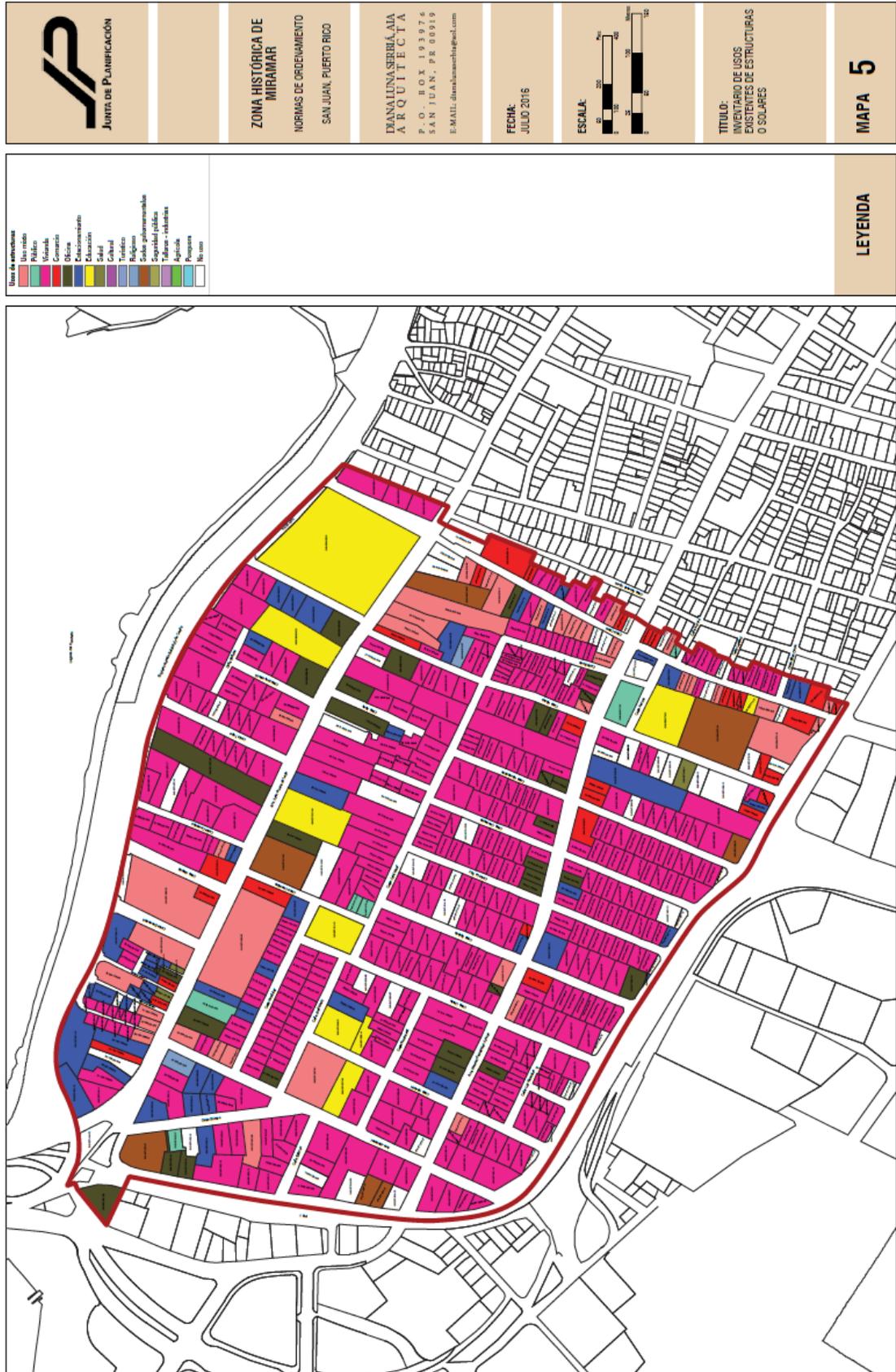


Normas de Ordenamiento de la Zona Histórica de Miramar



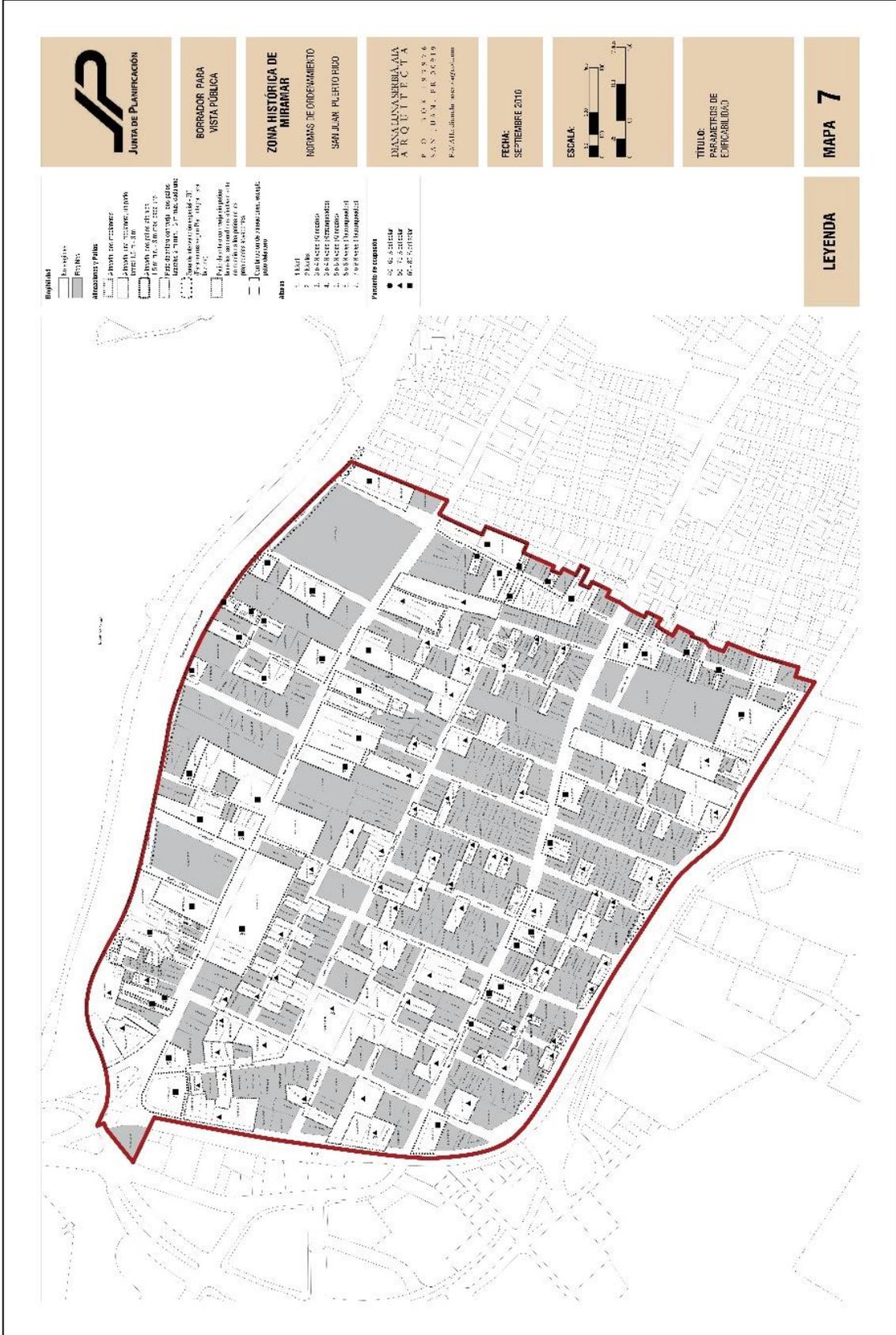
Normas de Ordenamiento de la Zona Histórica de Miramar





Normas de Ordenamiento de la Zona Histórica de Miramar



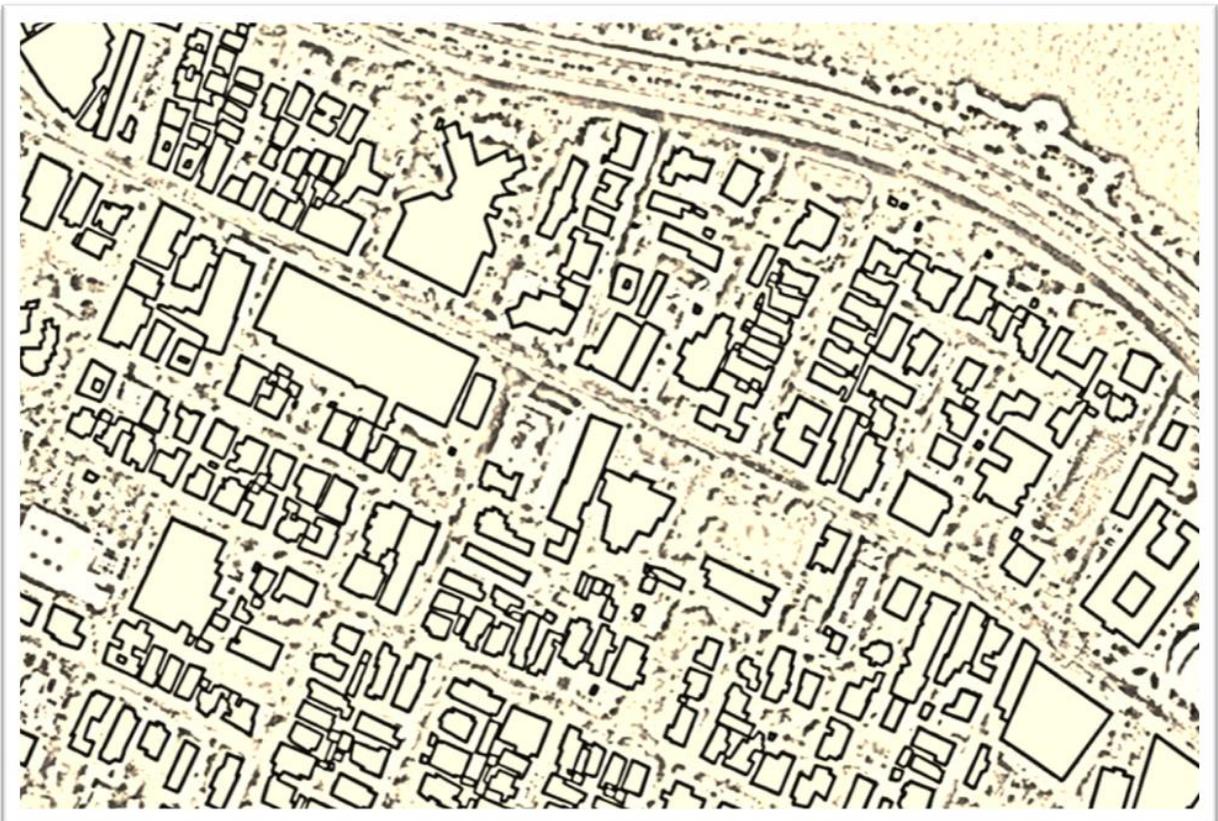




PLAN SECTORIAL PARA LA ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR PLAN DE REVITALIZACIÓN

Publicación de la Junta de Planificación | 2016

DOCUMENTO DE VISTA PÚBLICA



TOMO 3
PLAN DE REVITALIZACION

A. MEMORIAL

I. Introducción

La Ley núm. 3 del 15 de marzo de 2005

Para declarar zona histórica el Barrio de Miramar y otros sectores aledaños, de la ciudad capital de San Juan, a los fines de proteger su integridad arquitectónica e histórica y su identidad urbanística y para otros fines.

En su artículo 3 lee como sigue:

Artículo 3- Se ordena a la Junta de Planificación de Puerto Rico y al Instituto de Cultura Puertorriqueña que, en coordinación eficaz con el Gobierno Municipal de San Juan, la Oficina Estatal de Conservación Histórica y con cualquier otro organismo pertinente del Gobierno Central, elaboren un plan de rescate, revitalización y puesta en valor de la zona aquí designada como histórica, tomando en consideración la integridad del conjunto urbano y su sentido de comunidad. El Municipio de San Juan podrá adoptar normas de planificación y conservación para el área urbana de Miramar que sean cónsonas con la reglamentación y los planes adoptados por la Junta y el Instituto. Tanto las normas como los planes serán de aplicación tanto a las estructuras incluidas como excluidas de la zonificación histórica.

Posteriormente la Ley núm. 69 del año 2010 enmienda el artículo 1 expandiendo el límite de la zona histórica lee como sigue:

Artículo 1- Se declara Zona Histórica de Puerto Rico, sujeta a reglamentación especial, el área urbana de la Ciudad Capital de San Juan, conocida históricamente como Miramar, y otros sectores aledaños comprendidos en el perímetro que enmarcan, por el Norte, el Expreso Baldorioty de Castro y la Launa del Condado por el Este, la Calle Cerra en ambos lados; por el Sur, las calles Marginal, Central y Villaverde y Boulevard Baldorioty; y por el Oeste, el Boulevard Baldorioty. La demarcación de esta Zona será oficializada por un plano que preparara la Junta de Planificación que ilustre claramente los solares y las estructuras incluidas en esta designación, lo cual ocurrirá no más tarde de cuatro (4) meses, luego de la aprobación de esta Ley.

En cumplimiento con la ley antes mencionada se ha preparado el plan de rescate, revitalización y puesta en valor de la zona histórica de Miramar.

El documento contiene el análisis y la condición urbana, arquitectónica, social, económica e histórica existente con los proyectos requeridos y necesarios para la puesta en valor de la zona. Este documento permitirá encaminar la solicitud, uso de fondos y el consenso entre el sector privado y el público. Además, permitirá la oferta de incentivos adicionales para la inversión privada.

Para realizar el plan de rescate, revitalización y puesta en valor de la zona histórica de Miramar se utilizaron los requisitos de la Ley 212, del 29 de agosto de 2002 y sus enmiendas y reglamentos en los que se esbozan los parámetros para un plan de revitalización. El proceso ha incluido la participación ciudadana realizada a través de varias reuniones con el comité que exige la Ley y con la comunidad. Además, se incluyó la participación del municipio y el gobierno estatal a través de la Oficina Estatal de Preservación Histórica como parte del comité conformado según la ley. La participación de la comunidad se materializó a través de presentaciones y reuniones, y se resumieron las necesidades y propuestas planteadas por la propia comunidad.

II. Descripción general

Descripción de la extensión territorial

La zona histórica de Miramar está localizada en la parte oeste del área de Santurce en la isla de Puerto Rico. Tiene una extensión territorial de aproximadamente .19 millas cuadradas. Los límites del área son: en el norte el expreso Baldorioty de Castro, al sur y al oeste la carretera núm. 1, o expreso Muñoz Rivera, al sur marginal las Palmas, al este la calle Cerra. En el censo del 2010 la población del área ascendía a 3,522 habitantes.

La política pública vigente según establecida en la Ley 212 del 29 de agosto de 2002 y sus enmiendas persigue entre otros: repoblar, fortalecer y revitalizar los centros urbanos mediante, entre otros, el desarrollo y la ocupación de viviendas, la rehabilitación de las áreas comerciales, el arbolaje de las aceras, la creación de áreas de estacionamiento, el desarrollo de áreas comunitarias, parques y espacios recreativos, la construcción y restauración de estructuras y la edificación en solares baldíos. Es necesario establecer una delimitación de zona histórica para lograr los propósitos de esta ley.

La delimitación propuesta de la zona histórica comprende el espacio geográfico incluido en la siguiente descripción comenzando:

- en el punto noroeste con el expreso Baldorioty de Castro esquina con la carretera núm. 1, expreso Muñoz Rivera,

- siguiendo hacia el sur incluyendo la propiedad al lado oeste de la carretera en su punto norte, y regresando a la carretera núm. 1, expreso Muñoz Rivera,
- siguiendo hacia el sur y bordeando hacia el este toda la carretera núm. 1, expreso Muñoz Rivera, incluyendo las propiedades solo al lado este y norte de la carretera,
- siguiendo hacia el este por la calle las Palmas incluyendo solo las propiedades al lado norte de la calle, hasta intersección con la calle Cerra,
- siguiendo hacia el norte por la calle Cerra e incluyendo las propiedades a ambos lados de la calle hasta la intersección con el expreso Baldorioty de Castro,
- siguiendo hacia el oeste por el expreso Baldorioty de Castro incluyendo las propiedades al sur hasta la intersección con la carretera núm. 1, expreso Muñoz Rivera, que es el punto de partida.

La delimitación propuesta consta de una sola zona principal. En la delimitación, por medio de la Ley 212, de 2002 Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, según enmendada, se pueden otorgar los incentivos contributivos a los proyectos que cumplan con los requisitos establecidos.

Para determinar la extensión de la delimitación propuesta se consideró la estructura urbana histórica, los edificios históricos, la mezcla de usos, la morfología, la evolución histórica, la continuidad del trazado, la densidad poblacional, los distritos de ordenación, la infraestructura existente y el nivel de actividad económica.

III. Desarrollo físico

a. Análisis

La zona histórica de Miramar compite con los barrios y áreas adyacentes en relación al perfil socioeconómico y a la disponibilidad de solares y estructuras abandonadas. El abandono generacional de viviendas y comercios en el área ha permitido la despoblación.

Es necesario iniciar un proyecto de recuperación de las estructuras históricas abandonadas y desarrollar un programa para incentivar los usos necesarios en el vecindario y la comunidad. En el sector de la zona histórica existen treinta y un (31) edificios sin uso de los cuales veintiuno (21) son estructuras con valor histórico clasificadas como elegibles.

La proximidad de la zona histórica de Miramar a la isleta de San Juan y al Centro de Convenciones debe incentivar la inmigración y no la emigración de la población.

La proximidad de la zona histórica de Miramar a la avenida Ponce de León debe propiciar que esta satisfaga las necesidades comerciales del área mediante el reuso de los edificios históricos.

b. Diagnóstico y recomendaciones

El diagnóstico que se presenta a continuación incluye la presentación de hallazgos del inventario realizado. De igual manera se incluye un análisis preliminar de la actividad comercial. Otro aspecto que se considera en este diagnóstico es el perfil socioeconómico.

El diagnóstico es una radiografía de la situación existente en el área que comprende la delimitación de la zona histórica de Miramar.

c. Inventario del área de estudio

El inventario del área que comprende la delimitación propuesta incluye las siguientes variables; usos, zonificación, valor histórico, condición, altura, tenencia, vías, transportación colectiva, arbolado, cuerpos de agua, infraestructura, condición del terreno, gasolineras y fuentes contaminantes.

d. Usos

En el inventario de la zona histórica se contabilizaron seiscientos cuarenta y ocho (648) parcelas. Del total de seiscientos cuarenta y ocho (648) parcelas, veintiocho (28) estructuras tienen uso comercial, treinta y ocho (38) tienen uso mixto y cuatrocientos dieciocho (418) estructuras tienen uso residencial. El uso comercial y el mixto se localizan principalmente en: avenida Ponce de León y avenida Fernández Juncos. El uso institucional principal consta de los siguientes: el Conservatorio de Música de Puerto Rico, el Departamento de Educación y el Departamento de Justicia.

En cuanto al uso de estacionamiento, se identificaron sesenta y cuatro (64) parcelas. La cantidad de estructuras sin uso es de treinta y uno (31) y solares baldíos es de diez y ocho (18). Estos números representan lo siguiente: el punto cero tres (.03) por ciento del total del suelo urbano o parcelas son solares baldíos y el punto cero cinco (.05) por ciento del suelo urbano o parcelas son edificios abandonados. Estos números indican un bajo porcentaje de edificios y parcelas abandonadas. Sin embargo el área tiene la posibilidad de ofrecer mayor diversidad de servicios para los residentes.

En el área existe una plaza con equipo recreativo para niños en la calle José Martí, y una plaza de recreo en la avenida Fernández Juncos esq. calle Hoare.

Uso	Cantidad de parcelas
Mixto	38
Oficina	30
Público	6
Comercial	28
Religioso	2
Educativo	8
Salud	4
Gobierno	6
Vivienda (total)	418
Solares sin uso	18
Solares de estacionamiento	64
Condominios residenciales de 6 pisos o más	65
Residencias de 1 a 5 pisos de altura	353

e. Calificación

El inventario del uso de suelo reflejó en su mayoría congruencias entre la calificación y el uso de las estructuras. Los distritos de calificación en el área delimitada corresponden al distrito: ZU-R1 (Baja densidad- solar mínimo 900 m/c) ZU-R2 (Baja densidad –solar mínimo 450 m/c) ZU-G1, ZU-G2, ZU-G3, ZU-P, ZU-EA y CR-H (Conservación/Restauración de Recursos Históricos).

En el mapa de calificación de la delimitación de la zona histórica, existen seis (6) distritos P de uso público, entre ellos el Departamento de Justicia del Gobierno de Puerto Rico.

El uso residencial es el principal en la delimitación de la zona histórica con cuatrocientos dieciocho (418) parcelas del total de seiscientos cuarenta y ocho (648) parcelas.

La zona comercial se encuentra localizada al norte y al sur de la zona histórica en la avenida Ponce de León y la avenida Fernández Juncos.

Dada las condiciones impuestas por la calificación de los suelos en el área delimitada, se han identificado lugares con una oportunidad de aumentar su densidad y uso. En especial el área de la avenida Ponce de León y la avenida Fernández Juncos, que contiene edificios abandonados de gran cabida. Vemos un potencial de desarrollo de esta zona y de densificación para lograr una cercanía de usos mixtos necesaria al futuro crecimiento de la zona histórica. Además, existen treinta y un (31) edificios abandonados de los cuales veintiuno (21) son históricos, que tienen la posibilidad de ser restaurados y reutilizados.

f. Valor histórico

La riqueza histórica de la zona histórica de Miramar es una muy particular por su localización, por su desarrollo económico y por la importancia del área en Santurce. La mayor parte de las estructuras históricas están construidas en hormigón. Abundan los estilos diversos entre otros, Resurgimiento Español, Art Deco, Moderne, Movimiento Moderno, Neoclásico, Vernáculo, Arts and Crafts, Pradera, Colonial Español y Estilo Internacional.

Al realizar el inventario preliminar de estructuras de valor histórico en la zona se identificaron trescientas noventa y tres (393) edificaciones, de un total de seiscientos cuarenta y ocho (648) parcelas. Este número significa el sesenta y un (61) por ciento del total de las propiedades o parcelas.

Las características de materiales y vocabulario arquitectónico reflejan la abundancia económica de la época de construcción original. La mayoría de las edificaciones en la zona histórica pueden ser rescatadas y restauradas. Existen veintiún (21) edificios históricos abandonados en la zona histórica.

La condición de las edificaciones se clasificó en las siguientes: excelente, bueno, pobre y en ruina.

g. Altura

La altura de las edificaciones en la zona histórica es variada. Las edificaciones de uso residencial unifamiliar en su mayoría son de uno y dos pisos de altura. La mayor cantidad de edificios son de dos (2) pisos de altura. Los edificios residenciales multifamiliares varían entre tres (3) y cuatro (4) pisos de altura. Por otro lado existen los edificios multifamiliares de mayor altura, hasta de veintisiete (27) pisos.

Los edificios de más de seis (6) pisos de altura están dispersos en el área de la zona histórica.

La zona histórica de Miramar tiene:

Edificaciones	Niveles de altura
82	0 (solares y estacionamientos)
119	1
222	2
74	3
50	4
10	5
10	6
12	7
7	8
15	9
4	10
11	11
8	12
2	13
3	14
4	15
1	16
1	17
1	18
1	19
3	27

h. Tenencia

La mayor parte de los solares y las edificaciones en la zona histórica delimitada son de propiedad privada. Existen seis (6) parcelas de uso público y seis (6) parcelas de uso de gobierno.

Al momento se desconoce el número total de propiedades privadas cuya edificación está localizada en un solar de propiedad municipal. Determinar los usufructos es muy importante al momento de asegurar que el futuro de las ruinas, solares vacíos o estructuras abandonadas sea uno de viabilidad para la densificación y la revitalización de la zona histórica.

i. Vías y transporte colectivo

La transportación interna dentro del perímetro de la zona histórica se realiza principalmente a pie y en automóvil privado.

A través de la avenida Ponce de León existe un carril exclusivo de transporte de la Autoridad Metropolitana de Autobuses con varias paradas hacia el este de Santurce. En la avenida Fernández Juncos existe un carril exclusivo que se dirige al Viejo San Juan y varias paradas de la ruta.

A través del expreso Baldorioty de Castro se puede acceder fácilmente hasta el Aeropuerto Internacional en Carolina.

No existen carriles de bicicletas en las calles o avenidas en el perímetro de la zona histórica.

j. Infraestructura

La zona histórica de Miramar está dotada de infraestructura de agua potable y sanitaria. El sistema pluvial corre de manera superficial. Por su ubicación en un punto alto, la zona histórica delimitada no presenta problemas de inundación.

La cablería eléctrica primaria y secundaria, además la de teléfono y televisión, discurre aérea por todas las calles de la zona histórica.

En la avenida Ponce de León se reemplazaron los postes de iluminación por faroles urbanos, y se sembraron árboles, previo al año 2000. Este proyecto de mejoras urbanas incluyó mejoras a las aceras en ese tramo.

Sin embargo el resto de las calles aledañas no recibieron ninguna inversión ni mejora en la infraestructura de calles y aceras.

k. Hallazgos principales

Del inventario realizado se puede concluir lo siguiente:

1. El área de la zona histórica delimitada con respecto a su calificación debe permitir una intensidad de usos mayor a la actual especialmente los usos mixtos y servicios necesarios para residentes en las avenidas principales.
2. Existe una cantidad determinada de solares vacíos y estructuras abandonadas con valor histórico que deben ser recuperadas y restauradas. La recuperación de estos solares y estructuras permitiría una mejor utilización del suelo urbano y una valoración de la zona en términos culturales y turísticos.
3. El área delimitada de la zona histórica cuenta con la infraestructura necesaria para ser densificada y reutilizada.
4. Las condiciones ambientales son favorecedoras a la densificación de la zona histórica y a la consecución de los usos mixtos en la delimitación seleccionada.
5. Las vías existentes dentro del centro urbano de Santurce permiten el flujo vehicular. El transporte colectivo tiene una organización existente en la zona histórica por medio de las paradas de autobuses.
6. No se identificaron ciclo vías en el área de la zona histórica aunque existe la posibilidad de construirlas.
7. El clima en la zona histórica permite que se fomente el uso de métodos de transportación pasiva y el caminar.
- h. La inversión en la reutilización de los edificios abandonados es necesaria para lograr la inversión económica y la seguridad pública del sector.
- i. El contexto histórico debe lograr las metas de densificación sin afectar las alturas existentes y el perfil urbano de edificaciones bajas que permite valorar individualmente la arquitectura histórica.

IV. Perfil socioeconómico

Población y densidad poblacional

Población por edad y sexo

El censo realizado en el año 2010 presenta una población en el área de tres mil quinientos veintidós (3,522) habitantes. Este número está representado por el sector 19 del censo en el Municipio de San Juan que corresponde al área de la zona histórica designada.

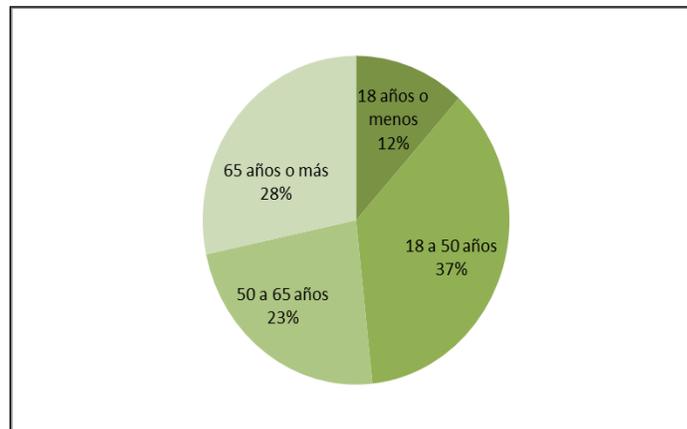
Del total de los tres mil quinientos veintidós (3,522) habitantes, mil quinientos veintiséis (1,526) son hombres y mil novecientos noventa y seis (1,996) son mujeres. Del total de todos los habitantes, cuatrocientos doce (412) son menores de dieciocho (18) años, ochocientos veintitrés (823) habitantes están entre los cincuenta (50) años y sesenta y cinco (65) años, novecientos noventa y ocho (998) habitantes son mayores de sesenta y cinco (65) años. Estos números implican que aproximadamente la mitad de los habitantes están considerados adultos mayores en la época de retiro o cerca de ésta.

La información del perfil de la población que habita en la zona histórica indica que el Municipio debe planificar para crear actividad para esa población de adultos mayores que abunda en el área. Los usos relacionados a satisfacer las necesidades de esta población de adultos mayores debería ser la prioridad en la inversión privada y pública.

Según la información identificada la mitad de la población del sector está en edad productiva y la otra mitad de la población está en edad de retiro o son menores de edad.

Es muy importante que en el área se provean actividades para todas las poblaciones identificadas.

Población por edad



Fuente: Census.gov

Conclusión: Es importante presentar propuestas y soluciones que atiendan las necesidades y tomen en consideración la población existente en el área de adultos mayores, reflejada en esta gráfica.

a. Viviendas

La cantidad de unidades de vivienda en la zona histórica totaliza dos mil cuatrocientas cuarenta y siete (2,447) de las cuales cuatrocientas setenta y dos (472) viviendas permanecían desocupadas al 2010.

Del total de viviendas en la zona histórica, unas setecientos treinta y cuatro (734) están alquiladas, mientras que mil doscientas cuarenta y una (1,241) viviendas las ocupan los dueños. La cantidad de unidades alquiladas en el área es bajo con relación a las unidades ocupadas por los dueños. Esta situación puede estar relacionada a que las estructuras han pasado de generaciones con el mismo dueño o en la misma familia.

En los renglones de ocupación de vivienda y tamaño de familia, para las unidades alquiladas la mayor cantidad de estas están ocupadas por una sola persona y la mayor cantidad de viviendas ocupadas por el dueño también tienen una sola persona. De un total de mil novecientos setenta y cinco (1,975) hogares en total, novecientos noventa y dos (992) están ocupados por una sola persona, representado este número el cincuenta punto veintidós (50.22) por ciento del total.



Fuente: Census.gov

Conclusión: Es importante presentar propuestas y soluciones que atiendan las necesidades y tomen en consideración la condición de las viviendas, reflejada en esta gráfica. Es necesario gestionar la utilización del diecinueve (19) por ciento de las viviendas sin uso y desarrollar planes para el cincuenta punto veintidós (50.22) por ciento de hogares con residentes que viven solos.

b. Ocupación

El total de la fuerza trabajadora en el área de la zona histórica de Miramar es de mil novecientos tres (1,903) personas según el censo de 2010. En su mayoría se dedican a los servicios de educación y a los servicios profesionales. De las mil setecientos noventa y dos (1,792) personas

empleadas, trescientas cuarenta y seis (346) se dedican a los servicios de educación y salud. Del total de personas empleadas, trescientas noventa (390) personas se dedican a ofrecer servicios profesionales, doscientas siete (207) personas se dedican a las artes y al entretenimiento y ochenta y ocho (88) personas a la administración pública. El resto de los empleados se dedica al comercio y otros.

La mayoría de la población trabajadora tiene ingresos del sector privado, mil doscientas cincuenta y dos (1252) personas, y otros trabajan para el gobierno, doscientas noventa y cuatro (294) personas, el resto trabaja por su cuenta, doscientas treinta y cinco (235) personas.

Del total de la fuerza trabajadora de mil novecientos tres (1903) personas, hay ciento once (111) personas desempleadas y estos significan el cinco punto ocho (5.8) por ciento del total.

Ocupación	Cantidad
Servicios de educación	346
Servicios profesionales	390
Artes y entretenimiento	207
Administración pública	88
Comercio y otros	761
Desempleados	111
Total	1028

Fuente: Census.gov

Conclusión: Es importante presentar propuestas y soluciones que atiendan las necesidades de empleo para la población existente en el área, reflejada en esta gráfica.

c. Ingresos en el hogar

El ingreso promedio anual de la familia en la zona histórica en el 2010 es de ciento veintidós mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (122,444) dólares. El ingreso promedio anual del hogar es de ochenta y tres mil doscientos noventa y tres (83,293). El total de hogares con ingreso es de mil setecientos cincuenta y ocho (1,758).

Ingresos en dólares	Personas
Menos de 10,000	202
10,000 a 24,999	300
25,000 a 49,999	452
50,000 a 74,999	303
75,000 a 99,999	188
Más de 100,000	313

Fuente: Census.gov

De los habitantes que reciben ingresos, la mitad lo reciben por seguro social, seiscientos sesenta (660) personas y retiro doscientas ochenta y tres (283) personas. Solo noventa y tres (93) personas reciben ingresos por asistencia del gobierno.

Conclusión: Es importante presentar propuestas y soluciones que atiendan las necesidades y tomen en consideración la población existente en el área, reflejada en esta gráfica, especialmente los retirados y los adultos mayores solos.

d. Perfil de la actividad comercial

Aunque el área comercial existente en la zona histórica de Miramar se ha desarrollado en los últimos años aún queda espacio para insertar ofertas necesarias. Los comercios dirigidos a servicios abundan en las avenidas Ponce de León y Fernández Juncos. Existen al momento pequeños comercios dirigidos a la venta de comestibles y supermercados, restaurantes de todo tipo de comida, cine, teatro, escuelas privadas y públicas. Servicios locales dirigidos a los residentes y usuarios.

Conclusión: Existe la posibilidad de presentar propuestas y soluciones que tomen en consideración las necesidades específicas de servicios de la población existente en el área. Estos servicios pueden estar dirigidos a la población de adultos mayores que reside sola en el área.

V. Participación ciudadana

La participación de la comunidad de Miramar en todas las fases del proyecto de la zona histórica fue muy importante. La legislación que promovió la aprobación de la Ley 3 fue solicitada por la comunidad con anticipación a su aprobación.

En mayo de 2015 se constituyó el Comité, que menciona la ley y se realizaron reuniones los meses de junio de 2015, enero de 2016 y agosto de 2016, esta última para discutir los borradores para vista pública. El Comité se compone de representantes del Municipio de San Juan, el Instituto de Cultura Puertorriqueña, la Oficina Estatal de Conservación Histórica y la Junta de Planificación de Puerto Rico. Se realizaron presentaciones a la comunidad en junio 2015 y marzo de 2016.

En las presentaciones se resumió el proceso llevado a cabo de inventario intensivo de las propiedades de la zona, la revisión de los reglamentos, elaboración de las Normas de ordenamiento y el plan de revitalización. Además luego de revisar la elegibilidad de las propiedades de toda la zona, se presentó el nuevo perímetro revisado de la zona histórica. El nuevo perímetro fue aprobado preliminarmente por la Junta de Planificación de Puerto Rico previo a presentarse a la comunidad.

El inventario del área de la zona histórica incluyó una fase de participación ciudadana mediante un documento de preguntas. La comunidad participó ofreciendo respuestas a preguntas con temas variados representativas de los temas más importantes a ser atendidos en el Plan de

actuación. Las respuestas obtenidas plantean las necesidades más importantes de la comunidad.

El documento de preguntas realizadas a la comunidad se incluye como un anejo a este documento. El resumen de las respuestas del proceso de participación ciudadana que se preparó por escrito se presenta a continuación:

Resumen de las peticiones de la comunidad	
1	Los residentes opinan que es necesario el establecer unas medidas públicas de seguridad para la Comunidad.
2	Los residentes opinan que es muy necesario establecer usos turístico/culturales, comercios y servicios de primera necesidad para la comunidad, además los usos deben ser mixtos.
3	Los residentes en su mayoría tienen auto privado sin embargo caminan en el área, si mejoraran las condiciones de los espacios públicos y los servicios podrían caminar más seguros.
4	Es necesario tomar acción sobre los edificios abandonados en la zona histórica estos tienen que ser de prioridad en el programa de actuación. Sin embargo es clara prioridad que los vecinos de Miramar prefieren la restauración.
5	Los residentes de la zona histórica quieren participar en mejorar la calidad de vida además necesitan un lugar para reunirse y orientarse sobre procesos de reciclaje y conservación de energía y agua.
6	Los residentes necesitan información sobre los beneficios contributivos de tener una propiedad en la zona histórica.
7	Se necesita un espacio público cultural y recreativo en la zona, además es necesario mejorar las aceras, calles e iluminación con prioridad.

Conclusión: Este resumen de peticiones se transformará en las propuestas formales en el programa de actuación del plan de revitalización.

VI. Desarrollo económico

Iniciativas anteriores de revitalización

El Municipio Autónomo de San Juan ha coordinado los siguientes esfuerzos de estudio y planificación en relación a su territorio:

- a. Plan territorial Municipio Autónomo de San Juan: El 13 de marzo de 2003, el entonces Gobernadora de Puerto Rico, Honorable Sila María Calderón, aprobó el Plan de Ordenación Territorial. Mediante el Boletín Administrativo Núm. OE-2003-16 del 13 de marzo de 2003.

Este documento resume las iniciativas y los planes realizados para el municipio con especial atención a los centros urbanos de Santurce, Condado, Río Piedras y Zona Histórica del Viejo San Juan.

- b. Ley 148 del 4 de agosto de 1988, conocida como Ley Especial para la Rehabilitación de Santurce. Esta ley se enmarca dentro de los siguientes objetivos:

Objetivo 1: Retener y aumentar la población

Objetivo 2: Aumentar y fortalecer la actividad económica

Objetivo 3: Aumentar las oportunidades de empleo

Objetivo 4: Fortalecer la seguridad del área

Objetivo 5: Promover la participación activa del sector privado

Objetivo 6: Garantizar la adecuación de la infraestructura

Objetivo 7: Mejorar el flujo de tránsito y aumentar el estacionamiento

Objetivo 8: Fortalecer el uso de la transportación colectiva

Objetivo 9: Promover la rehabilitación física

Objetivo 10: Establecer un ambiente peatonal agradable

Objetivo 11: Crear un ambiente urbano de usos variados y coherentes en escala con el ambiente urbano general del área

Será necesario establecer unas metas a realizarse al, 2020, 2030 y 2040 para el desarrollo de la zona histórica de Miramar. Estas metas incluyen iniciativas de índole, económicas, sociales y físicas. Los elementos temáticos que se deben identificar son ocho: vivienda, desarrollo económico, servicios, turismo, cultura, transportación, facilidades educativas e infraestructura.

La zona histórica de Miramar es conocida por su valor histórico y arquitectónico. El valor histórico de sus estructuras individuales es lo que da al conjunto del tejido la riqueza y el interés especial. Es necesario que el Plan de revitalización que se adopte tome en consideración el valor urbano y arquitectónico obteniendo todo su potencial.

c. Proyectos privados y públicos propuestos en el perímetro de la zona histórica

En la zona histórica de Miramar encontramos un listado de proyectos propuestos en las agencias de gobierno que van desde el 2014 al 2016.

	Catastro	Fecha	Nombre	Número	Status
1	040-037-053-020	5-22-2014	Cond. Salva	2014-246726-REC-10961	Aprobado
2	040-047-012-05	9-16-2014	Remodelación vivienda		En subsanación

VII. Objetivos y estrategias

a. Normativa propuesta

La normativa propuesta tendrá distritos de planificación especial según los objetivos de las leyes aplicables y de sus propios objetivos relativos a la habitabilidad urbana, la equidad social, el desarrollo económico y la protección ambiental. Las guías de ordenación aplicarán como zonas sobrepuestas a los distritos de calificación donde existan.

b. Suelo urbano

El uso del suelo urbano debe ser bien planificado y eficiente. Es necesario tener un inventario de las titularidades del suelo para poder ejecutar el plan de rehabilitación. El suelo urbano requiere espacios públicos y comerciales que lo hagan más diverso y auto contenido. Las densidades deben acentuarse mediante la recuperación de estructuras abandonadas y edificación de estructuras según sea la altura tradicional del sector, facilitando la reconversión a otros usos más diversos en el futuro si es necesario. En la zona histórica se recuperarán elementos de la arquitectura tradicional.

c. Tipologías de bloque urbanos

La tipología de los bloques urbanos debe respetar el carácter de cada zona establecida. En el área comercial de la avenida Ponce de León y la avenida Fernández Juncos los bloques urbanos expresan una mayor densidad que en los sectores de las calles Miramar, Martí, Arecibo, Concordia, McKinley, Central, Unión, Roosevelt, Naranjo, Las Palmas, Cerra, Olimpo, Elliot Place, Cuevillas, Salva, Ensenada, Waymouth, Berge, Madrid, Trigo, Hoare, Salinas, Colberg, Hernández, La Paz, Estado, en donde las viviendas se ubican de manera que presentan menor densidad. La forma existente de los bloques urbanos debe ser respetada y la retícula que forman también.

d. Espacios públicos

Al planificar el uso del suelo urbano es indispensable programar los espacios públicos para garantizar la sana convivencia en la zona histórica y la vida cívica. La programación de estos espacios públicos en donde se combinen con los espacios comerciales será vital para el uso de los mismos. La programación de los espacios públicos debe también considerar el mobiliario adecuado y la vegetación necesaria para su utilización.

e. Continuidad de los espacios públicos

La secuencia de los espacios públicos puede ser la solución a la actividad peatonal y el uso de éstos. La zona histórica de Miramar no posee en su estado actual espacios públicos en los diversos sectores. Es necesario coordinar estos espacios públicos para asegurar su integración y además propiciar espacios adicionales para que se realice una secuencia entre estos que garanticen la unión e integración de sectores la zona histórica.

f. Relación entre vías, distritos y espacios públicos

Las relaciones y las distancias entre las vías, los distritos de ordenación y los espacios públicos serán reglamentadas.

1. El ancho de las calles estará relacionado con la altura de las edificaciones adyacentes.
2. Los árboles ayudarán a guardar la proporción necesaria en los lugares en donde no se pueda lograr la proporción dado el ancho de la calle.
3. Las calles y las aceras serán continuas y habrá una secuencia de espacios públicos.
4. La distancia entre la periferia de los diferentes sectores y sus centros se mantendrá caminable.

g. Criterios de diseño

Los proyectos a desarrollarse en las áreas de planificación especial de la zona histórica deben seguir los siguientes criterios generales:

1. Crecimiento urbano compacto y contiguo
 - i. Construcción de espacios y bloques urbanos consolidados.
 - ii. Clara diferenciación de los espacios públicos y privados.
 - iii. Mayor densidad en el suelo urbano.
2. Protección y recuperación de recursos naturales
 - i. Solo se construirá en donde se pueda garantizar la integridad y la seguridad de la vida humana y la propiedad.
 - ii. Se garantizará el respeto de la reglamentación vigente.

3. Siembra de árboles como parte de la infraestructura peatonal

- i. La siembra es necesaria para proteger el ambiente.
- ii. La siembra garantizará la protección solar de los peatones en las aceras.
- iii. Los árboles podrán definir espacios públicos.
- iv. La vegetación garantizará la estética en los espacios públicos.

4. Sistemas de circulación multimodales

- i. Se definirán las calles y las aceras de manera clara.
- ii. Se garantizará la continuidad de calles y aceras para ayudar a la circulación a través de la zona histórica.
- iii. Se garantizarán soluciones alternas para disminuir la cantidad de automóviles y su dependencia en la zona histórica.
- iv. Se respetará la escala peatonal de la zona histórica.
- v. La definición de distancia caminable es de aproximadamente 10 minutos o 2,000 pies lineales. Esta distancia aumentará según se provean facilidades para los peatones en la zona histórica.
- vi. Se garantizará la seguridad de los peatones en la zona histórica.
- vii. Se evitará la obstrucción de las aceras por vehículos en la zona histórica.
- viii. Se garantizará la relación funcional entre los tipos de vías y los distritos de ordenación.
- ix. El ancho de las calles se determinará con respecto a la prioridad del peatón y no del vehículo.
- x. Se dará prioridad a los sistemas de transportación colectiva y métodos alternos como bicicletas y transportación híbrida.

5. Estacionamientos

- i. Se proveerán estacionamientos paralelos en las calles o en el interior de los bloques.
- ii. No se permitirán estacionamientos en los patios delanteros.
- iii. En los solares en que se ubiquen estacionamientos se construirán verjas para cubrirlos de la acera y la calle.

6. Definición de la zona histórica, bordes y espacio urbano

- i. Se identificará la definición del borde de la zona histórica.
- ii. Se definirán las alineaciones de los edificios para lograr una definición de la calle o espacio público.
- iii. Se evitará la falta de definición espacial urbana de los desarrollos suburbanos convencionales en la periferia de la zona histórica.

h. Guías de diseño para proyectos en suelo urbano

Las guías de diseño generales que se han planteado abarcan las condiciones más amplias para las áreas clasificadas según el plan de ordenación territorial del Municipio Autónomo de San Juan. Como parte de la segunda fase de este plan de rehabilitación, se expondrán las guías de

diseño necesarias para el centro urbano. Estas guías garantizarán los mecanismos para lograr el producto final necesario para la revitalización de la zona histórica de Miramar:

1. Lograr el acercamiento de los usos y las actividades urbanas o la consolidación de la ciudad

Objetivo 1.1

Establecer un redesarrollo balanceado en las calles con actividad comercial principales de hasta un setenta y cinco (75) por ciento de usos mixtos compatibles y densificados. Fomentar el uso comercial localizado como apoyo a los diferentes sectores.

Estrategia 1.1.1

Fomentar el uso de solares vacantes y la rehabilitación de estructuras abandonadas, iniciar un proceso ordenado de recuperación de estos espacios mediante legislación.

2. Restaurar las edificaciones históricas y el establecer los incentivos relacionados a estos contenidos en las Normas de ordenamiento de la zona histórica de Miramar.

Objetivo 2.1

Recopilar la información requerida para mantener un inventario de estructuras históricas y un programa de educación.

Estrategia 2.1.1

Establecer el presupuesto necesario para la identificación, expropiación y restauración de las estructuras históricas.

3. Mejorar las aceras para que sean caminables.

Objetivo 3.1

Ver al peatón de manera prioritaria en la zona histórica.

Estrategia 3.1.1

Proveer la infraestructura peatonal necesaria en donde no exista y mejorarla en donde sea deficiente.

Estrategia 3.1.2

Ensanche las aceras en los espacios públicos para lograr eliminar las barreras arquitectónicas.

Estrategia 3.1.3

Colocar el mobiliario urbano necesario para mejorar el espacio y la calidad de vida.

Estrategia 3.1.4

Proveer indicaciones para los pasos peatonales en las calles y fomentar un recorrido continuo peatonal a través de toda la zona histórica de Miramar.

Estrategia 3.1.5

Establecer la ruta turística y cultural peatonal a través de la zona histórica de Miramar.

4. Ofrecer acceso a un sistema integrado de transporte colectivo moderno.

Objetivo 4.1

Fomentar el uso de transporte colectivo liviano en la zona histórica de Miramar.

Estrategia 4.1.2

Disminuir el tráfico vehicular en la zona histórica de Miramar con una meta de 10% anualmente.

Estrategia 4.1.3

Establecer estacionamientos estratégicos equidistantes en la periferia de la zona histórica de Miramar.

Estrategia 4.1.4

Fomentar el uso de transporte colectivo desde la periferia del Municipio hasta puntos estratégicos en la zona histórica de Miramar.

Estrategia 4.1.5

Identificar rutas, paradas, itinerario y destinos de una manera clara para el usuario en la zona histórica de Miramar.

Estrategia 4.1.6

Fomentar el uso de transportación sostenible con carriles exclusivos, áreas de estacionamiento identificadas en un sistema claro y funcional.

Estrategia 4.1.7

Fomentar el uso de vehículos híbridos privados y gubernamentales.

5. Lograr el desarrollo económico, social, turístico y cultural de la zona histórica de Miramar.

Objetivo 5.1

Implantar los beneficios contenidos en la Ley 212 relacionados a la creación de empleos y relocalización de empresas en la zona histórica de Miramar.

Estrategia 5.1.2

Dar a conocer los beneficios de la Ley 212 con un programa de divulgación concertado que llegue al público dentro y fuera la zona histórica de Miramar.

Estrategia 5.1.3.

Fomentar la compra y venta de productos locales en la zona histórica de Miramar y sus áreas circundantes.

Estrategia 5.1.4

Realizar un inventario de organizaciones y recursos disponibles para el desarrollo de actividades culturales la zona histórica de Miramar.

Estrategia 5.1.5

Capacitar a las organizaciones cívicas y grupos comunitarios en la búsqueda de para realizar actividades culturales y cívicas en la zona histórica de Miramar.

Estrategia 5.1.6

Fomentar con prioridad la educación en las escuelas con relación a la importancia de la zona histórica de Miramar, su historia y la necesidad de celebrar actividades educativas con los estudiantes en esta.

Estrategia 5.1.7

Establecer incentivos municipales para el desarrollo económico y cultural en la zona histórica de Miramar.

6. Promover la rehabilitación o mejoras de las calles, caminos, aceras servicios públicos, áreas de recreo, edificios, estructuras y facilidades en el entorno de la zona histórica de Miramar.

Objetivo 6.1

Implantar la programación administrativa y económica de los proyectos estratégicos de reforma urbana incluidos en el plan de rehabilitación en los primeros cuatro años después de ser aprobado.

Estrategia 6.1.2

Proveer los medios para el desarrollo de los proyectos contenidos en el plan de rehabilitación tales como la restauración de las edificaciones históricas adquiridas por el municipio, el proyecto de mejoras urbanas y soterrado de infraestructura, y proyectos de vivienda en la zona histórica de Miramar.

7. Lograr la densificación del espacio urbano mediante la habilitación o rehabilitación de viviendas en estructuras de usos combinados o que reserven usos comerciales en las primeras plantas que garanticen, cumpliendo con la reglamentación vigente, la tranquilidad y la salud de los residentes y de los transeúntes la zona histórica de Miramar.

Objetivo 7.1

Identificar los solares abandonados con titularidad municipal e iniciar la revocación del usufructo de estos solares con una meta de 10 por año.

Estrategia 7.1.2

Identificar y tasar los solares abandonados con titularidad privada e iniciar la expropiación de éstos con una meta de 10 por año.

Estrategia 7.1.3

Identificar y tasar las estructuras abandonadas construidas en solares municipales para iniciar la revocación del usufructo con una meta de 5 por año.

Estrategia 7.1.4

Identificar y tasar las estructuras abandonadas construidas en solares privados para iniciar el proceso de expropiación con una meta de 1 por año.

Estrategia 7.1.5

Fomentar el desarrollo y construcción en los solares que estén disponibles.

Estrategia 7.1.6

Establecer la programación de fondos necesaria para la inversión en los solares recuperados y las estructuras a ser expropiadas.

Estrategia 7.1.7

Fomentar el desarrollo de vivienda para adultos mayores en la zona histórica de Miramar.

8. Estimular el mejoramiento de la condición y de la instalación de la infraestructura de servicios públicos y privados esenciales, tales como luz, agua, alcantarillado, sanitario, teléfono y de cable, cisternas, plantas de emergencia entre otros. Disponiéndose que se requerirá a las entidades públicas o privadas pertinentes que incluyan el soterrado de su respectiva infraestructura que actualmente está instalada de forma aérea en la zona histórica de Miramar, en su respectivo Plan de Desarrollo de cinco años.

Objetivo 8.1

Soterrar y capacitar la infraestructura aérea de utilidades programadas en el plan de rehabilitación en un periodo de cinco años luego de su aprobación.

Estrategia 8.1.2

Comenzar el soterrado de infraestructura y mejoras urbanas en las calles de primer orden.

Estrategia 8.1.3

Reducir la dependencia de combustible fósil mediante la incorporación de sistemas energéticos alternativos para la zona histórica de Miramar.

Estrategia 8.1.4

No permitir la demolición de estructuras históricas en la zona histórica de Miramar.

Estrategia 8.1.5

Identificar aquellas zonas para la futura adquisición de suelo por parte del Municipio Autónomo de San Juan.

Estrategia 8.1.6

Fomentar el tema de la sustentabilidad en todos los ámbitos de la inversión pública la zona histórica de Miramar.

9. Incentivar la instalación de mobiliario urbano, plazas, teatros, espacios abiertos que promuevan el esparcimiento y la reunión de vecinos.

Objetivo 9.1

Identificar espacios públicos adicionales en los diferentes vecindarios de la zona histórica de Miramar para convertirlos en plazas de uso cultural y cívico.

Estrategia 9.1.2

Colocar el mobiliario urbano y la iluminación necesaria para que los espacios públicos sean seguros y útiles.

10. Localizar las oficinas de los gobiernos federales, estatales y municipales en la zona histórica de Miramar para que acerquen sus servicios a los residentes e inyecten actividad económica al sector.

Objetivo 10.1

Hacer un inventario de las oficinas de servicio del gobierno federal y estatal que son necesarias la zona histórica de Miramar e iniciar la gestión de ayudarlas a establecerse.

Estrategia 10.1.2

Establecer escuelas vocacionales de capacitación para adultos en la zona histórica de Miramar.

11. Estimular el desarrollo y la ubicación de negocios que ofrecen servicios esenciales en horario extendido en los centros urbanos para que los residentes que trabajan fuera de los mismos tengan a su alcance lugares donde obtener aquellos artículos y servicios para su diario vivir, tales como: lavandería, servicios de salud y farmacéutico a domicilio, centros de tutoría y cuidado de menores y envejecientes provisiones y gestiones comerciales o de servicios públicos.

Objetivo 11.1

Establecer programas municipales que propicien la visita y la actividad nocturna cultural y turística la zona histórica de Miramar, para que los comercios tengan horario extendido.

Estrategia 11.1.2

Proveer la iluminación necesaria y supervisión policiaca para mantener la seguridad en la zona histórica de Miramar.

Estrategia 11.1.3

Propiciar la vivienda en la zona histórica de Miramar para mantener la demanda de servicios nocturnos.

Estrategia 11.1.4

Viabilizar algún beneficio de exención de contribución de patentes para que durante los primeros dos años se logre que el comercio se mantenga abierto en horario nocturno.

12. Fiscalizar y supervisar el cumplimiento de los criterios y guías establecidas en el plan de rehabilitación en todas aquellas propuestas y proyectos a desarrollarse como condición a su aprobación.

Objetivo 12.1

Capacitar y orientar a todo el personal técnico municipal responsable de la aprobación y o endoso de proyectos de desarrollo.

Estrategia 12.1.2

Realizar talleres de capacitación a los empleados que estén relacionados al proceso de endoso y aprobación de proyectos en el Municipio Autónomo de San Juan.

Estrategia 12.1.3

Elaborar un manual de procedimientos internos que detalle el proceso, las tareas y deberes de los funcionarios, así como cualquier otra información pertinente para lograr un proceso uniforme.

Estrategia 12.1.4

Toda propuesta de desarrollo sometida debe cumplir un 100% con los criterios establecidos en el plan de rehabilitación para el redesarrollo de la zona histórica de Miramar.

Estrategia 12.1.5

Establecer un método de evaluación de propuestas y proyectos uniforme y cónsono con los criterios expuestos en el plan de rehabilitación.

B. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

I. Introducción

La localización de la zona histórica de Miramar en el área metropolitana de San Juan constituye un elemento favorable para su re-desarrollo y revitalización. Está ubicada en el extremo oeste de Santurce y sus accesos son privilegiados, rápidos y fáciles. El desarrollo de la zona histórica de Miramar con el propósito de ser un sector en donde se conserve la arquitectura histórica, propiciará el buen uso de su suelo urbano y promoverá el comercio, la vivienda, y los usos relacionados a dichas actividades.

Para delinear el Programa de actuación se han tenido en cuenta los usos existentes prominentemente residenciales, y los usos mixtos en las inmediaciones de la zona histórica.

La zona histórica tiene un potencial para lograr una armonía entre, el área comercial de las avenidas Ponce de León y Fernández Juncos.

Al mismo tiempo se consideran las necesidades de los residentes, comerciantes y usuarios promoviendo la creación de espacios públicos y servicios relacionados.

Sin embargo lo más importante de este plan, es que se propone lograr con prioridad la conservación, la preservación y restauración de las estructuras históricas y atraer nuevos vecinos mediante el uso de sus estructuras abandonadas manteniendo las estructuras, la escala y la morfología de la zona histórica. El Programa de actuación está orientado hacia la transformación de la zona histórica en un lugar atractivo para vivir, socializar, consumir y trabajar basado en su valor histórico arquitectónico.

El trazado regular del área, su topografía, la cercanía de los hitos y espacios importantes proveen la infraestructura necesaria para ello. Las características de ciudad en la zona histórica permitirían la actividad peatonal y en bicicleta si se proveen las áreas seguras y agradables para realizarlo.

Finalmente el Programa de actuación reconoce que el principal obstáculo a vencer en la zona histórica de Miramar es el abandono de los edificios, espacios públicos, la falta de comercio y servicios que supla las necesidades inmediatas de la comunidad.

Aprovechar el potencial de la zona histórica y su infraestructura, la belleza de su arquitectura, es primordial para convertirlo en el recurso para los residentes, las instituciones y los comerciantes del área.

II. Metas

En acuerdo con los objetivos de la Ley 212 de 2002, para la Revitalización de los Centros Urbanos, el Reglamento Conjunto de la Junta de Planificación de Puerto Rico según enmendado, y con nuestro análisis del entorno urbano, el programa persigue las siguientes metas específicas:

- a. El Programa de actuación persigue la protección de la identidad histórica y cultural del entorno urbano mediante la conciliación de las necesidades contemporáneas con las tipologías tradicionales de la zona histórica.
- b. La zona histórica de Miramar ofrece abundantes oportunidades para el desarrollo de estructuras históricas abandonadas. Sin embargo, esto debe acompañarse con un esfuerzo integrado de agencias para incentivar la permanencia de comercios y servicios que específicamente atiendan a la población permanente y la flotante en el área.
- c. La rehabilitación y mejoramiento de los espacios públicos y las secuencias peatonales representan mucho más que una obra de ornato.

- d. Las mejoras de las zonas históricas conforman una estrategia importante en los procesos de erradicación de la pobreza en Puerto Rico. La zona histórica de Miramar tiene la posibilidad de transformarse no solo en un nodo de la economía del municipio y el área de Santurce, sino de los residentes y usuarios del sector.
- e. El fortalecimiento de la zona histórica y el desarrollo de vivienda evitará una mayor dispersión del desarrollo y conservará los recursos naturales del sector.
- f. La rehabilitación de la zona histórica deberá crear puestos de trabajo a corto, mediano y largo plazo.
- g. El Programa de actuación provee para la diversificación de los ofrecimientos de servicios, actividades culturales y ofrecimientos comerciales en aras de hacer más atractiva la vida para familias con niños y también adultos mayores en el área. Además mejorar la seguridad urbana.
- h. Finalmente el programa de actuación provee la infraestructura necesaria para convertir la zona histórica de Miramar en un nodo de servicios y apoyo a los residentes en el sector.

III. Plan maestro del programa

El plan maestro del programa de actuación ha sido elaborado evaluando todas las fases realizadas del proyecto de la zona histórica de Miramar, tomando en consideración los temas discutidos en las reuniones con la comunidad, siguiendo las recomendaciones de esta a través de la toma de muestras escritas y por revisión de las necesidades detectadas en todos los procesos anteriores.

Los proyectos estratégicos propuestos se componen de dos planteamientos. El primero son los proyectos que deben ser coordinados entre la comunidad y el gobierno. El segundo planteamiento son los proyectos que deben ser coordinados con el sector privado.

IV. Proyectos estratégicos

a. Proyectos propuestos a ser desarrollados por la comunidad y el gobierno

En la encuesta realizada a la comunidad de la zona histórica de Miramar y presentada en el memorial del plan de rehabilitación, surgieron propuestas definidas y soluciones a necesidades actuales que serán preciso considerar. Entre las principales propuestas se encuentran:

Proyectos estratégicos la comunidad y el gobierno	
1	Establecer un sistema de seguridad privada por medio de guardias y un sistema de seguridad virtual que avise a los residentes y usuarios con alertas vía telefónica o digital de cualquier asunto de emergencia.
2	Establecer un programa de educación sobre reciclaje, recogido de material y estaciones de depósito de materiales. Además, establecer servicios de educación de la conservación de energía y agua.
3	Establecer un sistema de transportación interna que comunique, las paradas de autobuses, y los puntos estratégicos a través de la zona histórica.
4	Establecer una sede multiuso para la comunidad en donde se celebren actividades culturales y servicios a la comunidad. En esta sede además se pueden coordinar todos los servicios relacionados a la zona histórica de Miramar.
5	Establecer espacios públicos dotacionales de actividades de recreación pasiva o parque urbano, que provea un lugar de recreación y encuentro de la comunidad. Boulevard peatonal y ciclo vías.
6	Auspiciar el establecimiento de comercio local y de servicios a los residentes de la zona histórica, entre estos, lavanderías, colmado, sastrería, zapatería, panadería, comercio al detal, huerto comunitario, servicios médicos, banca comercial y otros, todos necesarios en el vecindario. Estos fueron solicitados por la comunidad.
7	Establecer un programa de educación y divulgación de la historia y arquitectura de la zona histórica. Desarrollar literatura y audiovisuales con el tema.
8	Establecer un programa permanente de turismo local e internacional en el área de la zona histórica.
9	Establecer un carril de bicicletas a través de la zona histórica.
10	Auspiciar un proyecto de mejoras a las calles, aceras e iluminación en toda la zona histórica. Incluir cruces de peatones y señales del área histórica.
11	Desarrollar la ruta cultural, artística, educativa norte-sur, integrando las edificaciones de escuelas con valor histórico monumental en coordinación con el Conservatorio de Música. Este proyecto unirá la actividad artística de la calle Cerra con el área norte del Conservatorio.

b. Proyectos propuestos a ser desarrollados por la comunidad y el sector privado.

Proyectos estratégicos de la comunidad y el sector privado	
1	Considerar la inclusión de un miembro perteneciente al Conservatorio de Música en la Comisión de patrimonio de la zona histórica de Miramar.
2	Desarrollar un plan en conjunto con las escuelas privadas en la zona y el Conservatorio de Música en el que se plantee un plan maestro futuro de colaboración.
3	Desarrollar en conjunto con las instituciones privadas del área y el comercio, el proyecto de transportación interna urbana.
4	Establecer un programa en conjunto con el Conservatorio de Música y las escuelas, en el que se otorguen horas contacto a estudiantes por servicios dirigidos a la comunidad.
5	Desarrollar programas de ejercicio diurno para atender la población de adultos mayores que viven solos.
6	Desarrollar proyectos turísticos, culturales que son la prioridad en la solicitud de la comunidad, en conjunto con las instituciones privadas.
7	Coordinar con el sector privado el desarrollo y establecimiento de nuevos usos de servicios médicos, banca y colmados, que fueron solicitados por los residentes del lugar.

c. Proyectos estratégicos puntuales

Proyectos estratégicos puntuales recomendados					
	Tipología	Número de catastro	Dirección	Uso	Área de la parcela
1	Turístico, Artístico , Cultural, Educativo Escuela Cordero Imprenta DE	040-058-073-01 040-058-073-24	Calle Hoare	Escuela de Arte y Drama	3,639 metros cuadrados 5,730 Metros cuadrados
2	Turístico, Espacio Público Categoría: Restauración y nueva construcción	040-048-071-01	Ave. Fernández Juncos	Plaza de Recreo	1,594 Metros cuadrados
3	Vivienda histórica, Turístico Categoría: Restauración	040-037-002-18	Calle Olimpo	Vivienda pequeña o hospedería	669 Metros Cuadrados
4	Turístico, Cultural Museo de la historia urbana de Miramar Categoría: Restauración	040-048-013-15	Ave. Ponce de León	Museo	871 Metros Cuadrados
5	Espacio Público, Turístico Parque Urbano	040-037-003-01	Calle Olimpo esq. avenida Ponce de León	Parque Urbano	935 Metros Cuadrados

V. Programación de proyectos públicos

Programación de proyectos públicos			
1	Soterrado de infraestructura	Propuesto	5 a 10 años
2	Mejoras a las aceras y calles	Propuesto	5 a 10 años
3	Siembra de árboles	Propuesto	5 a 10 años
4	Nueva iluminación urbana	Propuesto	5 a 10 años
5	Áreas públicas de reciclaje	Propuesto	1 a 5 años
6	Señalización en la zona histórica	Propuesto	1 a 5 años
7	Sistema de transportación interno en la zona histórica	Propuesto	1 a 5 años
8	Proyecto de seguridad comunal	Propuesto	1 a 5 años
9	Carril de bicicletas con circuito	Propuesto	1 a 5 años

VI. Infraestructura

Como parte del programa de actuación están las mejoras del servicio de la infraestructura eléctrica, del sistema de pavimento de aceras, con énfasis en la transformación estética de toda el área urbana. A continuación las obras que se podrían realizar con el propósito de ampliar las posibilidades de re-desarrollo de la zona histórica.

a. Sistema eléctrico, teléfono y cable

La línea de transmisión de 38KV que sirve al área de la zona histórica de Miramar, discurre por la carretera núm. 1, o expreso Luis Muñoz Rivera, al sur de la zona histórica.

Se debe dar prioridad en una primera fase al soterrado de las líneas eléctricas y las conexiones trifásicas en las calles Olimpo, Miramar, Cerra, Hoare.

En esta área se concentran los comercios y residencias más antiguas por lo que exige que se mejore tanto el servicio como la apariencia del sector. Se realizarán excavaciones para colocar tuberías de cuatro (4) pulgadas y cubierta de hormigón, cables primarios y secundarios, conexiones soterradas, rellenos, sub-estaciones, instalación de nuevas luminarias y el soterrado de los cables de teléfono y televisión.

b. Sistema de tubería de agua potable, sanitaria y pluvial

El sistema de acueductos y alcantarillado debe ser mejorado sustituyendo las tuberías existentes por unas de mayor capacidad que atiendan la demanda necesaria en la rehabilitación de la zona histórica.

Calles	Tubería de agua potable
Miramar	24 pulgadas
Olimpo	20 pulgadas
Arecibo	4 pulgadas
Central, Trigo, Waymouth, Hoare,	4 pulgadas
Mckinley	6 pulgadas

Calles	Tubería de agua potable
Roosevelt, Estado, Concordia, Martí, Paz, Hernández, Hoare	6 pulgadas
Las Palmas	30 pulgadas
Avenida Ponce de León, Fernández Juncos	20 pulgadas
Cerra	14 pulgadas
Berga, Ensenada, Madrid, Salva	2 pulgadas

Fuente: AAA

La línea sanitaria de seis (6), ocho (8), diez (10) pulgadas de diámetro corre por gravedad hacia el expreso Baldorioty al norte y hacia el sur a la carretera núm. 1, expreso Luis Muñoz Rivera, a través de todas las calles de la zona histórica.

La escorrentía de aguas corre de manera superficial por las calles.

VII. Infraestructura peatonal

Las zonas históricas deben ser áreas primordialmente dedicadas al peatón. El incentivar el tráfico peatonal debe ser prioritario a la hora de invertir en el espacio urbano para lograr la inversión privada en las edificaciones. La secuencia peatonal desde las áreas comerciales e institucionales hasta las residenciales debe ser una segura y fácil.

Por ello se tratará en donde sea posible de ensanchar las aceras y eliminar las barreras arquitectónicas. Se deberá colocar con prioridad árboles y luminarias siguiendo ritmo y secuencia en la calle. Las mejoras a las aceras y las calles de las principales zonas comerciales, deben tener prioridad en los proyectos estatales y municipales. Se construirán rampas para el desplazamiento y el libre acceso.

Se planificará la secuencia de los proyectos para que el traslado desde los estacionamientos hasta las áreas de servicio sea una segura y fácil.

VIII. Dotación de espacios públicos

Los espacios públicos son muy importantes en la trama urbana de la ciudad. Las plazas y los parques mejoran la experiencia peatonal en una ciudad y enriquecen la vida diaria. También proveen lugares de esparcimiento para la población, multiplican las oportunidades para las actividades culturales o educativas, sirven de hitos de referencia para el peatón y el tránsito vehicular, mejoran el aspecto de los entornos urbanos. El programa de actuación además dotará al área delimitada de nuevos lugares para tales propósitos.

Dada la gran cantidad de población de adultos mayores que viven independientemente en el área de la zona histórica de Miramar, la dotación de espacios públicos de recreación pasiva y cultural a través de las diferentes áreas de la zona, serían de gran provecho.

El balance entre los usos residenciales, comerciales y espacios públicos dotacionales es primordial para mejorar la calidad de vida en la ciudad. El área de la zona histórica de Miramar

carece de variedad de áreas con espacios públicos dotacionales creando un desbalance que es necesario restaurar. Actualmente, en la calle José Martí existe un área recreativa que es el producto de dos solares agrupados. Esta área es un parque pasivo y con juegos de niños que se ha convertido en un lugar muy visitado. Además, en la avenida Fernández Juncos existe un espacio de plaza que podría ser restaurado para el disfrute de los residentes y visitantes.

Un nuevo proyecto para la construcción de un pequeño parque urbano en la esquina de la Calle Olimpo con la avenida Ponce de León puede ser un espacio público de recreación, esparcimiento y comunicación en la zona histórica de Miramar. El proyecto debe contener espacios para recreación pasiva, veredas de peatones y mobiliario urbano. Este proyecto permitirá una comunicación a través de su infraestructura de la parte norte de la zona histórica. En el área sur de la zona histórica, la plaza existente localizada en la avenida Fernández Juncos debe ser restaurada y reprogramada con los usos del distrito cultural, artístico, y educativo en la zona histórica que formarán las escuelas Cordero, imprenta del DE y el Conservatorio de Música.

El espacio público de circunvalación de la zona histórica o circuito verde que proponemos utilizando todas las servidumbres verdes que se han convertido en remanente del perímetro, contará con ciclo vías y vereda de peatones. Este circuito servirá de borde de conservación a la zona histórica.

Las intersecciones de entrada a la zona histórica deben ser reconocidas con elementos como obras de arte urbano. En especial las intersecciones de la avenida Ponce de León con la calle Miramar, Ponce de León con la calle Cerra, avenida Fernández Juncos con la intersección de la calle Miramar, avenida Fernández Juncos con la intersección de la Calle Cerra, con prioridad. Estas intersecciones también marcarán el circuito o ruta de transportación interna en la zona histórica.

IX. Edificios de uso cultural, educativo y turístico

El programa de actuación avala la adquisición de las propiedades históricas y su restauración, y propone ampliar los objetivos de este proyecto. Las propiedades históricas abandonadas en la zona pueden tener la opción de ser adquiridas por el Municipio Autónomo de San Juan y la comunidad para restaurarse. Al culminarse el proceso de restauración estas estructuras permitirán la revitalización del área, atraerán al turismo local y al extranjero. Será un punto de convergencia de la historia y la cultura de Miramar, y recurso único en el patrimonio construido.

El proyecto de reconocimiento de las estructuras históricas en el área puede convertirse en un recurso de educación, y turismo cultural. Hay una gran cantidad de estructuras que son únicas en su estilo y además existen tipologías únicas como las casas gemelas con simetría entre ellas con vista de espejo. Su conservación es indispensable para la historia de la arquitectura en el área. Entre los usos que se consideren para las estructuras sugerimos que se incluya el uso cultural y turístico que fomente el uso nocturno y durante los fines de semana para lograr rehabilitar el área.

El área del distrito norte- sur al extremo este de la zona histórica formado por el Conservatorio de Música y las escuelas Cordero e imprenta del DE, pueden ser convertidos en usos culturales,

artísticos y educativos muy importantes. Se puede visualizar que las escuelas puedan convertirse en sedes especializadas de arte y drama. Puede establecerse una ruta de transportación de circuito en las calles Cerra y Hoare que comuniquen el sur y el norte. Los bloques urbanos y las estructuras entre estas pueden fomentar los usos que apoyen el distrito cultural artístico y educativo. El interés artístico ya ha surgido en la calle Cerra y debe ser reforzado con talleres formales que pueden dar uso exclusivo y carácter internacional al área. Estas actividades pueden incluir a la población de adultos mayores de la zona histórica de Miramar.

Alguna de estas edificaciones podría utilizarse para el programa Posada de la Compañía de Turismo que sea utilizada por los artistas y visitantes del distrito como la estructura en la calle Cerra esquina Ponce de León (040-048-019-07). Estas estructuras únicas en su arquitectura y patrimonio construido son un recurso inigualable a la hora de satisfacer las necesidades tanto de turistas como del municipio en cuanto a espacios, para actividades de carácter cívico.

La calidad de los espacios en estos proyectos apoyarán los principales propósitos de la rehabilitación: convertir la zona histórica en un lugar deseable para vivir para decenas de familias, crear oportunidades atractivas para los desarrolladores de viviendas y aumentar las actividades sociales y económicas que Miramar necesita.

X. Proyectos de Vivienda

En el perímetro de la zona histórica hay oportunidades para proyectos de restauración de edificaciones existentes abandonadas que pueden ser convertidas en nuevas viviendas. El desarrollo de las mismas, aumentaría el inventario de vivienda existente y apoyaría la reutilización de los edificios abandonados en el perímetro de la zona histórica. El edificio en la calle Olimpo (040-037-002-18) actualmente abandonado tiene un alto valor arquitectónico y debe ser restaurado para convertirse en vivienda o en hospedería de pequeña escala. No se incentivará la construcción de edificios multipiso utilizando la demolición de una estructura histórica existente en ningún predio de la zona histórica.

La siembra de árboles es un modo de reestructurar la relación entre las áreas residenciales, pero el proceso de integración estaría incompleto sin el ensanche y arbolado de las aceras. Estas deberán recibir igual tratamiento al de las aceras de las calles de primer orden. No recomendamos construir más estacionamientos al interior de los solares en los que ubican las estructuras de vivienda porque uno de los puntos de apoyo de su remozamiento es, precisamente, el abundante espacio verde entre las viviendas

a. Programa de vivienda en Puerto Rico

Como se demostrara en el diagnóstico realizado a los efectos de este programa de actuación, se podría construir nuevas viviendas en Miramar y podrían necesitar de algún tipo de subsidio. Es por esta razón que enumeramos los programas que apoyarían proyectos de construcción de vivienda subsidiada o bien para ayudar a los futuros compradores de las mismas.

b. Subsidio para Viviendas de Interés Social –Ley 124

Mediante la aprobación de la Ley Núm. 124 del 10 de diciembre de 1993, según enmendada, se creó un programa de subsidio para vivientes de interés social.

c. Sección 42 del Código de Rentas Internas Federal

Brinda financiamiento mediante la venta de créditos contributivos a inversionistas de Estados Unidos.

El producto de esta venta contribuye a crear o preservar unidades de vivienda de renta.

El Programa de Créditos Contributivos Federal recibe una cantidad per cápita que para 2014 es de aproximadamente \$8.3 millones anuales por 10 años.

d. Sección 45 D del Código de Rentas Internas Federal

Brinda financiamiento mediante la venta de créditos contributivos a inversionistas de Estados Unidos.

El producto de esta venta contribuye a impulsar el mercado de venta de residencias en la isla.

En 2009 este programa federal de créditos contributivos recibió \$45 millones.

e. Programa de estímulo económico:

Préstamos de segunda hipoteca para primeras o segundas residencias.

Hasta \$10,000 para propiedades existentes o hasta \$25,000 para propiedades nuevas, aplicables al pago inicial (down payment).

Sin pagos mensuales de principal o intereses ni acumulación de intereses durante los primeros 10 años.

f. Programa de asociaciones para inversión en vivienda (HOME, por sus siglas en inglés)

Programa del Departamento Federal de la Vivienda (HUD).

La AFVPR administra este programa que promueve el desarrollo de proyectos de interés social.

El programa participa en las siguientes actividades elegibles:

Construcción o rehabilitación de viviendas para alquiler

Asistencia a compradores (para el pago inicial y los gastos de cierre en la compra de una residencia con un mínimo de \$1,000 y un promedio máximo de \$45,000)

Asistencia a propietarios para rehabilitar o construir

Asistencia con los gastos de operaciones a CHDOs

g. Préstamos interinos para construcción

La AFVPR ofrece financiamiento de construcción para proyectos de viviendas para la venta cuyo precio promedio por unidad no exceda \$200,000.00

La Comisión de la Autoridad varía de acuerdo al tipo de proyecto (si es de nueva construcción o rehabilitación), el precio de venta de las unidades, el por ciento de ganancia del desarrollador, si el proyecto cuenta con seguro hipotecario FHA, y si la Autoridad va a proveer subsidio a las familias.

Se proveerá financiamiento hasta un máximo del 80% del costo total de desarrollo.

h. Administración de vivienda subsidiada

La Autoridad administra los programas de Sección 8 (Rehabilitación Moderada, Vales de Vivienda y Proyecto para Deambulantes), los cuales permiten a familias alquilar unidades de vivienda aprobadas. La Autoridad pasa al dueño de la vivienda la diferencia entre el 30% o el 10 % del ingreso ajustado de la familia y la cantidad de renta de la unidad. Procesa las solicitudes de los interesados en participar en los programas, determina la elegibilidad y la renta de las familias. Actualmente, administra cerca de 2,200 unidades bajo los programas de Sección 8.

i. Administración de contratos de subsidio

La Autoridad fue seleccionada por el Departamento Federal de la Vivienda (HUD) para administrar los contratos de subsidio de los proyectos de Sección 8 en Puerto Rico. A través de este programa, se supervisa la administración de los proyectos para asegurar la calidad de vida de sus residentes y el uso adecuado de los fondos federales.

Además la Autoridad es responsable de hacer los pagos de subsidio a los dueños de los proyectos, renovar los contratos de subsidio, aprobar y procesar los aumentos de renta, asegurar que se corrijan las deficiencias encontradas en las inspecciones y hacer las auditorias administrativas anualmente.

j. La Ley 212 del 29 de agosto de 2002

Ley para Revitalización de los Centros Urbanos. La Ley establece que todo dueño o inquilino, persona natural o jurídica que lleve a cabo un proyecto de construcción o de mejoras (incluyendo proyectos de vivienda) en una zona histórica conforme a lo establecido en esta Ley, podrá reclamar un crédito contra su contribución sobre ingresos de cien (100) por ciento del costo del proyecto o mejora. El crédito no utilizado en un año contributivo podrá ser considerado para años contributivos subsiguientes hasta un máximo de diez (10) años.

XI. Transportación y estacionamientos

El área de la zona histórica debe establecer un sistema de transportación interno que conecte los espacios de uso residencial, turístico, comercial, cultural, las avenidas Fernández Juncos y Ponce de León, además el parque urbano. Este sistema debe contar con paradas estratégicas y ofrecer un circuito continuo que asegure el uso y movimiento de los usuarios.

Para atender la necesidad del estacionamiento en la zona histórica de Miramar, se recomienda la construcción de pequeños estacionamientos esparcidos por algunas manzanas en la zona histórica. Para garantizar el uso de estos estacionamientos es necesario establecer un sistema de transportación "trolley" urbano en el sector y mejorar las aceras de modo que el peatón tenga la seguridad de caminar a su destino de forma cómoda y fácil.

Las soluciones certeras del tráfico peatonal, vehicular y de bicicletas son vitales para el éxito del proceso de revitalización de la zona histórica.

Se recomienda establecer una ciclo vía que pueda ofrecer un área segura para el uso de la bicicleta y otros medios livianos. La ciclo vía puede ubicarse en el área de circunvalación de la zona histórica y en un circuito que se programe por las principales calles y avenidas. Con la ciclo vía se debe programar la ubicación de áreas con mobiliario de colocar las bicicletas con seguridad.

XII. Objetivos de las guías de diseño

Las guías de diseño que estamos proponiendo tienen como principal propósito establecer las bases dentro de las cuales el desarrollo de la zona histórica debe dirigirse sin destruir o menoscabar la identidad arquitectónica, cultural y comunitaria. En todos los casos, las guías aspiran a orientar a los oficiales del gobierno municipal y de las agencias estatales concernientes, así como a los planificadores, desarrolladores, arquitectos, ingenieros y a la ciudadanía en general sobre metas que deben ser comunes: el fortalecimiento del sentido de pertenencia a un espacio urbano y la mitigación de los efectos de procesos modernos de desarrollo urbano que hoy en día son insostenibles.

Las guías de diseño se preparan con el objetivo de dirigir la inversión y la revitalización para lograr mantener el carácter o promover una imagen específica de un conjunto urbano, auspiciando el balance, la seguridad, la vida urbana, la arquitectura de la zona histórica y del espacio público. Los parámetros, criterios y contenido requeridos por las guías de diseño de los planes de rehabilitación parten de principios que reconocen el derecho al uso y disfrute de la propiedad, el derecho a la tranquilidad, al libre desplazamiento, a la seguridad, a la luz, al aire y al ambiente limpio, a la salud y a la higiene, a la belleza, a la expresión arquitectónica, a la conservación del patrimonio, y al cambio. Asimismo, reconocen el derecho a la singularidad y a la preservación de la memoria de los hitos auténticos de la ciudad, evitando su arbitraria destrucción o su sustitución por imitaciones.

Las nuevas propuestas que sean sometidas deben ser consideradas a la luz de las metas de este programa, de las guías o directrices de diseño que tendrán como meta la revitalización de la zona histórica de Miramar. Solo la pertinencia de las propuestas a los principios de este conjunto rector de documentos permitirá recibir los créditos contributivos y otros beneficios que así se adopten por el Municipio Autónomo de San Juan.

Las guías de diseño atenderán al menos cuatro de las perspectivas desde las que se experimenta la ciudad. La primera es aquella del transeúnte o infraestructura peatonal, que en todos los casos se debe privilegiar por encima de la del conductor de vehículos de motor. Con ello nos referimos, principalmente, a las secuencias peatonales que hacen posible el desplazamiento del individuo de un lugar, al menos desde donde estaciona el auto, a cualquier otro punto del entramado urbano. La calidad y posibilidad de esa movilidad determina en gran medida la intensidad del uso de los espacios públicos y de los servicios o actividades que se ofrecen en los entornos urbanos.

La segunda perspectiva está condicionada por el carácter o identidad de la zona histórica. En otras palabras, una segunda experiencia de la ciudad está dictada por la volumetría y altura del conjunto de edificios, por la relación entre el carácter de las fachadas y la infraestructura peatonal, pero muy especialmente, por las cualidades de los espacios públicos e hitos de la ciudad tales como las plazas, los parques y los edificios emblemáticos.

La tercera perspectiva viene a estar dictada por la diversidad de los usos y, al mismo tiempo, por el orden que hace posible esa diversidad. La capacidad de conciliar las diferencias humanas en los espacios de la ciudad es el principal atractivo que todo entramado urbano tiene sin importar su escala ni ubicación.

La cuarta perspectiva atenderá el aspecto del patrimonio histórico edificado y su importancia tanto urbana como individual dentro de la zona histórica de Miramar.

XIII. Aplicación de las guías

Las guías de diseño aplican a todo proyecto que pretenda cualificar para los créditos contributivos que ofrece la Ley 212 de 2002, para la rehabilitación de los centros urbanos y zonas históricas u otros que sean establecidos tanto por el Municipio Autónomo de San Juan como por el gobierno estatal. Para que las remodelaciones, restauraciones, nuevas construcciones o demoliciones en las zonas históricas reciban los incentivos gubernamentales que establece la ley tienen que ubicarse físicamente dentro de la delimitación de zona histórica motivo de este plan de rehabilitación y regirse por los objetivos y las guías que se establecen en este documento. Además se deberá observar que:

1. En propiedades multifamiliares, los incentivos solo estarán disponibles para mejoras a la edificación en su totalidad gestionadas por la Asociación de Condómines. Los incentivos no estarán disponibles para intervenciones interiores a apartamentos hechas de manera privada o unilateral.

2. En propiedades dentro de la delimitación de la zona histórica, los incentivos de crédito contributivos por construcción o mejora estarán disponibles condicionados a la emisión de un endoso de construcción o restauración por parte del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

XIV. Marco reglamentario

Las guías de diseño del plan de rehabilitación de la zona histórica de Miramar complementan las normativas establecidas por la Junta de Planificación de Puerto Rico. También observan las normativas y reglamentos de otras instituciones que tienen injerencia o jurisdicción sobre las zonas históricas como el Departamento de Recursos Naturales, la Autoridad de Energía Eléctrica, el Departamento de Salud y otras. Las guías operan en consonancia con lo que disponen los reglamentos que enumeramos a continuación.

a. Municipio

- Ordenanzas municipales pertinentes

b. Junta de Planificación

- Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos de noviembre de 2010 y sus respectivas enmiendas.
- Reglamento de Zonificación Especial de Santurce, 2003

c. Autoridad de Energía Eléctrica

- Manual de Normas del Alumbrado Público (Autoridad de Energía Eléctrica).
- Manual de Patrones de Distribución Soterrada (Autoridad de Energía Eléctrica).

d. Departamento de Salud

- Reglamento General de Salud Ambiental.

e. Junta de Calidad Ambiental

- Reglamento para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.
- Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruido.
- Reglamento para el Control de la Contaminación Lumínica.

- Reglamento para el Control de Tanque de Almacenamiento Soterrados.
- Reglamento para el Manejo de Desperdicios Sólidos.

f. Departamento de Recursos Naturales

- Reglamento de Iluminación para Edificios de Uso Público Existentes (Reglamento 3959 del Departamento de Recursos Naturales).

- Código Uniforme Sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico (Reglamento Conjunto de 2010 y sus enmiendas).

g. Autoridad de Carreteras

- Directrices de Diseño de la Autoridad de Carreteras y Transportación.

XV. Delimitación de sectores

Una de las virtudes de las zonas históricas es su heterogeneidad en usos y espacios arquitectónicos. Sin embargo, con el propósito de alcanzar un conjunto urbano armónico y agradable para visitantes y vecinos, hemos dividido la delimitación en sectores. Por un lado, la sectorización ayuda a mantener un carácter más unitario en un área en donde predomina un tipo de uso como el comercial o el residencial. Por otro, ayuda a que la aplicación de criterios de diseño promueva la calidad arquitectónica del mismo y garanticen que los espacios públicos y la convivencia social no estarán subordinados al uso de los autos sino de los peatones.

Los sectores en los que se subdivide la delimitación de la zona histórica son los siguientes:

1. Un primer sector que es principalmente residencial con áreas comerciales localizadas en las avenidas Ponce de León y Fernández Juncos.
2. Un sector de conservación que permitirá dotación de espacio público de circunvalación en el área.

XVI. Primer Sector

1.00 Delimitación

La sección 1.00 de esta guía de diseño aplicará al primer sector en la delimitación de la zona histórica de Miramar. Este sector es principalmente residencial con actividad comercial, institucional y de integración de usos. Incluye en su mayoría la avenida Ponce de León, la avenida Fernández Juncos y todas las calles internas de carácter residencial que componen la zona histórica.

1.01 Urbanización

Trazado Urbano

Disposiciones Generales

1. Todo proyecto deberá respetar el trazado urbano existente y las normas propuestas en el Programa de actuación.
2. Deberá evitarse cualquier condición de cierre de calles, calles sin salida o controles de acceso a vías públicas en la zona histórica, con excepción de

cualquier área que se proponga para el uso peatonal para lograr la revitalización del lugar.

3. Toda nueva calle seguirá las normas mínimas de tamaño establecidas por la reglamentación vigente.
4. Todas las calles terminarán en otras calles dentro de la zona histórica y conectarán con calles existentes o propuestas fuera del mismo. No se permitirán calles sin salida que no sean existentes.
5. Antes de comenzar el diseño de una vía, se precisará cuidadosamente la velocidad de autos para la vía y para el sector, de modo que se fomente un uso efectivo por los peatones. Se considerará el flujo peatonal deseado y se evitará establecer la velocidad de los autos a base exclusivamente de la demanda vehicular.

1.02 **Carácter de las Vías** – toda vía poseerá características de orden y estética, adecuadas a su rol y ubicación, con énfasis especial en facilitar la coexistencia entre el peatón y el vehículo dentro de la zona histórica.

1.03 **Conservación de las áreas de siembra**

1. Se conservará en todo momento un área disponible para siembra, evitando las instalaciones soterradas de infraestructura en la misma.
2. En aceras donde no exista área de siembra definida, se evitará la instalación de elementos de infraestructura.
3. Se fomentará la ubicación de espacios puntuales para vegetación o árboles en las aceras según la disponibilidad del espacio.

1.04 **Bloques**

1. Los perímetros de los bloques no excederán el tamaño existente en metros.
2. Todas las parcelas tendrán acceso a través de calles.

1.05 **Estructura parcelaria**

1.06 **Parcela mínima edificable**

1. El tamaño mínimo de las parcelas ha de ser aquel estipulado en las Normas de ordenamiento de la zona histórica de Miramar.

1.07 **Frente mínimo edificable**

1. El frente mínimo de las parcelas ha de ser aquel estipulado en las Normas de ordenamiento de la zona histórica, basado en el trazado histórico del área.

2. Se requerirá patio delantero, con las excepciones ya establecidas en las Normas de ordenamiento de la zona histórica de Miramar, o el trazado histórico de la parcela.

1.08 **Alineaciones**

1. La alineación es el ordenamiento de la estructura a lo largo de una calle a base de una línea que delimita y fija la construcción del cuerpo principal de la fachada de las distintas parcelas a lo largo de un bloque. A la alineación particular de un solar se le conoce como línea de fachada.
2. Los requisitos de alineación varían de acuerdo a las diferentes zonas de edificabilidad y serán las expuestas en las Normas de ordenamiento.

1.09 **Mejoras públicas**

Todas las obras de construcción que se realicen en el sector deberán ser cónsonas con los proyectos de mejoras públicas del municipio y, por lo tanto, contar con el aval del mismo, deben estar de acuerdo con las Normas especiales de ordenamiento.

Toda iniciativa privada y pública a ser realizada en el sector necesita contar con la infraestructura de utilidades – sistemas eléctricos, de telefonía, cable TV, sanitario, potable y pluvial – requerida para su desarrollo. La capacidad de cada uno de los sistemas pertinentes debe ser provista acorde con la demanda proyectada y los requisitos de cada agencia.

1.10 **Bordes naturales**

Todas las obras que se desarrollen en el sector tienen que tomar en cuenta los valores escénicos que rodean la zona histórica de Miramar y destacar, en lo posible, la presencia de los mismos.

1.11 **Intersecciones y esquinas**

Se permitirán patios en las esquinas de los bloques porque es una característica histórica de la propiedad o de su entorno.

1.12 **Dedicación a uso público**

1.13 **Aceras**

1. Se guardará proporción entre la dimensión de los espacios públicos y la amplitud del área de rodaje de las vías de acceso.

2. En lo posible se considerará continuar con aceras arboladas para obtener continuidad de vegetación de las calles, en donde el ancho de la acera lo permita.
3. Se mantendrán las visuales producidas hacia y desde las avenidas y calles, teniendo en cuenta su relación con los edificios más importantes.
4. Las aceras serán provistas de superficie anti-resbaladiza y rampas para facilitar el acceso y cumplir con las reglamentaciones vigentes. Las rampas estarán conformes con las Normas a estos efectos adoptadas por la Junta de Planificación.
5. Toda vía urbana poseerá a ambos lados una acera o área pavimentada adecuada para el uso de los peatones. El diseño y disposición de elementos en la acera permitirá el paso de peatones, sin obstáculos, de manera segura y agradable.
6. La continuidad del flujo peatonal a través de aceras y rampas en la delimitación de la zona histórica de Miramar será una prioridad en los proyectos públicos y privados.
7. El ancho mínimo de acera será el establecido según la siguiente tabla:

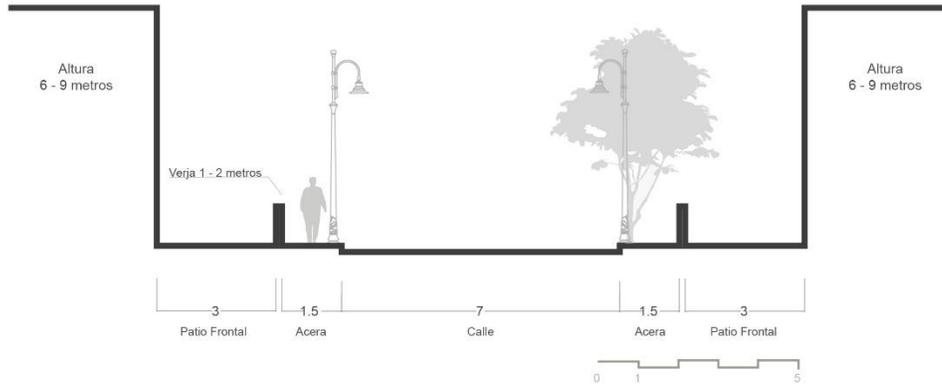
Tipo de vía	Acera (Ancho Mínimo)
Vías con área de rodaje mayor a trece (13) metros	2.5 metros
Vías con área de rodaje igual a trece (13) metros	2.0 metros
Vías con área de rodaje mayor a ocho (8) metros, menor de trece (13) metros	2.0 metros
Vías con área de rodaje mayor o igual a seis (6) metros, menor o igual a ocho (8) metros	1.5 metros
Vías con área de rodaje menor de seis (6) metros	1.0 metros

Tamaños de vías y aceras existentes

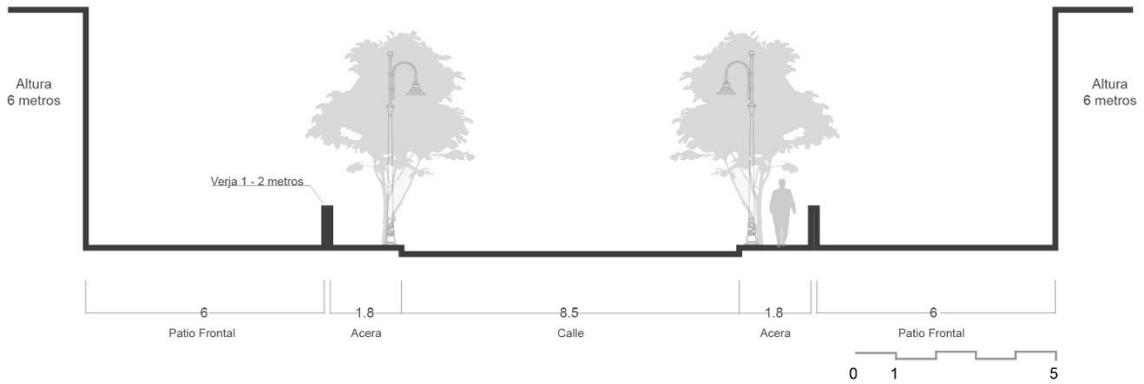
Avenida o Calle	Acera 1	Acera 2	Calle
Ponce de León	3.96	3.96	10.97
Fernández Juncos	2.4	2.4	12.0
Olimpo	3.9	3.9	7.0
Miramar	3.9	3.9	7.9
Arecibo	1.0	1.0	6
Elliot Place	3.6	3.6	6
José Martí	1.8	1.8	7.9
Roosevelt	2.4	2.4	7.1
Unión	1.5	1.5	7.9
McKinley	1.8	1.8	7.9
Central	2.4	2.4	7.1
Estado	2.4	2.4	7.1
Cuevillas	1.8	1.8	6.0
La Paz	1.5	1.5	7.1
Concordia	1,5	1.5	7.1
Hernández	1.5	1.5	7.1
Hoare	1.5	1.5	7.0
Suau	1.5	1.5	7.1
Cerra	1.5	1.5	7.9
Aboy	1.5	1.5	7.1
Waymouth	1.8	1.8	8.5
Trigo	1.8	1.8	8.5
Madrid	2.1	2.1	8.5
Ensenada	2.1	2.1	8.5
Los Naranjos	2.4	2.4	7.1

Nota: Dimensiones en metros lineales

MIRAMAR

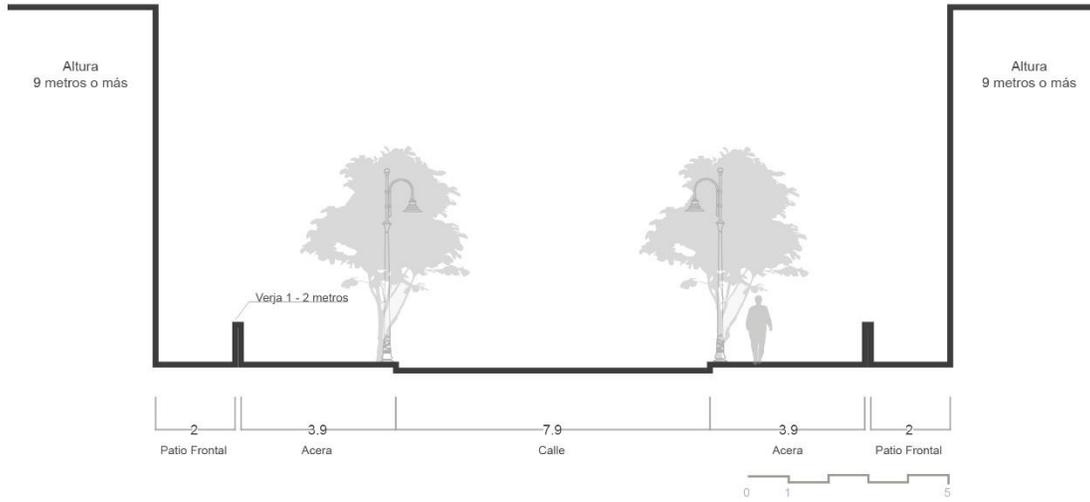


CALLE HOARE

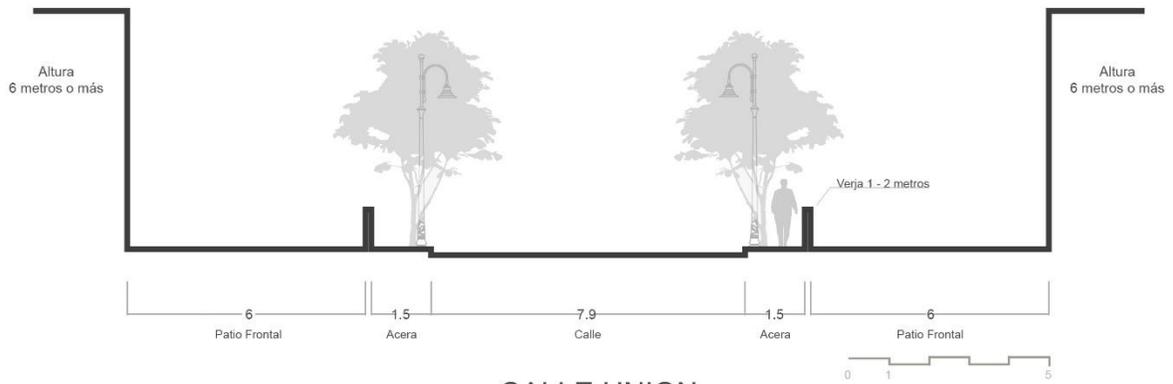


CALLE WAYMOUTH
CALLE SALINAS

MIRAMAR

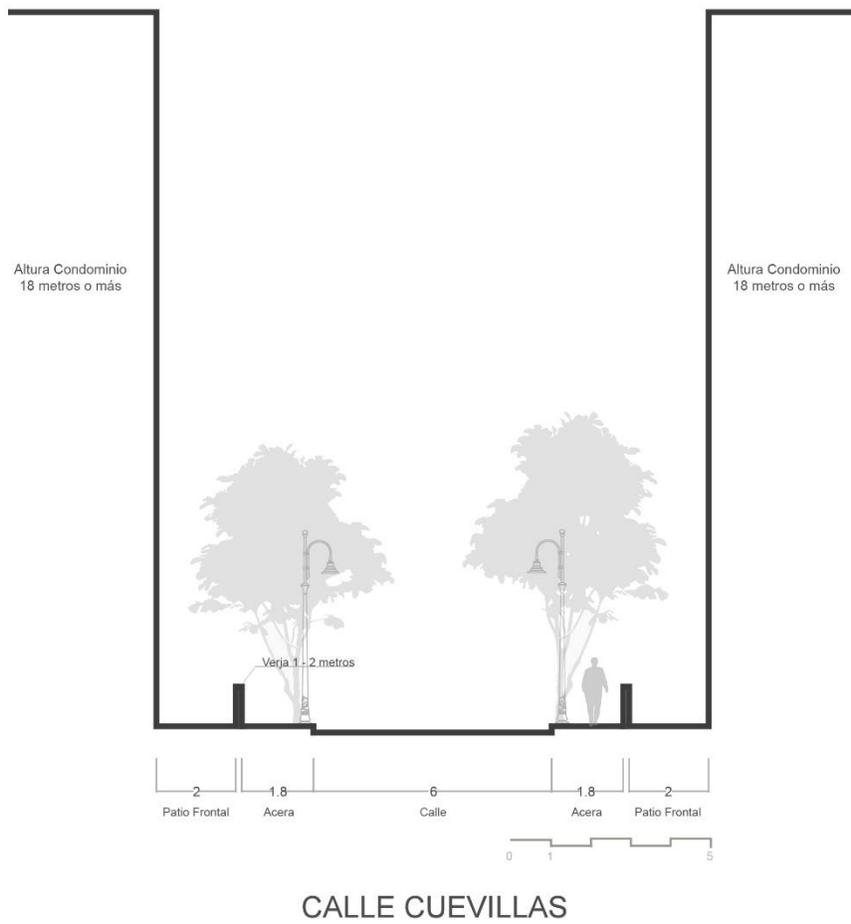


CALLE MIRAMAR

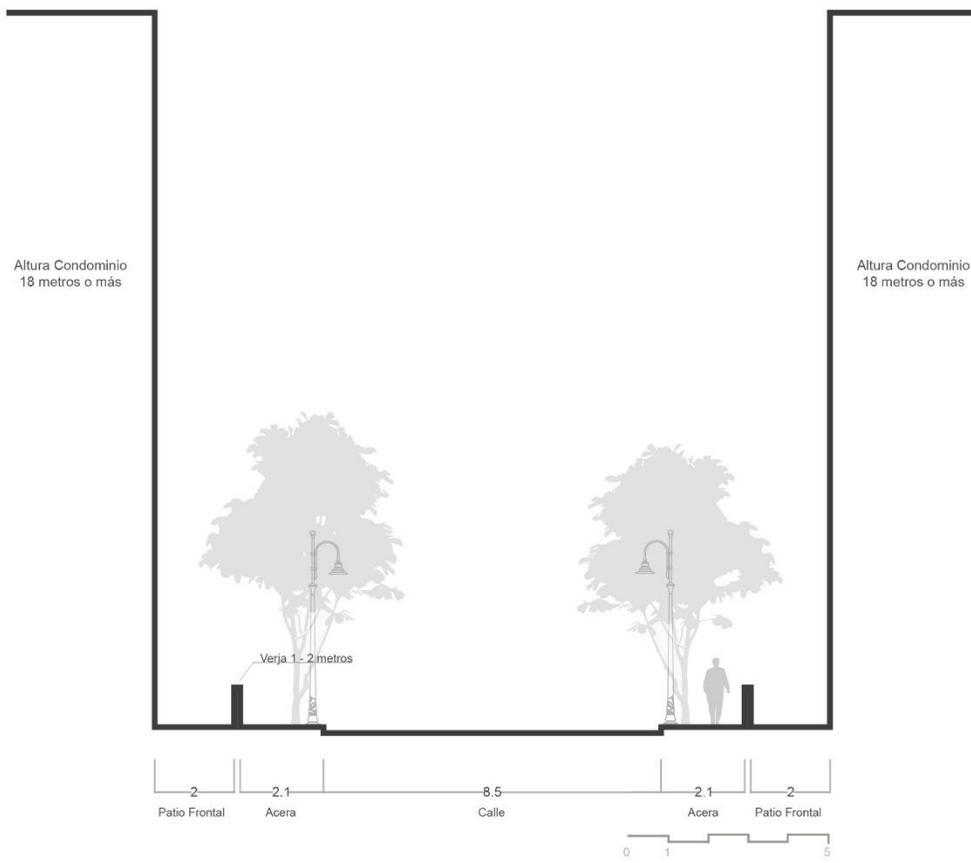


CALLE UNION

MIRAMAR

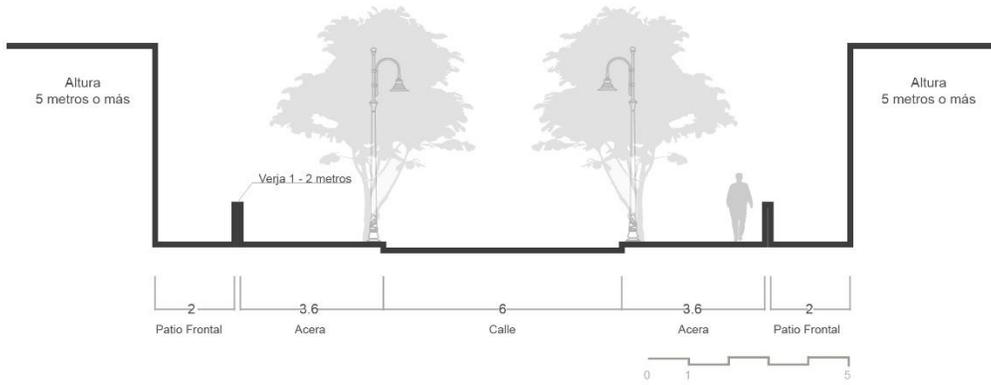


MIRAMAR

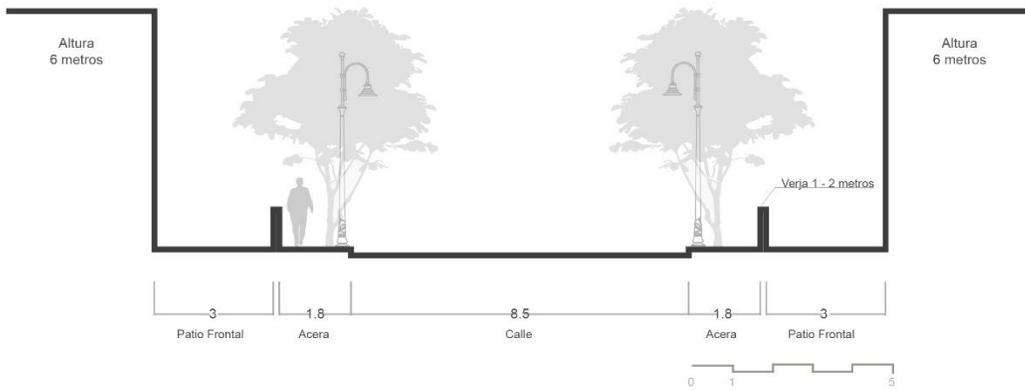


CALLE MADRID
CALLE ENSENADA

MIRAMAR



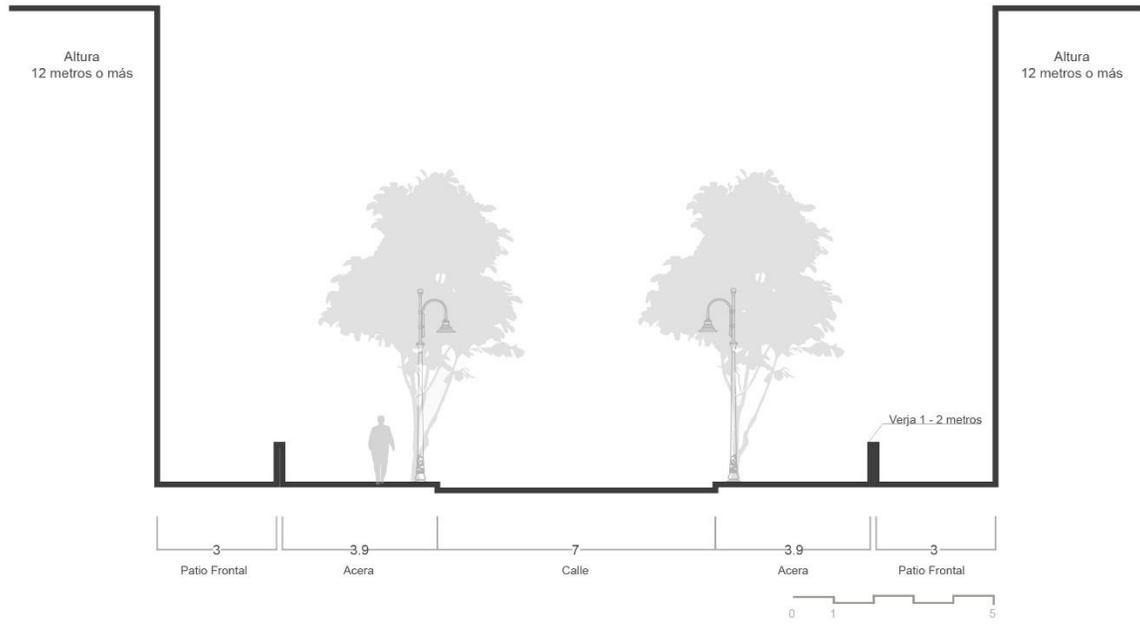
CALLE ELLIOT PLACE



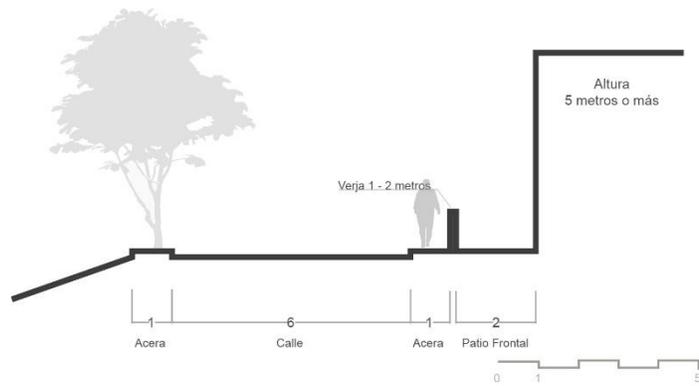
CALLE TRIGO

Normas de Ordenamiento de la Zona Histórica de Miramar

MIRAMAR



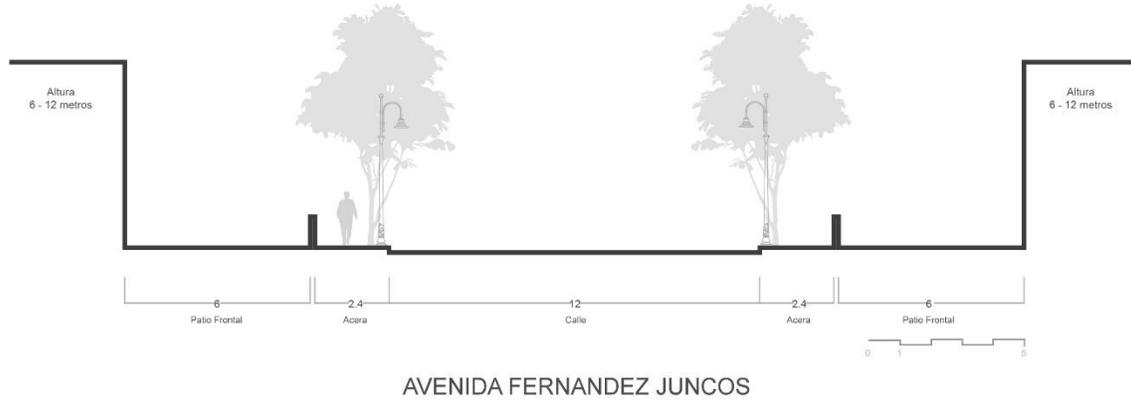
CALLE OLIMPO

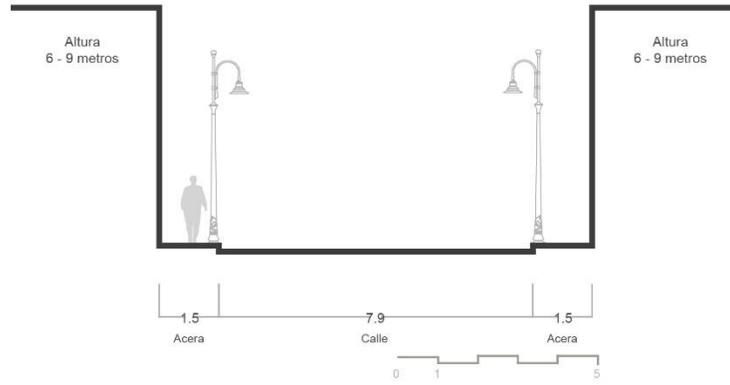


CALLE ARECIBO

Normas de Ordenamiento de la Zona Histórica de Miramar

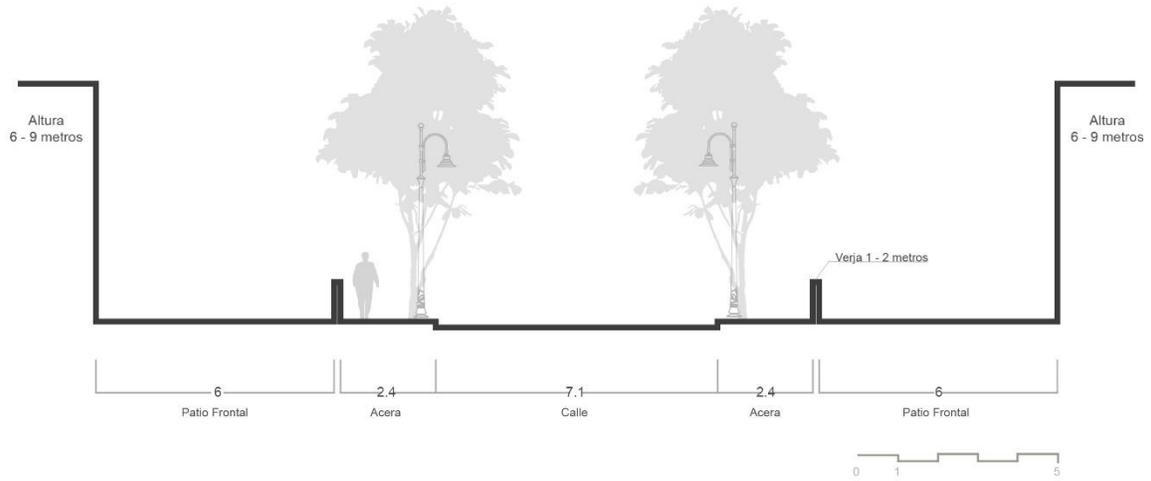
MIRAMAR



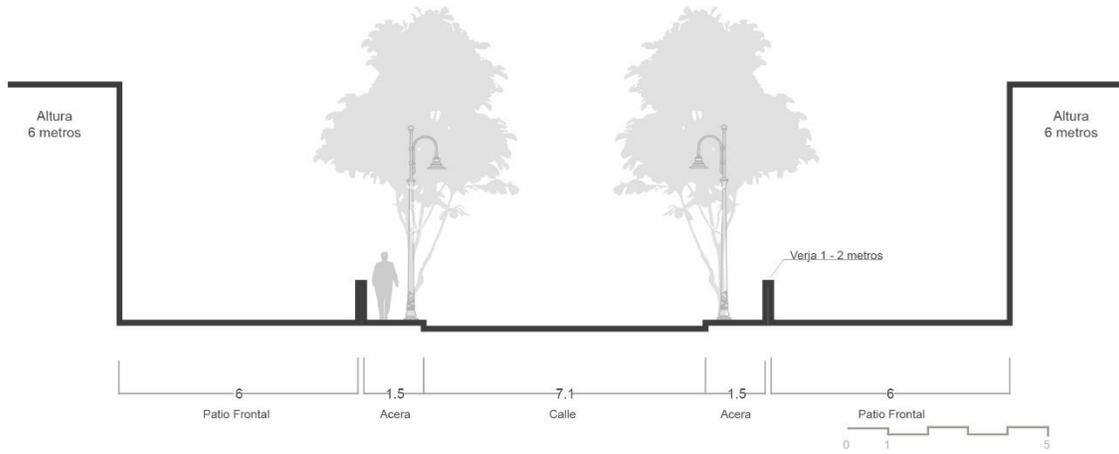


CALLE CERRA

MIRAMAR

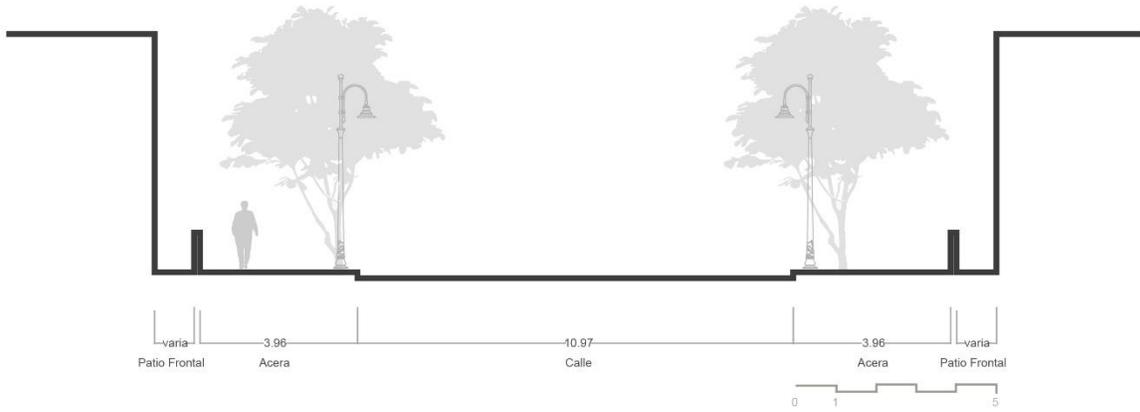


CALLE ESTADO Y CENTRAL
CALLE LOS NARANJOS

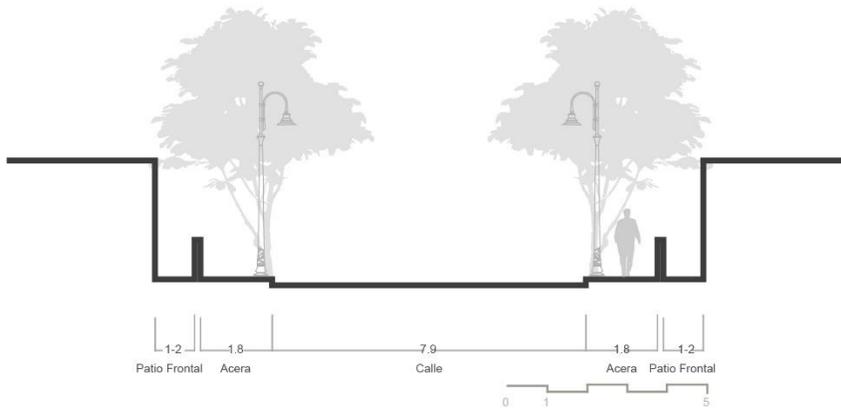


CALLE CONCORDIA

MIRAMAR

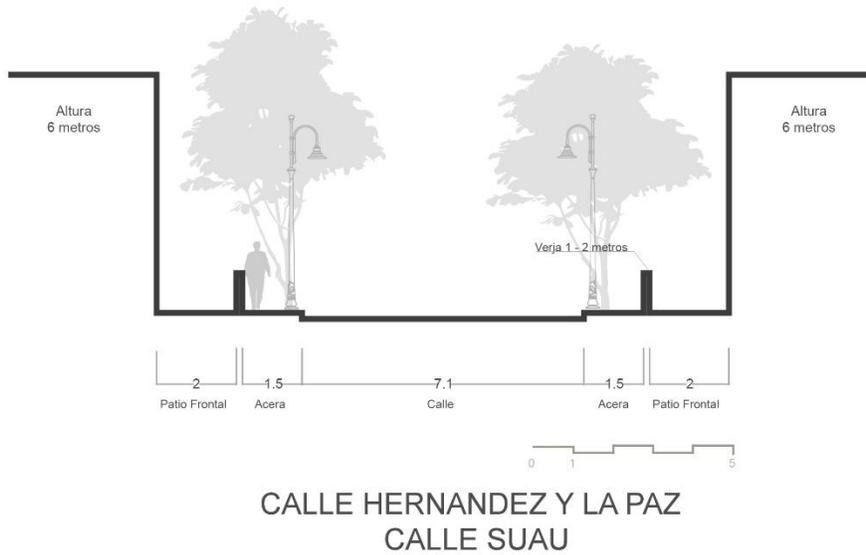


AVENIDA PONCE DE LEON



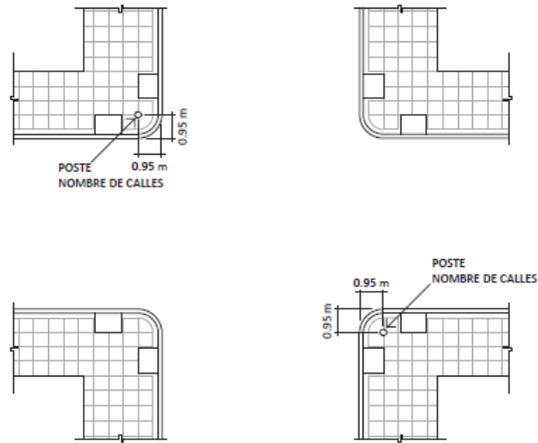
JOSE MARTI

MIRAMAR



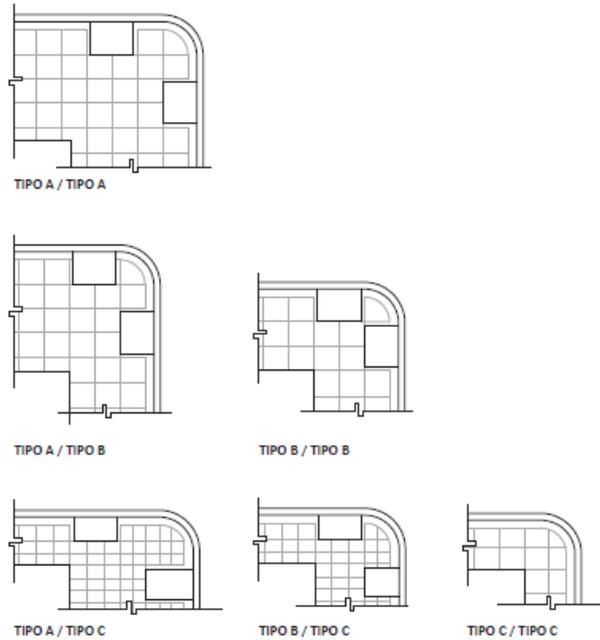
1.14 **Intervenciones en las aceras**

1. Al ubicar en las aceras mobiliario como postes de alumbrado público, postes para señales de tránsito, cajas de control de semáforos, paradas de autobús, o cualquier otro objeto, se conservará un ancho mínimo recomendado de uno punto cinco (1.5) metros para el paso de peatones.



INSTALACIÓN DE NOMBRES DE CALLES EN POSTE

2. En aceras estrechas existentes, las instalaciones se ubicarán conservando un área mínima libre absoluta de punto ochocientos quince (0.815) metros para el paso de peatones, en un cruce incidental y un paso continuo de punto novecientos quince (0.915) metros. De no poder proveer el área mínima de paso, se relocalizarán los elementos.
3. Se proveerán rampas para el acceso de impedidos de acuerdo a lo requerido, y se garantizará el libre flujo de peatones.



1.15 Calles

1. Ancho de vía – En donde sea posible se respetará el ancho de vía histórico de la calles. Los anchos de vía se harán de acuerdo a lo establecido en las normas aplicables al diseño de vías del Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento Conjunto de la JPPR y sus enmiendas).
2. Radio de viraje – En donde sea posible se respetará el radio de viraje histórico de las aceras. Se limitará el radio de giro al mínimo requerido en cada sector de forma que se facilite el cruce de peatones en las intersecciones o se reduzca la velocidad de rodaje de los vehículos.

1.16 Pavimentos

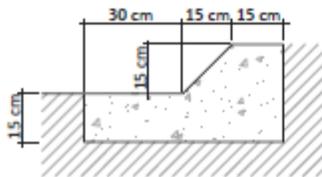
1.17 Diseño de pavimentación

1. Las aceras tendrán un patrón y tratamiento distintivo en el área de pavimentación de acuerdo al tipo de calle donde ubican.

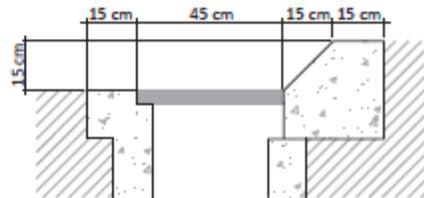
- a. En avenidas, bulevares, paseos de circunvalación y calles de primer y segundo orden, las aceras se pavimentarán con losetas prefabricadas en hormigón sobre una cama de arena sobre el terreno compactado o base de hormigón que permita su fácil remoción para la reparación de líneas eléctricas, telefónicas y pluviales y la de las aceras utilizadas como acceso vehicular de servicio, las losetas se instalarán sobre una capa de arena sobre una base de hormigón.
- b. En las calles de tercer y cuarto orden la terminación será de vaciado en hormigón con juntas de violín y cenefa de losetas prefabricadas en hormigón.

1.18 **Instalación del pavimento** – El pavimento se instalará perpendicular al contén comenzando la distribución de los adoquines y/o losetas desde éste hacia la línea de fachada. Se originará una entrada completa o mitad de esta según corresponda.

1.19 **Diseño de encintado** – El contén, irrespectivo de las entradas, será continuo. El contén será construido en hormigón o piedra y será diseñado de forma tal que permita las entradas vehiculares.



DETALLE DE CONTÉN TÍPICO



DETALLE DE CONTÉN TÍPICO EN DESAGUE PLUVIAL

1.20 **Mobiliario urbano** – El mobiliario a utilizarse dentro de la delimitación de la zona histórica debe estar en estrecha relación con el carácter ambiental estético e histórico.

1.21 Disposiciones generales

1. Los bancos deberán ser de material duradero, preferiblemente metal, madera u hormigón y estar ubicados estratégicamente dentro de áreas cubiertas o parcialmente cubiertas del sol.

2. Se tomará en consideración las características arquitectónicas de los espacios públicos al seleccionarse el tipo de soporte y luminarias que se utilizarán en el alumbrado.
3. Las glorietas podrán combinarse con otros elementos como quioscos y esculturas para destacar ciertas visuales importantes y acentuar los puntos de acceso a los espacios públicos.
4. No se construirán conchas acústicas en los espacios públicos.
5. No se permitirá que estructuras temporeras como carpas, templetos, etc., que sean erigidas para una actividad especial lleguen a formar parte del mobiliario de los espacios públicos o sus áreas circundantes.
6. Se fomentará el uso de iluminación solar adecuada al estilo arquitectónico.

1.22

Tipo de mobiliario

1. Los bancos podrán ser en hormigón, madera o metal y serán previamente aprobados por el Municipio Autónomo de San Juan. En ningún momento obstaculizarán las aceras.
2. Zafacones o receptáculos de basura se localizarán en las inmediaciones de las intersecciones de vías con su centro a la mitad de la zona de siembra y mobiliario urbano.
3. Receptáculos de reciclaje serán en acero galvanizado con recubrimiento anti-graffiti.
4. Buzones: Se utilizará el modelo estándar del Servicio Postal del Gobierno Federal de los EEUU y se localizarán en las proximidades de las esquinas de vías, según lo requieran las rutas de correo.
5. Balizas: Se localizarán al lado interior del encintado, en los sitios donde fuera necesario. Estarán separados a una distancia de dos (2) metros y localizados a treinta (30) centímetros desde su centro al límite interior del encintado.
6. Paradas o cobertizos: solo se establecerán paradas techadas en aquellos lugares donde el ancho de la acera sea igual o mayor a doscientos ochenta (280) centímetros. De tener anuncio, este estará siempre localizado paralelo al eje de la vía, con un ancho no mayor de ciento veinte (120) centímetros y un alto no mayor de doscientos (200) centímetros. Su forma y diseño sea igual o similar a la ilustración que aquí se acompaña.
7. Soportes de bicicletas serán en acero inoxidable y anclado con tornillos.

8. Tiestos o materos: Se recomiendan solo para aceras y lugares públicos de ilimitado espacio de circulación peatonal. Serán iguales o compatibles con los que se han utilizado para los trabajos de revitalización previa:
9. Señalización
 - a. Toda la señalización vehicular se instalará en los postes de la luminaria o los semáforos, cuando esta localización sea legalmente posible. Cualquier otra señalización requerida por DTOP o por el Municipio se localizará (de forma combinada) en pequeños postes, localizados en la zona de mobiliario de la acera.
 - b. La señalización de nombres de calles se localizará en las fachadas de las estructuras cuando estas no guarden retiro de la línea de vía; cuando exista un retiro, se instalarán en postes independientes a una altura máxima de dos punto cinco (2.5) metros, en la zona de mobiliario de la acera localizados a treinta (30) centímetros del límite interior del encintado.

1.23 **Paisajismo**

1.24 **Disposiciones generales**

1. Se proveerá una continuidad entre el tipo de arborización y vegetación de las calles de acceso con la ya existente (o propuesta) en la misma.
2. Se recomienda el uso de plantas nativas que no requieran irrigación frecuente o mantenimiento, así como fertilizantes, pesticidas y/o herbicidas.
3. Se recomienda el uso de plantas que naturalmente crezcan juntas y sean auto-sustentables. Se evitará el uso de especies invasoras.
4. Se recomienda el uso de plantas que ayuden a limpiar el aire y el agua.
5. Se mantendrá una secuencia en el tratamiento paisajista de las áreas verdes en la zona histórica.
6. La altura y frondosidad de los árboles guardarán estrecha proporción entre los edificios y su altura la cual no será mayor que un edificio de cuatro (3) plantas.
7. Los árboles se orientarán de forma tal que se obtenga un cono de sombra que proteja las áreas de descanso.

1.25 **Tabla de ajardinamiento:** los árboles permitidos en los diferentes tipos de calles y espacios se establecen en la tabla de ajardinamiento.

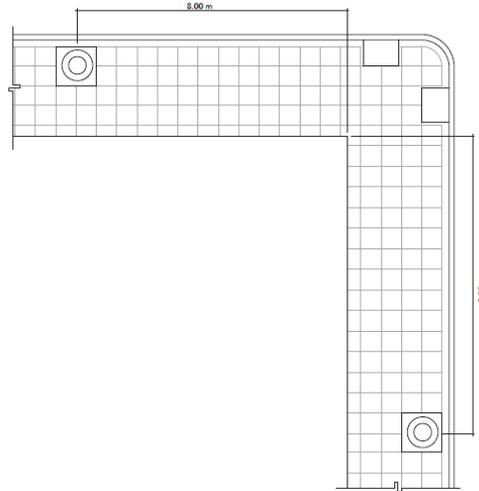
Árboles recomendados					
AVENIDAS	PRIMARIA	SECUNDARIA	ESPACIO PÚBLICO	Nombre común	Nombre botánico
	•	•	•	Almácigo	<i>Bursera simaruba</i>
			•	Laurel de Benjamina	<i>Ficus Benjamina</i>
•		•	•	Roble Blanco o Amarillo	<i>Tabebuia heterophylla</i>
		•		Mangle Botón	<i>Conocarpus erectus</i>
•			•	Almendra	<i>Terminalia catappa</i>
		•		Emajagüilla	<i>Thespesia populnea</i>
	•	•	•	Palma Real	<i>Roystonea borinquena</i>
	•	•	•	Palma de Sombrero	<i>Sabal causiarum</i>

1.26 **Siembra en aceras**

1. Alcorques: Toda siembra en avenidas, bulevares, paseos de circunvalación y calles de primer orden se hará mediante el uso de alcorques de acero galvanizado y empotrados en el pavimento.
2. Áreas de siembra: Toda siembra a ejecutarse en calles primarias y secundarias, se hará mediante áreas puntuales cuadradas o circulares.

1.27 **Siembra en intersecciones:** el ajardinamiento de las intersecciones comenzará a ocho (8) metros desde la esquina de los linderos frontales.

1.28 **Separación entre árboles:** Los distintos árboles y palmas estarán sembrados a una distancia promedio de ocho (8) metros entre sí (centro de troncos) en coordinación con las estructuras y sus accesos peatonales y vehiculares.



1.29 **Siembra mandatoria**

1. Toda nueva estructura o remodelación substancial cuya línea de vía esté localizada a una distancia no menor de ciento ochenta (180) centímetros del pelo de agua y para la cual no se haya determinado un retiro mandatario estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada ocho (8) metros de frente de solar. El árbol a sembrarse tendrá una altura máxima de tres punto cinco (3.5) metros con un tronco con un diámetro no menos de ocho (8) centímetros. La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de los árboles maduros (de valor) existentes en el área de siembra o patio delantero.
2. Se eliminará el requisito de siembra en aquellas áreas cuya infraestructura soterrada imposibilite la misma.
3. Para la selección y siembra de árboles se requerirá que se realice un plano esquemático de localización de árboles (y luminarias) a todo lo largo de un bloque, a ambos lados de la vía, que cumpla con lo dispuesto en estas guías y que sea aprobado y custodiado por el Municipio Autónomo de San Juan. Toda intervención futura en dicha vía se realizará de acuerdo a este plano.

1.30 **Protección del arbolado**

1. Todo árbol en la vía pública a ser eliminado (excepto en el caso de árboles muertos) requerirá un endoso del Municipio Autónomo de San Juan y del Departamento de Recursos Naturales y su eliminación requerirá su repuesto de forma inmediata conforme a estas guías. La sustitución se hará por

especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas y empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

2. Cuando una obra pueda afectar algún árbol en la vía pública se exigirá y garantizará que durante el transcurso de esta se proteja el tronco del árbol con un recubrimiento rígido que impida su maltrato hasta una altura de ciento ochenta (180) centímetros.

1.31 **Iluminación**

1.32 **Conformidad con los reglamentos vigentes:** Toda instalación de sistemas de alumbrado público será conforme a los reglamentos vigentes.

1.33 **Disposiciones generales**

1. El diseño de la iluminación urbana debe:
 - a. Reducir la contaminación de luz entre edificios y usos
 - b. Reducir el impacto negativo en la ecología urbana
 - c. Reducir la demanda energética de la iluminación nocturna
 - d. Mejorar la calidad visual del espacio público de cada sector urbano
 - e. Proporcionar seguridad peatonal a través de la zona histórica
 - f. Enfatizar el alumbrado del espacio peatonal sobre el alumbrado de la vía de rodaje.
2. Su ubicación y altura de instalación se hará en coordinación con los elementos de siembra u otros elementos del espacio público o de las edificaciones que puedan obstruir su función.
3. En un mismo sector, se utilizarán tipos compatibles de luminaria (poste, brazo, lámpara y bombilla) arreglo y espaciamiento de luminarias.
4. A lo largo de cada tramo de una misma vía se utilizará una luminaria similar (poste, brazo, lámpara y bombilla) y un mismo arreglo y espaciamiento.

1.34 **Estándares mínimos de iluminación**

1. Monumentos o portales de edificios – 15 lux
2. Plazas, paseos y aceras – 5 lux
3. Intersecciones y pasos de peatones – 10 lux
4. Áreas de rodaje – 3 lux

1.35 Luminarias existentes, reemplazo y nuevas luminarias

1. Si el sistema de alimentación de una red de alumbrado público es bajo tierra, toda reparación a la red se efectuará conservando la instalación bajo tierra y se repondrá a su estado original el pavimento intervenido.
2. En el caso de sistemas de distribución aérea que tengan incorporado el sistema de alumbrado, las reparaciones se efectuarán de la manera más ordenada posible.
3. En caso de reparaciones y sustituciones menores al sistema, se utilizará una luminaria similar a la existente (poste, brazo, lámpara y bombilla) en un arreglo y espaciamiento similar al existente, a lo largo de cada tramo reconocible de la vía.
4. En caso de sustituciones mayores al sistema, se seleccionara el tipo de luminaria y el arreglo y espaciamiento de las mismas, de acuerdo a las disposiciones de estas Guías.

1.36 Altura máxima del alumbrado

1. En las calles primarias y secundarias, la altura máxima de montaje del alumbrado será de seis (6) metros.
2. En las avenidas, la altura máxima de montaje del alumbrado será de doce (12) metros.

1.37 Instalación sobre la acera o área de siembra

1. Las luminarias se colocarán a una distancia mínima de punto sesenta (0.60) metros del límite del encintado, conservando libre un espacio mínimo para paso peatonal de uno punto cinco (1.5) metros. En aceras estrechas existentes, las instalaciones se ubicarán conservando un área mínima libre absoluta de punto ochocientos quince (0.815) metros para el paso peatonal, en un cruce incidental y un paso continuo de punto novecientos quince (0.915) metros.
2. La luminaria se instalará, como práctica normal, directamente sobre el pavimento o área de siembra. Se podrá instalar sobre base de hormigón únicamente para nivelación y ésta no sobresaldrá de la acera por más de cero punto veinticinco (0.25) metros.

3. En situaciones en las que por diseño o emplazamiento de la luminaria esta se instale sobre una baranda o pedimento, se seleccionará un tipo de poste apropiado para este tipo de instalación.

1.38 **Tipo de luminaria**

1. Las especificaciones técnicas de las lámparas serán de acuerdo a las disposiciones del Manual de Alumbrado Público de la Autoridad de Energía Eléctrica.
2. Luminarias Solares donde la ubicación de las luminarias lo permita, el desarrollador y/o el Municipio tendrán la opción de convertir las luminarias especificadas en luminarias solares mediante la instalación de un módulo de energía solar.

1.39 **Localización de postes en aceras:** el centro de los postes de las luminarias estará localizado a treinta (30) centímetros del borde de agua al interior del encintado.

1.40 **Luminarias en intersecciones:** Los postes de las luminarias en las intersecciones, en ambas aceras, comenzarán a cuatro (4) metros desde la esquina de los linderos frontales.

1.41 **Manejo de desperdicios**

La generación de desperdicios sólidos son un problema real en Puerto Rico, estadísticas comprueban que cada individuo genera 5.5 libras de basura diaria. Es necesario tomar acción al respecto para mejorar la vida en la ciudad. A esos fines el Municipio Autónomo de San Juan en conjunto con la zona histórica de Miramar, debe preparar un plan de manejo agresivo para fomentar e incentivar a los propietarios y los usuarios.

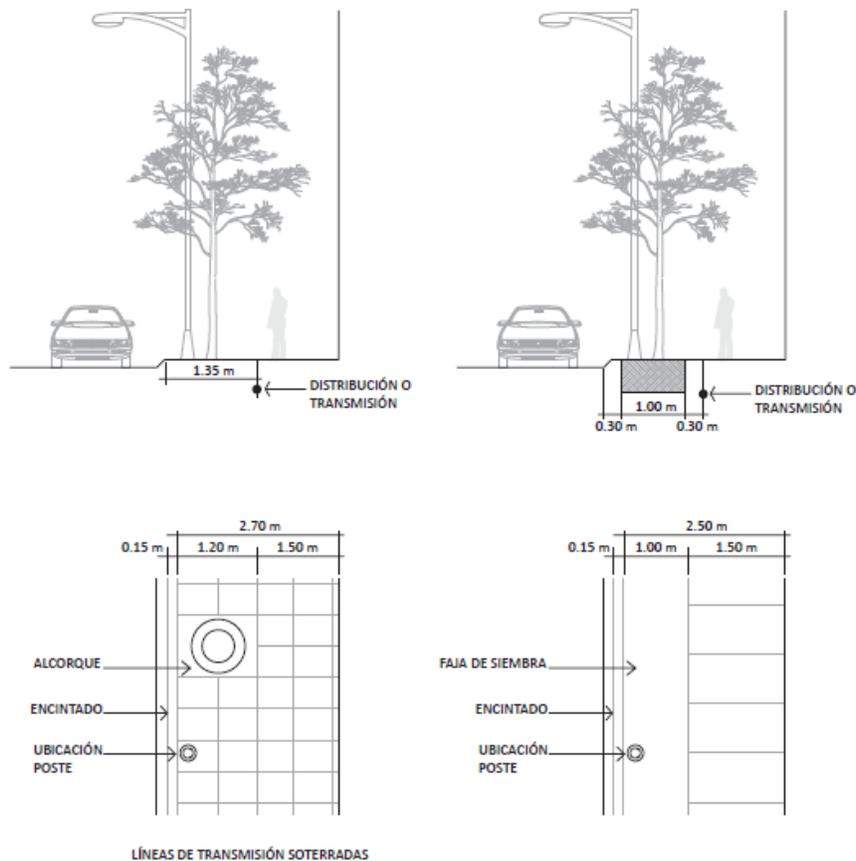
1. Los recipientes comunes para basura se colocarán, siempre que ello sea posible, en los patios posteriores o laterales de los edificios y se construirán verjas que los disimulen a la vista desde la calle o propiedades colindantes.
2. En almacenaje, manejo y disposición de los desperdicios sólidos se cumplirán las disposiciones del Reglamento para el Manejo de Desperdicios Sólidos de la Junta de Calidad Ambiental.
3. Al presentar ante la OGP e o el Municipio un desarrollo preliminar o anteproyecto de construcción de deberán incluir las áreas de separación, almacenaje y recogido de materiales reciclables en los proyectos de vivienda, comercio o industria.

1.42 **Utilidades**

1.43 **Soterrado de infraestructura**

El soterrado de la infraestructura en la zona histórica es una necesidad por motivos de seguridad contra los elementos climáticos y por la necesidad de liberar los espacios públicos en especial las aceras de postes y cables.

1. Toda instalación de líneas eléctricas (secundarias, de distribución o subtransmisión) en el desarrollo de nuevas urbanizaciones, centros, áreas comerciales, industriales y toda lotificación deberá realizarse de forma soterrada.
2. La instalación de los sistemas de distribución de telecomunicaciones a toda nueva construcción se hará de forma soterrada.



1.44 **Localización de la infraestructura**

1. Se requerirá que toda instalación soterrada en las calles sea coordinada con el Municipio. Se requerirá se deje una separación de veinticinco (25) centímetros entre la instalación soterrada y el área de siembra.
2. Se requerirá que toda instalación soterrada en servidumbres sea coordinada con la entidad dueña de la misma.

1.45 **Disposición de basura y desperdicios sólidos**

1.46 **Disposiciones generales**

1. Todas las disposiciones para el manejo de basura y desperdicios sólidos deberán estar conformes al Reglamento para el Manejo de Desperdicios Sólidos de la Junta de Calidad Ambiental.
2. El dueño, operador u ocupante de cualquier predio, establecimiento comercial, industria u otra propiedad, ocupada o vacante, será responsable del almacenaje seguro y sanitario de todos los desperdicios sólidos acumulados en dicha propiedad.
3. Se recomienda al Municipio implantar un plan para el reciclaje de desperdicios sólidos no peligrosos para el área comprendida por la delimitación de la zona histórica.

1.47 **Sitios para el manejo de desperdicios sólidos no peligrosos**

1. Ninguna persona ocasionará o permitirá la dispersión, derrame, descarga, depósito, disposición o acumulación de desperdicios sólidos no peligrosos en ningún predio, acera, vía de acceso pública o privada, cunetas, calles o cualquier sitio no autorizado por la Junta de Calidad Ambiental.
2. Ninguna persona podrá ocasionar o permitir la recolección, recuperación, almacenamiento o disposición de desperdicios sólidos no peligrosos en vertederos clandestinos o sitio alguno que no sea:
 - a. Una instalación autorizada por la Junta de Calidad Ambiental.
 - b. Un recipiente diseñado para almacenar ese tipo de desperdicio sólido que sea recogido durante el horario regular del servicio de recolección.
 - c. Un recipiente público o cualquier envase de recolección de desperdicio sólido no peligroso destinado para tal propósito según el plan de operación para desperdicios sólidos aprobado por la Junta de Calidad Ambiental.

d. Dentro del edificio donde se origina tal desperdicio.

1.48 Requerimiento de diseño

1. Toda nueva construcción, remodelación substancial y/o expansión de cualquier estructura dentro de la delimitación de la zona histórica deberá proveer un espacio adecuado para el almacenaje y manejo de basura y desperdicios sólidos anticipados. El mismo permitirá la eliminación de desechos y la colección eficiente y segura de los mismos. El proponente deberá demostrar a las autoridades que el diseño incluye las provisiones requeridas.
2. Todo edificio que contenga seis (6) o más unidades de vivienda debe tener un programa de separación y reciclaje de desperdicios sólidos para los desechos generados por los ocupantes de dicho edificio.

1.49 Contenedores

1. Los dueños y los arrendatarios depositarán toda la basura, materia putrescible y desperdicios sólidos en envases no absorbentes, herméticos, vector-resistentes, durables, fácilmente lavables y diseñados para el manejo seguro y eficiente, o en los bolsos plásticos de suficiente fuerza e impermeabilidad, diseñados para la contención de la basura. Los envases para basura y desperdicios deben ser de un tamaño adecuado y en suficiente cantidad para contener, sin desbordarse, toda la basura generada dentro del periodo señalado para su recogida. Los envases llenos no excederán el peso razonable para su manejo por un individuo promedio a menos que se utilicen sistemas mecánicos de cargamento. Los envases serán mantenidos en condiciones limpias, sanas y libres de residuos putrescibles.
2. Todo contenedor de una capacidad mayor o igual a una (1) yarda cúbica será identificado con el nombre y número de teléfono de la entidad dueña y responsable de su servicio.

XVII. Sector de conservación

2 .00 Delimitación

El sector de conservación y de espacios verdes estará integrado por el área que ocupará la ruta de circunvalación. En este sector no se permitirá ninguna construcción que no esté asociada con el uso y disfrute público de los parques propuestos para la zona histórica de Miramar.

La ruta de circunvalación de espacios verdes se logrará integrando todas las servidumbres de paso, áreas remanentes y solares abandonados en el perímetro norte, oeste y sur de la zona histórica de Miramar.

Se recomienda iniciar un proyecto para componer el suelo urbano que permitirá la ruta. Este proyecto marcará el perímetro de la zona histórica de Miramar y logrará un espacio de transición, conservación, recreativo y cultural. Este será muy útil para la valoración y seguridad del área.

2.01 **Disposiciones generales**

1. Deberá modificarse cualquier condición de cierre de calles, calles sin salida o controles de acceso que restrinjan el libre acceso a este sector.
2. Los accesos se destacarán por medio del realce estético de las entradas.
3. El tratamiento de las aceras, el mobiliario urbano y las luminarias que se empleen en el parque serán armoniosas con lo estipulado en la totalidad de esta guía de diseño.
4. Los estacionamientos que se provean para el uso y disfrute de los parques ocuparán espacios marginales de los mismos.

2.02 **Actuaciones prioritarias**

1. Se demolerán, como establecido por el programa de actuación, todas las propiedades que se encuentren dentro del sector de conservación que no sean históricas.
2. Los bordes de los parques no serán ocupados por ninguna estructura que no esté directamente relacionada a su uso como espacio dotacional.
3. Se integrará una ciclo vía en el área de circunvalación de la zona histórica de Miramar.

Anejo 1: Documento de preguntas a la Comunidad

A GENERALES	
1	¿En qué categoría usted se relaciona al área de Miramar? a. Propietario (96%) b. Inquilino (4%)
2	¿En qué categoría usted se relaciona al área de Miramar? a. Residente (88%) b. Comerciante o empleado (12%)
3	¿Qué uso tiene el edificio donde usted vive o trabaja en Miramar? a. Vivienda (88%) b. Comercio (4%) c. Institución (0%) d. Mixto (8%) e. Otro, mencione _____ (0%)
4	¿Cuántos años tiene de construido el edificio donde usted vive o trabaja? a. Menos de 50 años (21%) b. Más de 50 años (79%) c. Desconozco (0%)
5	¿Cuántos años hace que vive o trabaja usted en Miramar? a. 0-10 (25%) b. 11-20 (4%) c. 21-30 (29%) d. 31-49 (21%) e. 50 o más (21%)
6	¿En qué tipo de edificio vive o trabaja usted en Miramar? a. Edificio individual (29%) b. Condominio (63%) c. Casa de Apartamento (8%)
7	¿En qué rango de edad se encuentra usted? a. 18-30 (8%) b. 31-62 (54%) c. 62-Más (38%)
Conclusión: La mayor parte de los encuestados son residentes, propietarios que llevan muchos años en la zona histórica en edificios condominios históricos y son adultos jóvenes y mayores.	

B CALIDAD DE VIDA	
8	Si usted vive o trabaja en Miramar ¿Cuál es la razón principal? Puede marcar más de una. a. Es la residencia tradicional de la familia (16%) b. Es céntrico en el área metropolitana (33%) c. Por su valor histórico y arquitectónico (26%) d. Por la relación con su vecindario (19%) e. Otros, mencione _____ (7%) Es su propiedad o de familia, área céntrica, valor histórico arquitectónico
9	Si usted vive o trabaja en Miramar, ¿Cómo califica la calidad de vida en general? a. Buena (83%) b. Regular (17%) c. Mala (0%)
Conclusión: Los residentes están complacidos de vivir en el área y eso se refleja en la densidad poblacional.	

C SEGURIDAD	
10	¿Cómo usted califica la seguridad actual del área de Miramar, en general? a. Buena (29%) b. Regular (46%) c. Mala (25%)
11	¿Qué tipo de seguridad existe actualmente en las calles del área, que usted conozca? Puede marcar más de una. a. Virtual (cámaras y alarmas) (14%) b. Policías o guardias (31%) c. Portones (34%) d. Ninguna (20%)
12	¿Qué tipo de seguridad preferiría usted para las calles del área? Puede marcar más de una. a. Virtual (cámaras y alarmas) (40%) b. Policías o guardias (44%) c. Portones (13%) d. Ninguna (2%)
Conclusión: Los residentes opinan que es necesario el establecer unas medidas públicas de seguridad para la comunidad.	

D USOS	
13	¿En qué tipo de actividad usted participa actualmente en el área de Miramar? Puede marcar más de una. a. Educativas (21%) b. Turísticas, sociales y culturales (47%) c. Comerciales (28%) d. Ninguna (4%)
14	¿Realiza usted sus compras de primera necesidad en el área de Miramar? a. Si (96%) b. No (4%)
15	¿Qué usos piensa usted que hacen falta en el área? Puede marcar más de una. a. Vivienda (16%) b. Comercio (24%) c. Institución (escuelas, otros) (3%) d. Turístico, cultural (45%) e. Otros, mencione _____ (13%) colmado, médicos, parque, boulevard, ruta de bicicleta, banca comercial
16	¿Cómo piensa usted que deben ser los usos de los edificios en el área? a. Mixtos o mezclados (79%) b. Segregados o separados (17%) No contestó (4%)
Conclusión: Los residentes opinan que es muy necesario establecer usos turístico/culturales, comercios y servicios de primera necesidad para la comunidad, además los usos deben ser mixtos.	

E TRANSPORTACIÓN	
17	¿Qué tipo de transportación utiliza usted? Puede marcar más de una. a. Autobús (22%) b. Taxi 1 (10%) c. Auto privado (37%) d. Peatonal (30%) e. Otras (mencione) (2%) tren urbano, bicicleta
18	¿Qué tipo de estacionamiento utiliza usted? Puede marcar más de una. a. Privado (73%) b. En la calle (27%) c. Ninguno
19	¿Camina usted en el área de Miramar? a. Si (100%) b. No (0%)
Conclusión: Los residentes en su mayoría tienen auto privado sin embargo caminan en el área, si mejoraran las condiciones de los espacios públicos y los servicios podrían caminar más seguros.	

F EDIFICACIÓN	
20	En relación a los edificios y solares abandonados en el área: a. Me preocupan (92%) b. No me preocupan (8%)
21	¿Qué piensa usted debe hacerse con los edificios y solares abandonados? a. Restaurar los edificios (51%) b. Expropiar los edificios o solares (22%) c. Demoler los edificios (8%) d. Nuevas construcciones en los solares (14%) e. Entregarlos a la comunidad (5%)
Conclusión: Es necesario tomar acción sobre los edificios abandonados en la zona histórica estos tienen que ser de prioridad en el programa de actuación. Sin embargo es clara prioridad que los vecinos de Miramar prefieren la restauración.	

G COMUNIDAD	
22	¿Pertencería usted a una asociación de vecinos de la comunidad? a. Si (96%) b. No (4%)
23	¿Piensa usted que se necesita una sede para las actividades de la comunidad? a. Si (75%) b. No (25%)
24	¿Participa usted en los procesos de reciclaje de plástico, cartón, etc.? a. Si (79%) b. No (21%)
25	¿Piensa usted que debe orientarse en procesos de eficiencia de uso de energía y agua a la comunidad? a. Si (96%) b. No (4%)
Conclusión: Los residentes de la zona histórica quieren participar en mejorar la calidad de vida además necesitan un lugar para reunirse y orientarse sobre procesos de reciclaje y conservación de energía y agua.	

H ZONA HISTÓRICA	
26	¿Conoce usted los incentivos económicos por la designación de Zona Histórica? a. Si (50%) b. No (50%)
27	¿Ha recibido beneficios contributivos por la designación de la Zona Histórica? a. Si (25%) b. No (75%)
28	¿Cuál beneficio contributivo ha recibido? a. Exención de pago al CRIM (33%) b. Exención de pago de contribuciones por ingresos de alquiler (11%) c. Ninguna (56%)
Conclusión: Los residentes necesitan información sobre los beneficios contributivos de tener una propiedad en la zona histórica.	

I ESPACIO PÚBLICO	
28	¿Piensa usted que hace falta espacio público cultural en el área de Miramar? a. Si (67%) b. No (33%)
29	¿Qué piensa usted de la condición de las aceras, calles e iluminación en el área de Miramar? a. Acera (8%) Buena (0%) Mala (92%) b. Calle (25%) Buena (0%) Mala (75%) c. Iluminación (8%) Buena (0%) Mala (92%)
Conclusión: Se necesita un espacio público cultural y recreativo en la zona, además es necesario mejorar las aceras, calles e iluminación con prioridad.	

Referencias:

- Registro oficial de sitios y zonas históricas adoptados por la Junta de Planificación de Puerto Rico, 10 de julio de 2009
- Reglamento de Procedimientos Administrativos del Instituto de Cultura Puertorriqueña, 18 de septiembre de 2009
- The Secretary of the Interior's Standards for Rehabilitation, US Department of the Interior National Park Service, Washington, DC 2011
- Oficina Estatal de Conservación Histórica, Archivos
- Instituto de Cultura Puertorriqueña, Oficina de Patrimonio Histórico Edificado, Archivos
- Municipio Autónomo de San Juan, Centro de Recaudación de Ingresos Municipales, Archivos
- Vivoni Farage, Enrique. Mira la Mar, Miramar. Editorial de la Universidad de Puerto Rico 2012
- Reconocimiento General Sector Miramar, San Juan Puerto Rico, Tomo 1, Oficina Estatal de Conservación Histórica, Abril 2005
- Ley 27 del 23 de abril de 1930
- Ley 374 del 14 de mayo de 1949
Ley de Zonas Antiguas o Históricas y Zonas de Interés Turístico
- Ley 3 del 2 de marzo de 1951
Ley de Edificios y Otras Estructuras Históricas, Para eliminar la Junta Conservadora de Valores Históricos
- Ley 89 del 21 de junio de 1955
Ley del Instituto de Cultura Puertorriqueña
- Ley 75 del 24 de junio de 1975
Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico
- Ley 170 del 2 de agosto de 1988
Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme
- Ley 81 del 30 de agosto de 1991
Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada
- Ley 355 del 22 de diciembre de 1999
Ley Uniforme de Rótulos y Anuncios de Puerto Rico

- Ley 212 de agosto de 2002, Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, según enmendada
- Ley 31 del 18 de enero de 2012
Ley para Viabilizar la Restauración de las Comunidades de Puerto Rico
- Ley 205 del 12 de diciembre de 2014
Para enmendar y reenumerar la Ley 83 de 1991, Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad
- Resolución Z-7, Para establecer la Zona Antigua e Histórica en el Casco de San Juan, 1951
- Resolución JPH-2, Para establecer la Zona Histórica de Manatí, JPPR 15 de enero de 1986
- Resolución JPH-3, Para establecer la Zona Histórica de Ponce, JPPR 2 de febrero 1989
- Resolución JPH-4, Para establecer la Zona Histórica de Guayama, JPPR 10 de julio de 1992
- Resolución 93-56-0002-JP-ZH, Para establecer la Zona Histórica de San German, JPPR 2 de noviembre de 1994
- Resolución 95-66-005-JP-ZH, Para establecer la Zona Histórica de Coamo, JPPR 19 de julio de 1995
- Resolución 96-46-006-JP-ZH, Para establecer la Zona Histórica de Caguas, JPPR 6 de julio de 1996
- Resolución 97-72-007-JP-ZH, Para establecer la Zona Histórica de Arroyo, JPPR 13 de junio de 1997
- Resolución 2004-09-08-JP-ZH, Para establecer la Zona Histórica de Vega Baja, JPPR 30 de septiembre de 2004
- Ley 3 del 15 de marzo de 2005, Para establecer la Zona Histórica de Miramar
- Ley 29 del 19 de febrero de 2014, Para establecer la Zona Histórica de Sagrado Corazón
- Guía para el inventario de monumentos, Instituto de Cultura Puertorriqueña, 1961

- Orden Ejecutiva, Boletín Administrativo Núm. OE-1990-38, Cambiando el nombre del Reglamento de Zonas Antiguas e Históricas a Reglamento de Sitios y Zonas Históricas Núm. 5
- Orden Ejecutiva, Boletín Administrativo Núm. OE-1992-83, Aprobando las Normas de Ordenamiento de Ponce como parte de la enmienda al Reglamento Núm. 5
- Normas de Ordenamiento Zona Histórica de Ponce, Junta de Planificación de Puerto Rico, 1992
- Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos, JPPR 2010, según enmendado
- Reglamento de Zonificación Especial de Santurce, JPPR 17 de mayo de 2003, según enmendado
- www.Census.gov

ANEJOS

Delimitación Zona Histórica
Delimitación propuesta



BORRADOR PARA
VISTA PÚBLICA

ZONA HISTÓRICA DE
MIRAMAR

PLAN DE REHABILITACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

DIANA LINA SERRA, AIA
ARQUITECTA
P.O. BOX 193976
SAN JUAN, PR 00919
E-MAIL: dserra@miramarplad.com

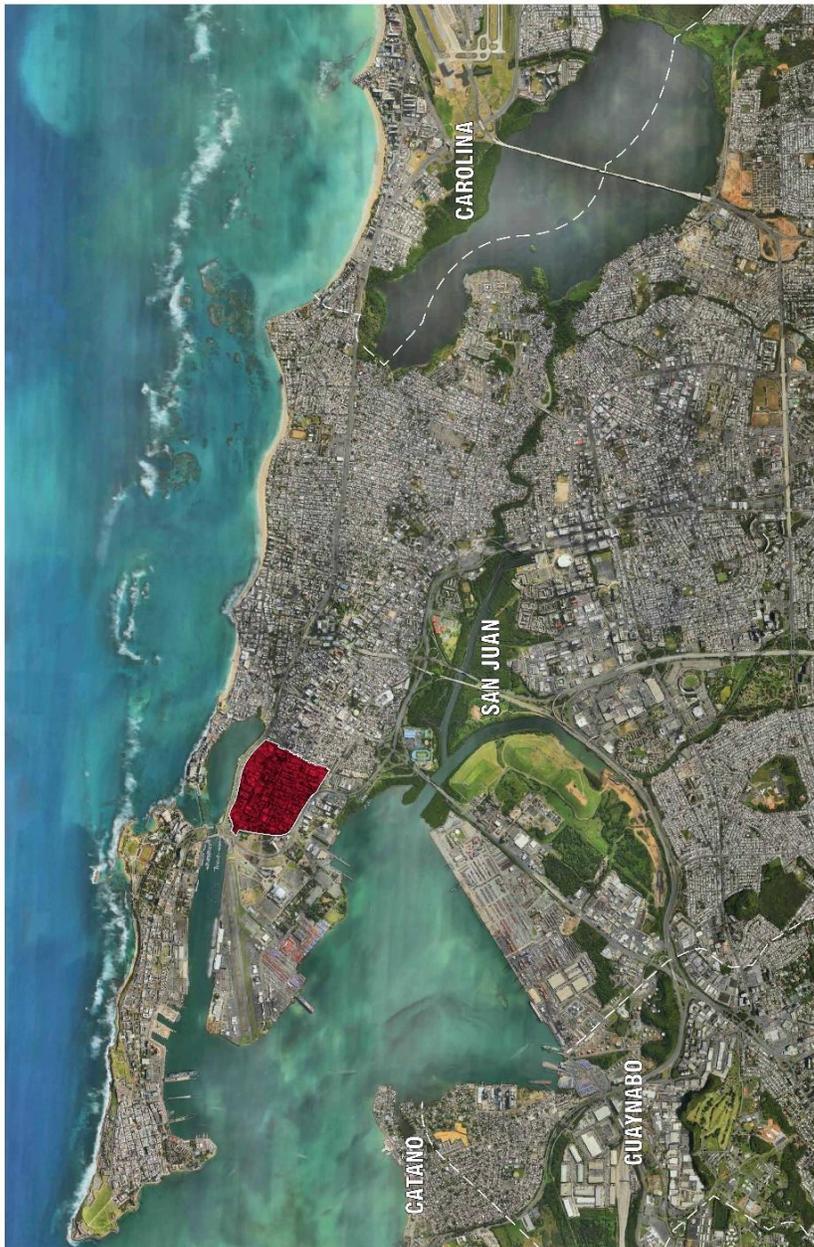
FECHA:
JULIO 2016



TÍTULO:
LÍMITES MUNICIPALES Y
DELIMITACIÓN PROPUESTA

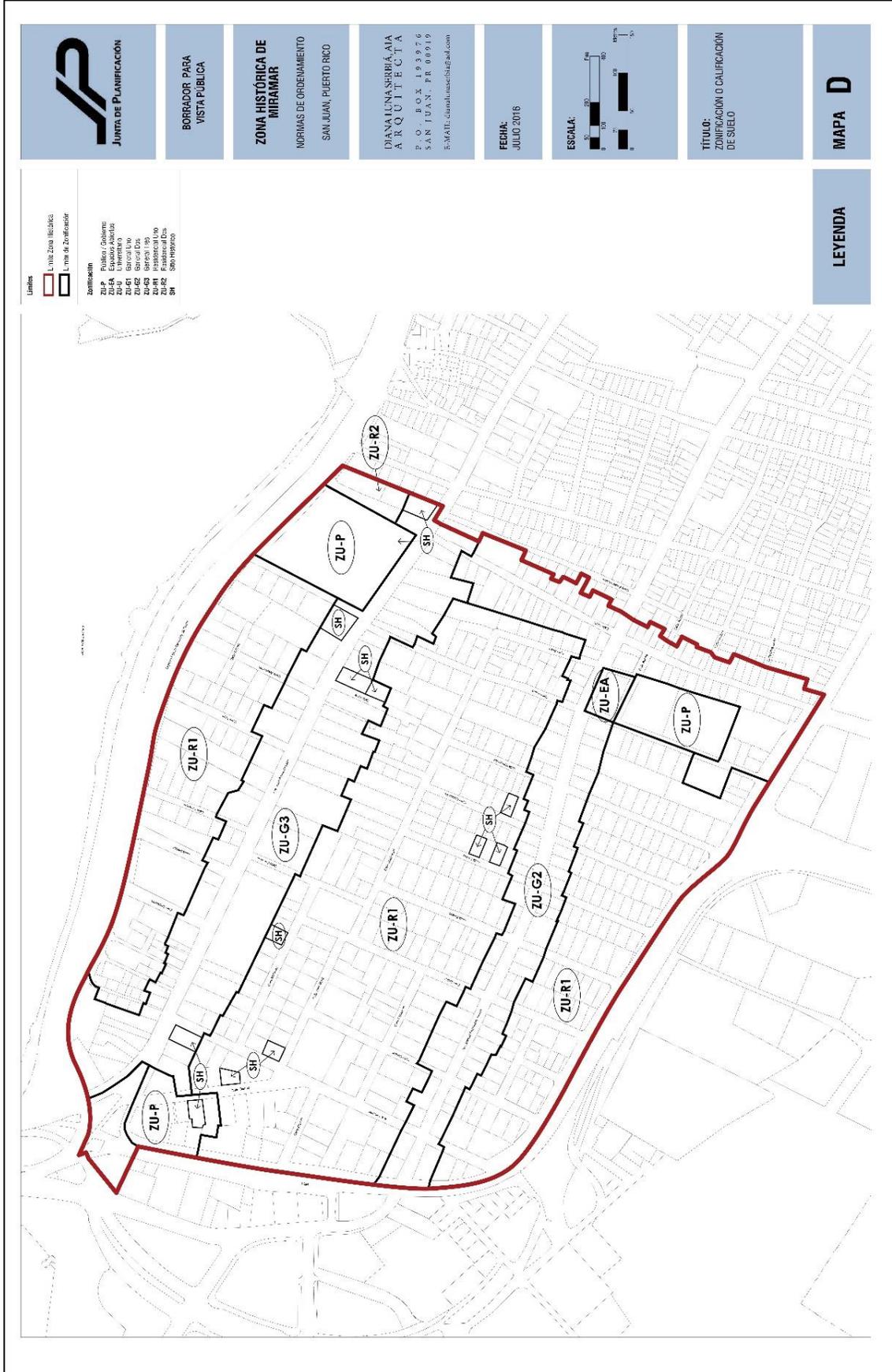
LEYENDA

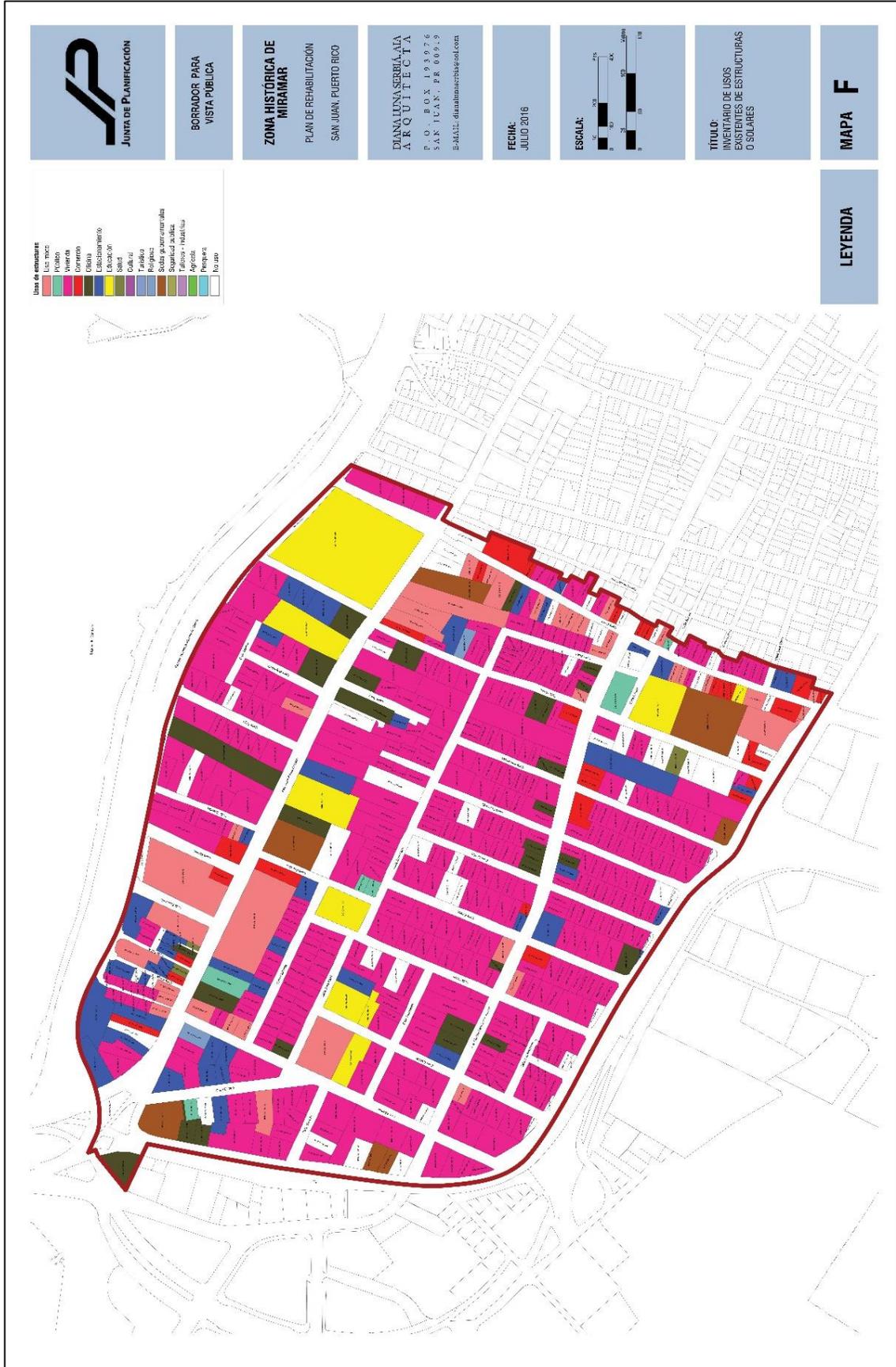
MAPA A

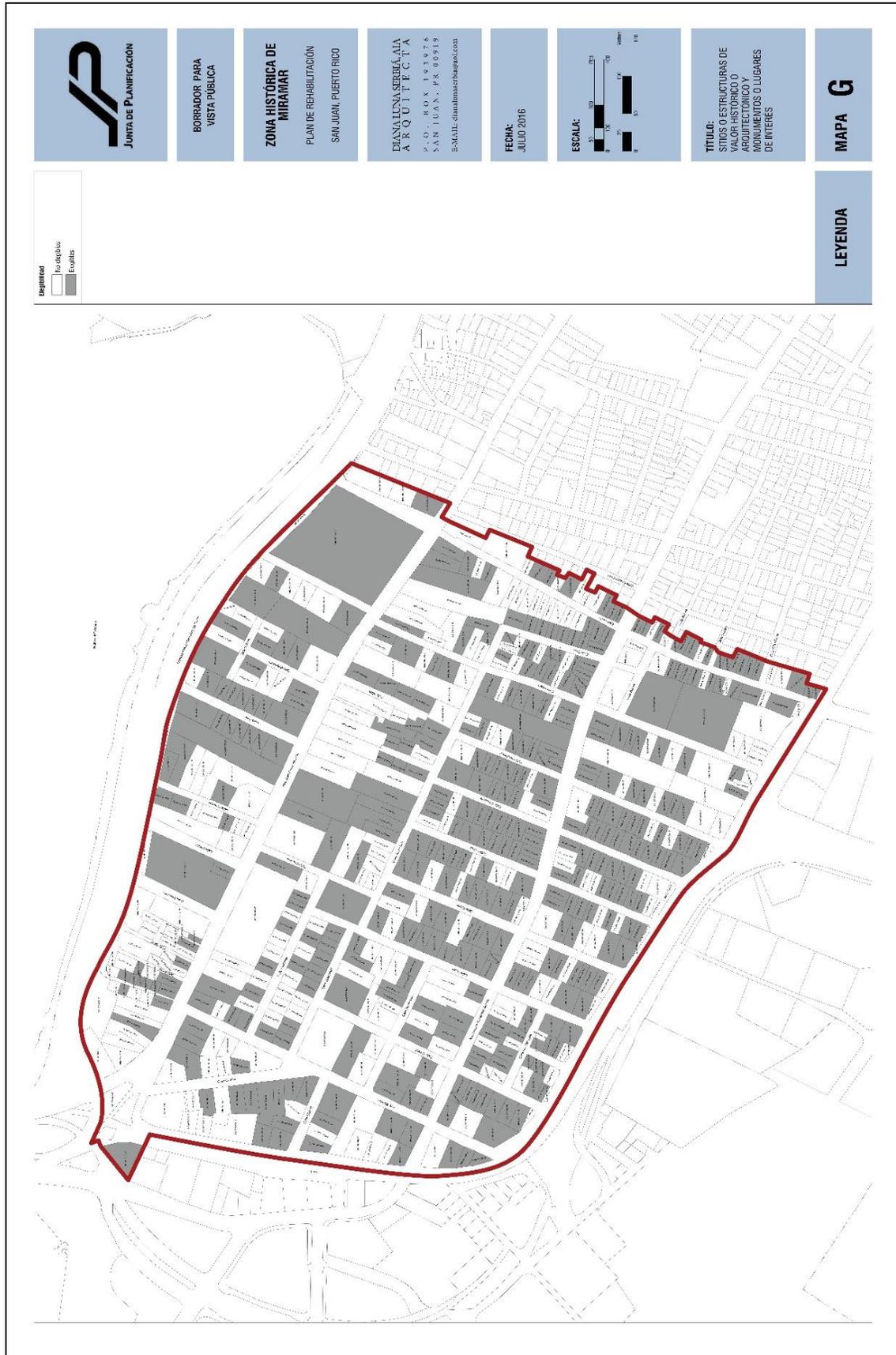


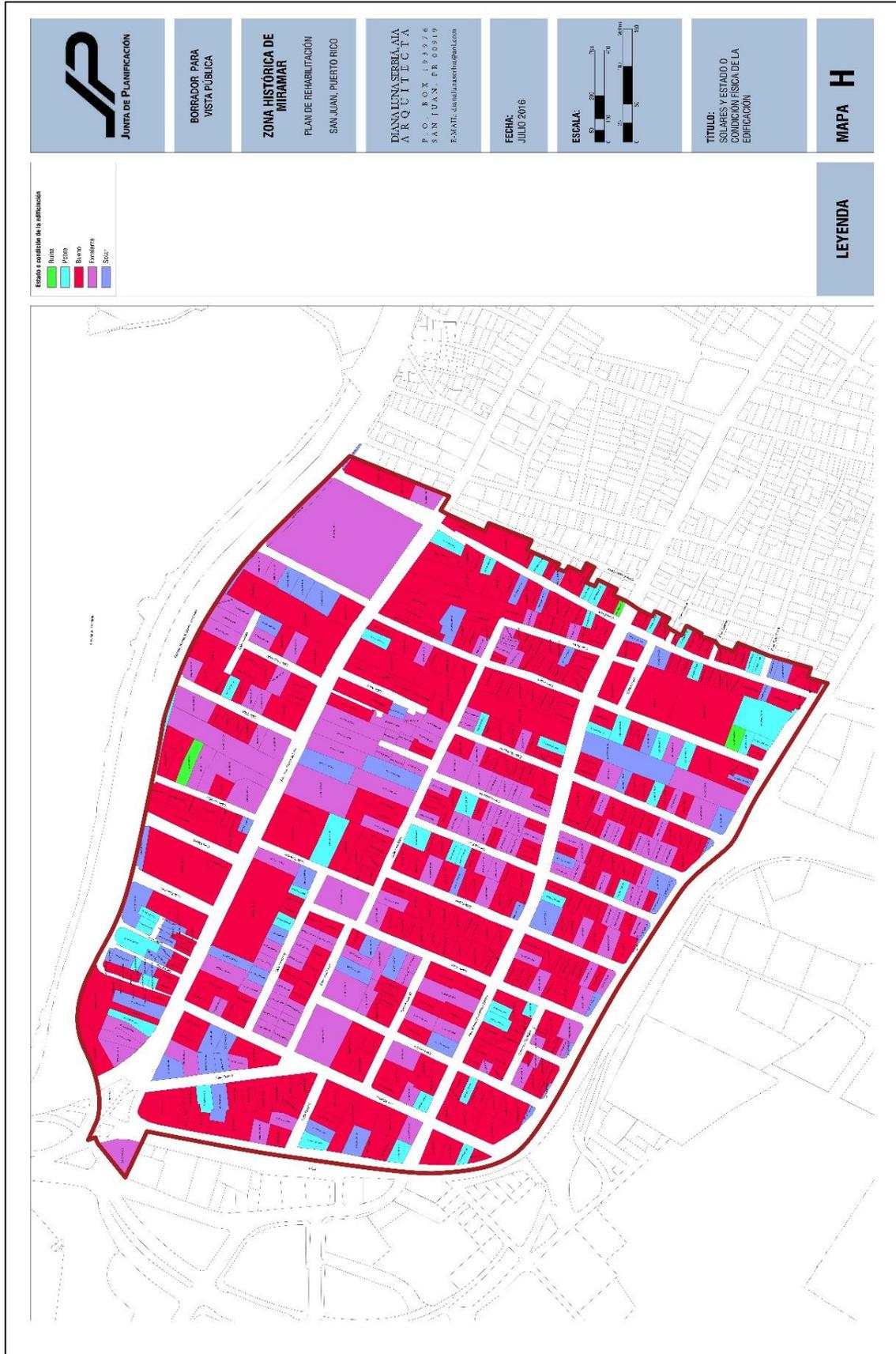


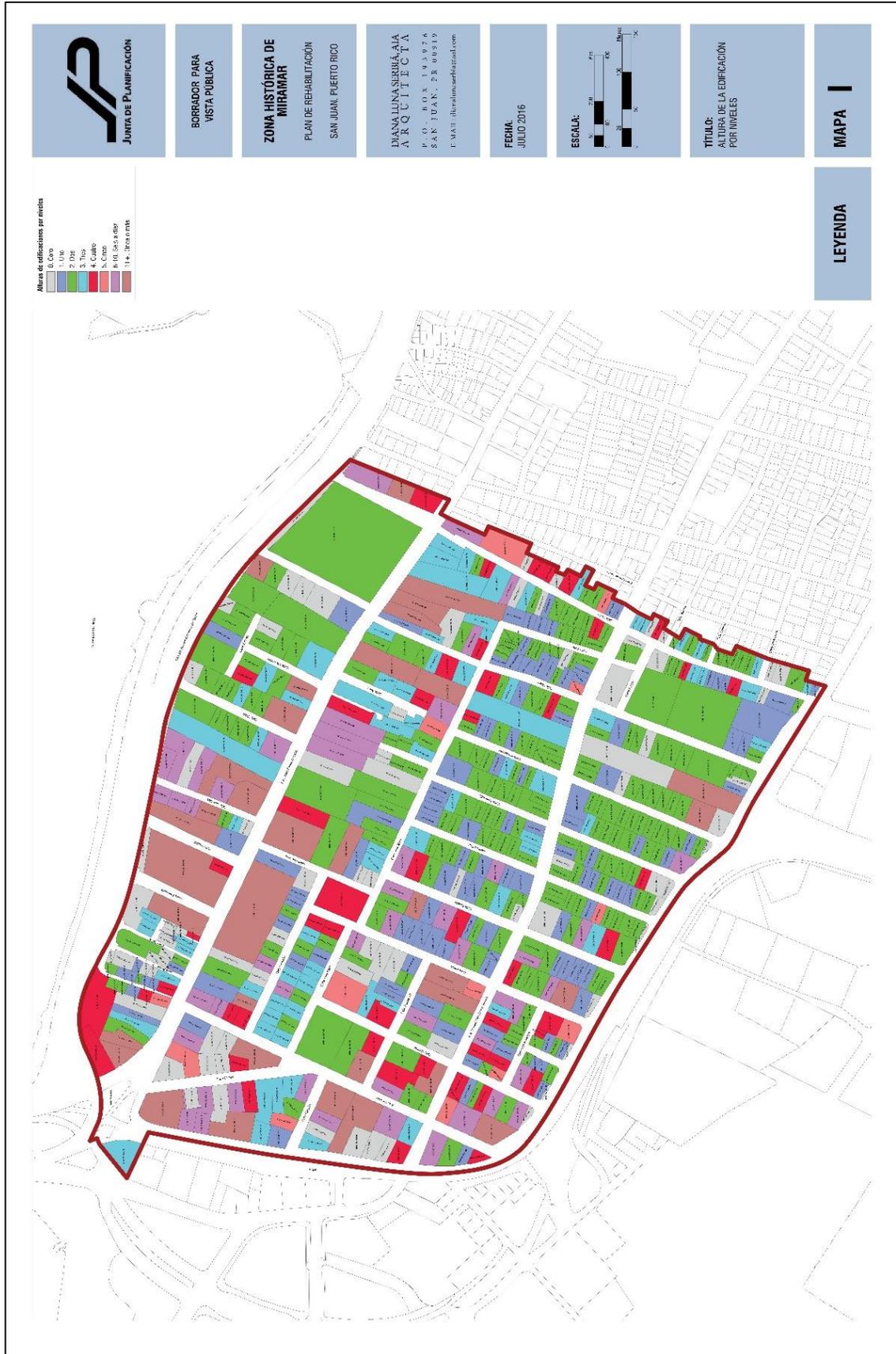
	BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA	ZONA HISTÓRICA DE MIRAMAR PLAN DE REHABILITACIÓN SAN JUAN, PUERTO RICO	DIANA LUNA SERRA, AIA ARQUITECTA P. O. BOX 1933976 SAN JUAN, PR 00919 E-MAIL: dianalunaserra@aia.com	FECHA: JULIO 2016	ESCALA: NO A ESCALA	TÍTULO: FOTOS AÉREAS QUE ILUSTRAN EL DESARROLLO HISTÓRICO	MAPA C
<p>Delineación Zona Histórica Límite - Primer Orden</p>							LEYENDA
<p>1960</p>	<p>2009</p>						
<p>1917-18</p>	<p>1960</p>						

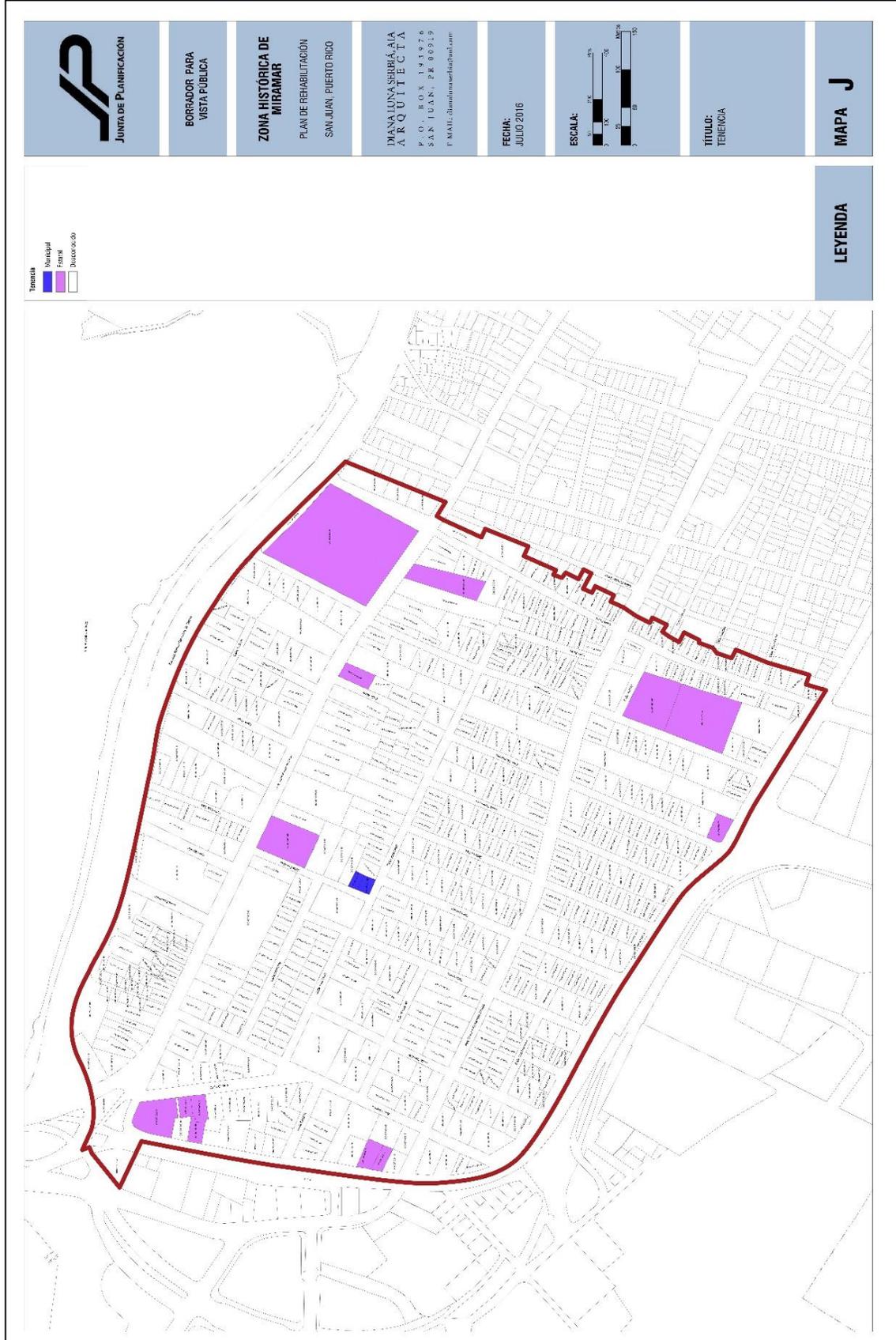


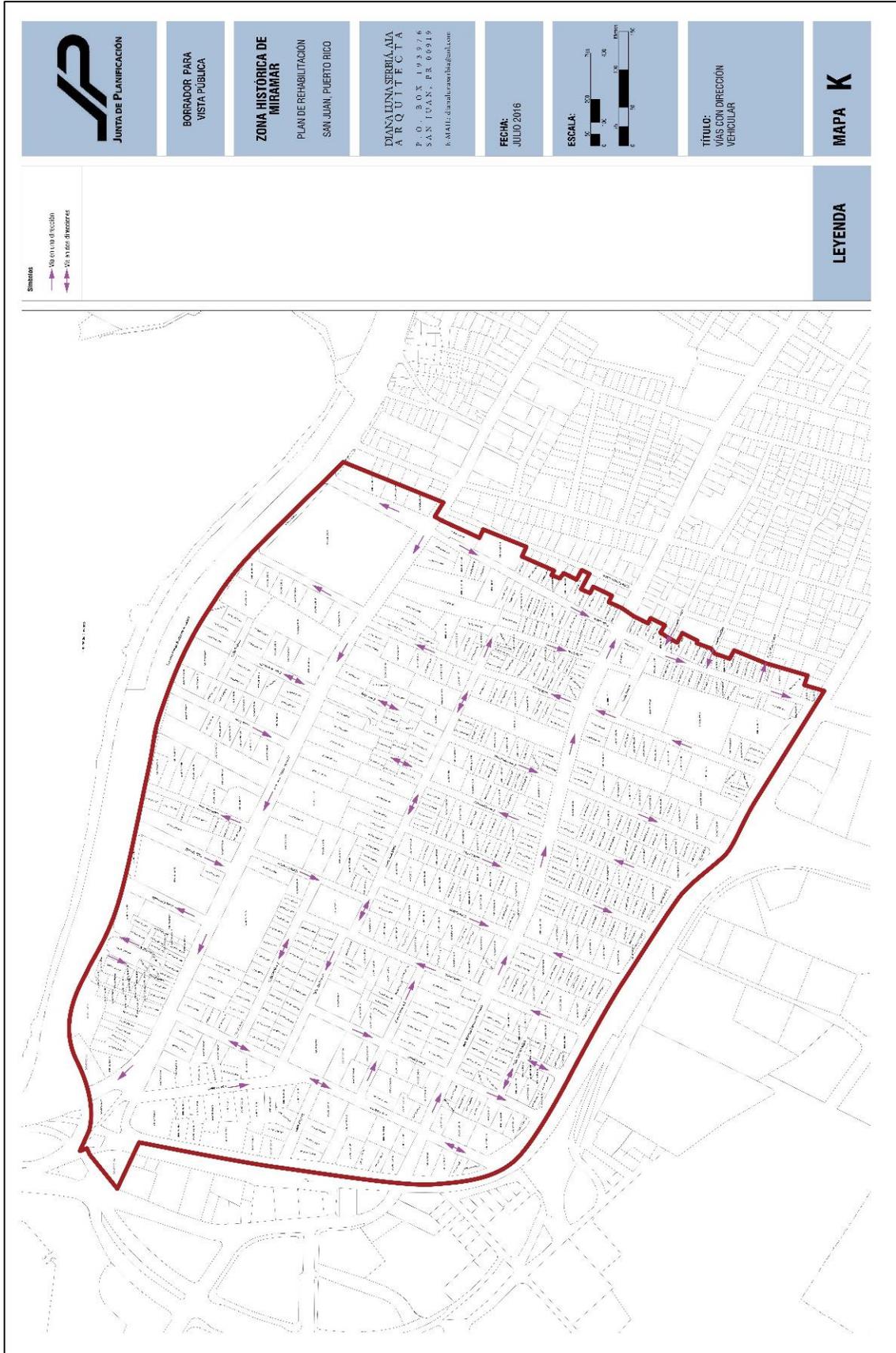


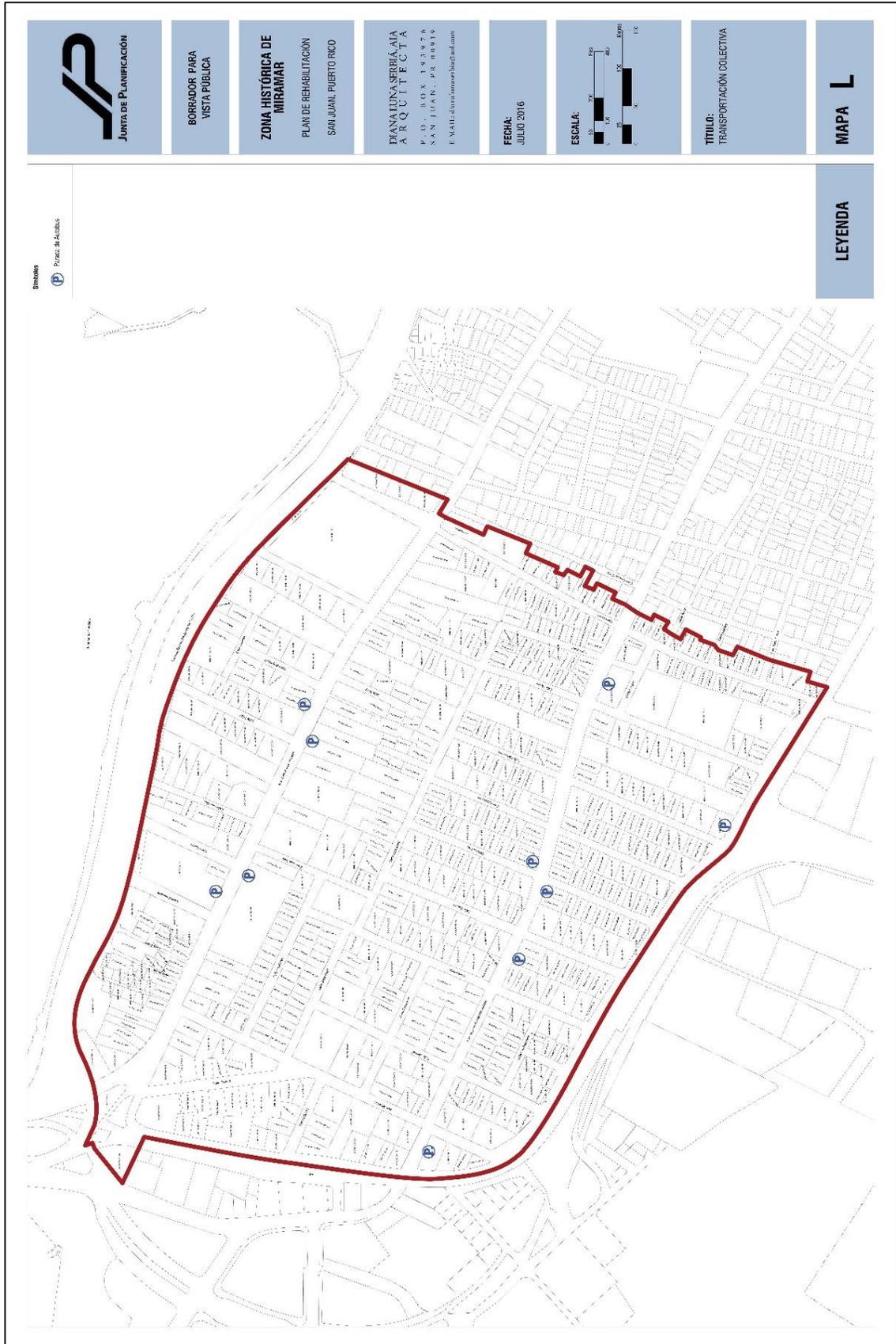












JUNTA DE PLANIFICACIÓN

BORRADOR PARA
VISTA PÚBLICA

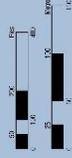
ZONA HISTÓRICA DE
MIRAMAR

PLAN DE REHABILITACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

DIANA LUNA SERRA AIA
ARQUITECTA
P.O. BOX 130174
SAN JUAN, P.R. 00913
E-MAIL: dluna@miramarblp.net

FECHA:
JULIO 2016

ESCALA:



TÍTULO:
TRANSPORTACIÓN COLECTIVA

MAPA L

LEYENDA

