Publicación de la Junta de Planificación
agosto 2016
2016

Borrador para vista pública

Reglamento de Calificación Especial del Condado

Junta de Planificación
Oficina del Gobernador
Programa de Planificación Física

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

BORRADOR

REGLAMENTO

Reglamento de Calificación Especial del Condado

Revisado:

15 de julio de 2016

Junta de Planificación
Oficina del Gobernador

Página dejada intencionalmente en blanco.

BORRADOR

Tabla de Contenido

Sección 1.00	**Disposiciones Generales**	**4**
1.01	Título	5
1.02	Propósito	5
1.03	Autoridad	6
1.04	Aplicación	6
1.05	Vigencia	6
1.06	Términos empleados	6
1.07	Disposiciones de otros reglamentos	6
1.08	Sanciones	6
1.09	Salvedad	7
1.10	No conformidad	7
1.10.01	Usos no conformes legales	7
1.10.02	Estructuras no conformes	8
Sección 2.00	**Disposiciones sobre uso**	**10**
2.01	Introducción	11
2.02	Definición de zonas	11
2.03	Delimitación de zonas	11
2.04	Usos permitidos	11
2.05	Características especiales para usos seleccionados	19
2.05.01	Artesanía (industria liviana)	19
2.05.02	Barra	19
2.05.03	Casas de huésped	19
2.05.04	Club nocturno	19
2.05.05	Colmado	19
2.05.06	Come y vete	19
2.05.07	Comida ligera ("fast food") cafetería	20
2.05.08	Discoteca	20
2.05.09	Estacionamiento de automóviles	20
2.05.10	Estaciones de gasolina	20
2.05.11	Lavado y engrase	20
2.05.12	Licorería	20

BORRADOR

2.05.13	Panadería y repostería	20
2.05.14	Reparación de automóviles	20
2.05.15	Restaurante	21
2.05.16	Restaurante / café al aire libre	21
2.05.17	Tienda de mercancía general	21
2.05.18	Tienda de variedades	21
2.05.19	Tienda por departamento	21
Sección 3.00	**Disposiciones sobre edificación**	**22**
3.01	Introducción	23
3.02	Tamaño del solar	23
3.03	Densidad poblacional	23
3.03.01	Conversión de unidades de vivienda	25
3.04	Área de ocupación	25
3.04.01	Área de ocupación en distritos "CT", "INS", y "CRE"	25
3.04.02	Área de ocupación en el distrito "R"	25
3.05	Área Bruta de Piso	25
3.05.01	Área bruta de piso en distritos "R" e "INS"	26
3.06	Frentes de Edificación: Patios delanteros y verjas del mismo, patios laterales y alturas de edificios, y verjas laterales y posteriores.	26
3.06.01	Patios delanteros y verjas en el mismo	30
3.06.02	Patios laterales	31
3.06.03	Alturas de edificios	32
3.06.04	Verjas laterales y posteriores	34
3.07	Patios posteriores	34
3.08	Frentes de edificación hacia la costa norte	34
3.08.01	Retiro y altura	34
3.08.02	Verjas	34
3.09	Frentes de edificación hacia la Laguna	35
3.09.01	Retiro y altura	35
3.09.02	Verjas	35
3.10	Uso y edificación en la primera planta	35
3.10.01	Uso de la primera planta	35
3.10.02	Edificación en la primera planta	36

BORRADOR

3.11	Estacionamiento	36
3.12	Estructuras voladizas	36
3.13	Áreas de siembra	37
3.13.01	Siembras específicas	37
3.13.02	Siembras recomendadas	37
3.14	Materiales y diseño	37
3.15	Rótulos	38
3.16	Edificios accesorios	38
3.17	Altoparlantes y Bocinas	38
3.18	Disposición de Basura y Desperdicios Sólidos	38
Sección 4.00	**Usos y Condiciones Especiales en Solares Específicos**	**40**
4.01	Introducción	41
4.02	Estacionamiento	41
4.03	Conservación y Restauración	42
4.04	Desarrollo necesario	42
4.05	Accesos nuevos	43
4.05.01	Accesos peatonales	43
4.05.02	Accesos vehiculares	43
4.06	Áreas Verdes, Públicas	43
Sección 5.00	**Correcciones Prioritarias a Desarrollos Existentes**	**45**
Sección 6.00	**Variaciones (Concesiones)**	**46**
6.01	Disposición General	47
6.02	Iniciativa	47
6.03	Vistas Públicas	47
6.04	Criterios para Hacer Variaciones (Concesiones)	47
6.05	Condiciones al Hacer Variaciones (Concesiones)	48

BORRADOR

Página dejada intencionalmente en blanco.

BORRADOR

Sección 1.00 Disposiciones Generales

1.01 Título

Este Reglamento guiará el uso y desarrollo de los terrenos y edificios en el Área del Condado, de San Juan de Puerto Rico. El mismo se denominará y citará como "Condado: Reglamento de Calificación Especial".

1.02 Propósito

El Condado es un área urbana de importancia en San Juan. Dentro de la Zona Metropolitana es una de las contadas áreas con un atractivo peatonal, resultado de su privilegiada localización entre el mar y la laguna y sus atractivos hoteles, tiendas, restaurantes y residencias. El Condado es, a su vez, el centro principal de la actividad turística en la Isla. A pesar de estos atractivos, el área confronta problemas tales como falta de estacionamiento, proliferación de negocios inadecuados al área, y edificación de estructuras temporeras. Este Reglamento de Calificación Especial es resultado de un estudio que le precede: "Condado: Inventario, Diagnóstico y Recomendaciones", el cual evaluó en detalle los problemas y virtudes del área. A tenor con las recomendaciones de este estudio, se crea este nuevo Reglamento, capaz de organizar y ordenar el desarrollo del área para asegurar y fomentar la salud, seguridad, orden, prosperidad, estabilidad económica y bienestar general de todos los usuarios y residentes del área. Este Reglamento abarca seis aspectos específicos: disposiciones generales, uso, edificación, usos y condiciones especiales de desarrollo, correcciones a desarrollos existentes y variaciones.

Las Disposiciones sobre Uso están dirigidas a armonizar los usos permitidos con las características que deben prevalecer en un área turístico-residencial. Se proveen procedimientos adecuados para lograr la conformación de los usos conflictivos, y fomentar la ubicación de usos afines con las diversas Áreas. Para ello se ha dividido el Condado en cinco (5) zonas, delimitando en cada una de ellas los usos permitidos.

Las Disposiciones sobre Edificación están orientadas a organizar el medio-ambiente urbano, para garantizar un ambiente peatonal con mayor seguridad, mayor área verde y mayor armonía entre áreas residenciales y áreas comerciales. El objetivo de separar estas normas de aquellas relativas a usos es lograr cierta estabilidad en la evolución física del área turístico-residencial, preservando así la variedad deseable.

La sección de Usos y Condiciones Especiales condiciona el desarrollo de algunos solares basados en las necesidades y oportunidades existentes en el área. Se incorporan criterios sobre necesidad de estacionamiento, nuevos accesos peatonales y vehiculares, edificios a conservarse, áreas de desarrollo necesario y áreas verdes y recreativas.

En la sección de Correcciones Prioritarias a Edificaciones Existentes se indican los elementos de mayor impacto negativo al ambiente peatonal del área, los cuales deberán armonizarse al nuevo Reglamento, según se establece en dicha sección.

Finalmente, la sección de Variaciones (concesiones) establece el razonamiento y procedimiento a seguirse para otorgar variaciones a este Reglamento.

BORRADOR

1.03 Autoridad

La presente enmienda a este reglamento se adopta por virtud y en armonía con las disposiciones del artículo VI, sección 19 de la Constitución de Puerto Rico, con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, Ley de Proceso Administrativo Uniforme y la Ley Núm. 132 del 25 de junio de 1968, según enmendada. Está en conformidad, además, con el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico vigente y los principios rectores, las metas y objetivos elaborados en el mismo por la Junta de Planificación.

1.04 Aplicación

Las disposiciones contenidas en este reglamento le aplicarán y cubren el área del Condado según delimitada en el Mapa de Calificación Especial del Condado-San Juan.

1.05 Vigencia

Este Reglamento y las enmiendas al mismo regirán una vez cumplidas las disposiciones establecidas por la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, enmendada.

1.06 Términos empleados

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

1.07 Disposiciones de otros reglamentos

Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán sobre y quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento en vigor adoptado por la Junta de Planificación[1], que sean de aplicación para la zona específica en que ubique la propiedad, hasta donde éstas no fueren incompatibles con la materia específicamente cubierta por este Reglamento.

1.08 Sanciones

La Junta podrá imponer sanciones, en los siguientes casos:

a. Si el promotor de una acción, dejare de cumplir con las reglas y reglamentos o con cualquier orden de la Junta, del Juez Administrativo o del Oficial Examinador, la Junta a iniciativa propia o a instancia de parte podrá ordenarle que muestre causa por la cual no deba imponérsele una sanción. La orden informará de las reglas, reglamentos u órdenes con las cuales no se haya cumplido y se concederá un término de veinte (20) días, contados a partir de la fecha de notificación de la orden, para mostrar causa. De no cumplirse con esa orden o determinarse que no hubo causa que justificare el incumplimiento, entonces se podrá imponer una sanción económica a favor de la agencia o de cualquier parte, que no excederá de quinientos

[1] Incluyendo los reglamentos que adopta la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) ya que la Junta de Planificación aprueba los mismos.

BORRADOR

(500.00) dólares por cada imposición separada, a la parte o a su abogado, si este último es el responsable del incumplimiento.

b. Ordenar la desestimación de la acción en el caso del promotor o eliminar las alegaciones en el caso del promovido, si después de haber impuesto sanciones económicas y de haberlas notificado a la parte correspondiente, dicha parte continúa en su incumplimiento de las órdenes de la agencia.

c. Imponer costas y honorarios de abogados, en los mismos casos que dispone la Regla 44 de Procedimiento Civil, según enmendada, Apéndice III del Título 32.

d. Toda persona que durante el curso de los procedimientos o de una vista observe una conducta irrespetuosa hacia el examinador o hacia alguno de los asistentes a la vista, o que intencionalmente interrumpa o dilate los procedimientos sin causa justificada, podrá ser sancionada con una multa administrativa que no excederá de quinientos (500.00) dólares, a discreción del examinador que preside los procedimientos donde surja la conducta prohibida. El Oficial Examinador, advertirá a los presentes sobre esta disposición al inicio de la vista.

1.09 Salvedad

Si cualquier palabra, oración, inciso, subsección sección, tópico o parte del presente Reglamento fuera impugnada por cualquier razón ante un tribunal y declarada inconstitucional o nula, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte así declarada inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte en algún caso específico no afectará o perjudicara en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

1.10 No conformidad

Una de las razones principales para reevaluar la reglamentación ha sido la experiencia negativa sobre los efectos en el turismo y en las áreas residenciales de usos y estructuras que han probado ser incompatibles con el orden que debe prevalecer. Con el interés de asegurar la pronta implantación de esta nueva reglamentación, se establecen las siguientes disposiciones:

1.10.01 Usos no conformes legales

La parte interesada en el uso de una pertenencia cuyo uso existente resulte ser una no-conformidad legal, solicitará por escrito la expedición de un permiso de no conformidad dentro del término de un (1) año después de la fecha de vigencia de este Reglamento. Sera requisito para la obtención de dicho permiso de no conformidad la presentación de un permiso permanente de uso conforme, vigente a la fecha de este Reglamento.

Dicho permiso de no-conformidad expresará claramente la naturaleza y extensión de la no-conformidad legal en relación con los cuales un uso no está en conformidad con este Reglamento. Se describirán también aquellos otros usos que sean permisibles bajo este Reglamento en la zona a la cual pertenezca la propiedad.

Los usos que resulten una no-conformidad legal y para los cuales se obtenga un permiso de no-conformidad podrán ser operados por un término de dos años a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento. Aquellos que no lo obtengan deberán cerrar

BORRADOR

operaciones en un término de un (1) año a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento.

Un uso no conforme legal no podrá ser sustituido por otro uso no conforme, ya que la intención es organizar y ordenar el desarrollo para evitar conflictos con la actividad turístico-residencial a la brevedad posible.

Cuando una parte interesada entienda que este periodo de tiempo no es razonable, podrá solicitar, durante el año subsiguiente a la vigencia de este Reglamento, una extensión de tiempo para eliminar el uso no conforme. Al hacer la solicitud, someterá, entre otras, la siguiente información:

- Descripción gráfica y escrita de la(s) estructura(s) utilizada(s).
- Naturaleza del uso de esa estructura, tales como horario de operación, clientela, volumen de clientes a diferentes horas y demás.
- Localización de la propiedad y usos existentes en su cercanía.
- Valor por separado del terreno, la estructura y las mejoras muebles.
- Valor estimado de los usos circundantes.
- Identificación del lugar más próximo donde el uso podría ser permitido.
- Costo de dicha relocalización.
- Conformidad de la estructura a las disposiciones de este Reglamento.
- Costo de conformar el uso a la nueva reglamentación en el lugar donde ubica.
- Beneficio y/o perjuicio a la parte interesada de relocalizar la operación.
- Tiempo que ha operado el negocio.
- Información pertinente de otras agencias tales como la Policía, los Bomberos y el Departamento de Salud.
- Cualquier otra información pertinente tales coma planillas de contribución sobre ingreso y demás.

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

Se permitir reparar y conservar estructuras que alberguen usos no-conformes legales, siempre que:

- exista ya la aceptación de una fecha de terminación, o
- se documente gráficamente, por fotografías y planos la condición de la estructura antes de comenzar tales reparaciones, y aceptando que tales mejoras no serán válidas para apoyar cualquier solicitud de extensión de tiempo.

1.10.02 Estructuras no conformes

Algunas de las edificaciones existentes del Condado no están conformes a las nuevas disposiciones de edificación (Sección 3.00). Otras tantas están en violación a otros reglamentos

existentes. De estas edificaciones, hay unas cuya conformidad a los nuevos y viejos reglamentos tiene una alta prioridad y las cuales se señalan en el Plano para Correcciones Prioritarias de Edificaciones Existentes (ilustración 10) de la Sección 5.00 de este Reglamento. La parte interesada en el uso de una pertenencia cuya estructura haya sido señalada en este Plano solicitará la expedición de un permiso de no-

BORRADOR

conformidad dentro de un término de un (1) año después de la fecha de vigencia de este Reglamento.

El permiso de no-conformidad expresará claramente la naturaleza y extensión de la no-conformidad legal en relación con la cual una pertenencia no está en conformidad con este Reglamento. Las pertenencias no conformes indicadas en la Sección 5.00 tendrán cinco (5) años para conformarse a lo indicado. Si durante ese tiempo se solicitase permiso de construcción para mejoras, se deberá incluir, como parte de esas mejoras, la conformación a este Reglamento

BORRADOR

Página dejada intencionalmente en blanco.

BORRADOR

Sección 2.00 Disposiciones sobre uso

2.01 Introducción

La definición de zonas establecidas se fundamenta en su uso actual predominante y/o su uso potencial. El Mapa de Calificación Especial del Condado-San Juan (ver plano anejo), describe los límites de cada zona; la Tabla de Usos (ver Tabla 1) describe los usos permitidos en cada zona.

2.02 Definición de zonas

El área del Condado se ha dividido en cinco (5) zonas, de acuerdo a la actividad existente o a permitirse.

- **Zona Comercial Turística (CT):** La Zona Comercial Turística se establece para clasificar aquellos usos turísticos aquellos usos próximos a estos que apoyan, complementan y/o no socavan el uso turístico. Las actividades en esta zona no deben ofrecer oportunidad para que surjan conflictos o entorpezcan la actividad turística. Esta zona está íntimamente ligada a flujos peatonales.
- **Zona Comercial Regional (CRE):** La Zona Comercial Regional se establece para clasificar áreas comerciales cuyo mercado trasciende en forma significativa aquel compuesto por su vecindario inmediato. Esta zona está íntimamente ligada con un alto flujo vehicular.
- **Zona Residencial (R):** La Zona Residencial se establece para clasificar áreas dedicadas exclusivamente al uso residencial.
- **Zona Institucional (INS):** La Zona Institucional se establece para clasificar las iglesias, hospitales y escuelas elementales y superiores actualmente existentes en la zona.
- **Zona Pública (P):** La Zona Pública y/o Recreativa está conformada por los terrenos propiedad del gobierno, gran parte de ellos destinados al uso recreativo. Esta designación es igual a la del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos y le aplicarán los mismos requisitos.

2.03 Delimitación de zonas

El Mapa de Calificación Especial del Condado-San Juan (ver plano anejo) delimita espacialmente las distintas zonas de uso en el área del Condado.

2.04 Usos permitidos

La Tabla de Usos Permitidos (ver Tabla 1) establece las categorías de uso por zonas. Algunos usos, cuya definición se presta a dudas o cuya aplicación en el área se limita a ciertas condiciones, se categorizan en la Sección 2.05, al final de esta sección. Todo uso permitido, de aparecer en esta sección, deberá acatar las características establecidas en el mismo.

Las siguientes categorías no se han incluido en la Tabla 1 debido a que no son aplicables al Condado: Servicios de Agricultura, Bosques y Pesca; Minería; Industria Pesada; Transportación; y Comercio al Por Mayor. De la categoría Industria Liviana solo *se* han incluido un grupo seleccionado de categorías compatibles con algunas áreas del Condado. En adición a los usos establecidos en esta sección, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) podrá considerar usos adicionales en distritos "CT", "CRE" e "INS"

BORRADOR

cuando se demuestre que el uso propuesto armoniza con los objetivos de esta reglamentación especial y el mismo sea aceptado mediante Resolución de la Junta de Planificación.

Tabla 1. Tabla de Usos Permitidos

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
INDUSTRIA LIVIANA (MENOS DE 10 EMPLEADOS)				
taller de alta costura y bordado de trajes	X	X		
reparación y fabricación de joyas	X	X		
imprenta y casa editora		X		
artesanías*	X	X		
cortinas y tapicerías		X		
panadería y repostería*	X	X		
COMERCIO AL POR MENOR				
Material Construcción, Ferretería y Jardinería				
madera y otros materiales de construcción				
pintura cristal y papel de pared		X		
ferretería (sin material de construcción)		X		
equipo y material de jardinería		X		
plantas ornamentales		X		
Mercancía General				
tienda por departamentos*		X		
tienda de variedades*		X		
tienda de mercancía general*	L	X		
Tienda de Alimento				
colmado vecinal		X		
colmados*		X		
supermercado		X		
"cash & carry"		X		
carne y pescado		X		

BORRADOR

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
frutas y vegetales	X	X		
dulces, nueces, confitería	X	X		
productos lácteos y/o "delicatessen"	X	X		
"health food"	X	X		
tienda de vinos y enoteca	X	X		
Agencia Automovilística y Estación de Gasolina				
autos nuevos y usados		X		
efectos para automóviles		X		
estaciones de gasolina*	L	L		
otros vehículos de motor (botes, motoras)		X		
Ropa y Accesorios				
ropa y artículos para hombres y niños	X	X		
ropa de vestir de mujeres y "boutiques"	X	X		
accesorios y artículos especiales para damas	X	X		
ropa niños y bebés	X	X		
ropa para la familia	X	X		
zapatos	X	X		
ropa y accesorios especializados	X	X		
Muebles, Efectos y Equipos para el Hogar				
mueblería		X		
cubiertas para pisos		X		
cortinas y tapicería		X		
efectos para el hogar	X	X		
enseres eléctricos para el hogar		X		
radio, televisor, componentes, computadoras		X		
discos y artículos musicales	X	X		

BORRADOR

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
Lugares de Bebida y Comida				
discoteca*	L			
barra*	L	L		
club nocturno*	L			
restaurante*	X	X		
restaurante/café al aire libre*	L	L		L
comida ligera/cafetería*	L	L		
heladería				
Comercios Misceláneos				
licorería (con venta de comida preparada)*	X			
farmacia	X	X		X
mercancía usada		X		
efectos deportivos y bicicletas	X	X		
librería y materiales de correspondencia	X	X		
joyería	X	X		
juguetes, juegos y pasatiempos	X	X		
cámaras y efectos fotográficos	X	X		
regalos, novedades y "souvenirs"	X	X		
maletas y artículos de cuero	X	X		
telas y artículos de costura	X	X		
hielo		X		
floristería	X	X		
galería de arte	X	X		
artesanía	X	X		
puestos y tiendas de cigarros	X	X		
revistas y periódicos	X	X		X

BORRADOR

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
antigüedades	X	X		
"pet shop"	X	X		
FINANZAS, SEGUROS Y BIENES RAÍCES				
bancos	X	X		
agencias de crédito	X	X		
corredores de la bolsa	X	X		
seguros	X	X		
corredores de bienes raíces	X	X		
casas hipotecarias	X	X		
SERVICIOS				
Servicios de Hospedería				
hoteles	X		X	
casa de huéspedes ("guest house")*	L	L	L	
Servicios Personales				
lavandería	X	X		
estudios fotográficos		X		
salones de belleza	X	X		
barbería	X	X		
salón de estilismo	X	X		
reparación de zapatos/zapatería	X	X		
funerarias				
agencias de viaje	X	X		
sastrería alteración de trajes	X	X		
Spa o gimnasio	X	X		
Servicios Comerciales				
agencia de publicidad	X	X		
publicidad, excepto agencias	X	X		

BORRADOR

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
información sobre crédito	X	X		
cianotipia y fotocopia		X		
fotografía, gráfica y arte comercial	X	X		
estenografía y reproducción		X		
desinfección y fumigación		X		
limpieza y mantenimiento		X		
sindicato de noticias				
agencia de empleo de cuello blanco	X	X		
computación y procesamiento de datos	X	X		
administración y relaciones públicas	X	X		
detectives y servicios de protección	X	X		
alquiler y arrendamiento de equipo				
Servicios de Automóviles				
alquiler de automóviles	X	X		
estacionamiento de automóviles*	X	X	X	X
reparación de automóviles*				
lavado y engrase*				
Reparación Miscelánea				
radio y televisión		X		
refrigeradores y acondicionadores de aire				
equipo eléctrico y electrónico		X		
relojes y joyas	X	X		
muebles y tapizados		X		
soldaduras				
Recreo y Diversión				
distribución de películas		X		
cinematógrafo	X	X		

BORRADOR

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
salón, estudio y academia de baile	X	X		
productores de teatro, bandas y artistas	X	X		
boleras				
clubes y promotores de deportes	X	X		
agencia de lotería		X		
agencia hípica		X		
gallera				
máquinas de juegos de video y "flipper"				
billares				
Servicios Médicos y de Salud				
oficina doctor y cirujano	X	X		
oficina dentista	X	X		
laboratorios médicos y dentales	X	X		
consultoría veterinaria para animales domésticos	X	X		
Servicios Profesionales[2]				
abogados	X	X		
arquitectos, ingenieros y agrimensores	X	X		
contabilidad, auditoria	X	X		
Organizaciones Sin Fines de Lucro				
organizaciones comerciales	X	X		
organizaciones profesionales	X	X		
organizaciones cívicas, sociales y religiosas	X	X		X
mini estación de policía				X

[2] Se incluyen además de los mencionados a otros profesionales con servicios que sean de una intensidad igual, mayor o menor a los indicados.

BORRADOR

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	**CRE**	**R**	**INS**
organizaciones caritativas	X	X		X
Vivienda				
vivienda propia o de alquiler	X	X	X	
Instituciones				
hospitales				X
colegios y universidades		X		
centros de cuido[3]		X	X	X
escuela elemental y/o superior				X
iglesia, sinagoga, templo				X

Uso prohibido	
Uso Permitido	X
Uso limitado (vea Sección 2.05)	L

* categorización y definición de usos seleccionados incluidos en la Sección 2.05.

[3] Incluye cuido de niños o personas envejecientes.

BORRADOR

2.05 Características especiales para usos seleccionados

Se incluyen algunos usos, en orden alfabético, cuyas características es necesario cualificar y cuantificar para asegurar el orden, la seguridad y el bienestar público.

2.05.01 Artesanía (industria liviana)

Establecimiento en donde se elaboran artesanías manuales. En el proceso de elaboración no se deberá producir humo, polvo, gases, ruido, vibraciones u otras condiciones perjudiciales al ambiente.

2.05.02 Barra

Establecimiento cerrado que se dedica principalmente a la venta al por menor de bebidas alcohólicas para consumo dentro del mismo local. En el área del Condado estos deberán proveer servicios sanitarios para hombres y mujeres. La distancia mínima de las nuevas barras y de otros establecimientos del mismo tipo o de escuelas será de doscientos cincuenta (250) pies lineales o de ciento cincuenta (150) pies radiales, lo que sea menor. Las barras dentro de los hoteles están exentas de la restricción de distancia. Se requerirá vista pública previo a la autorización de este uso en el caso de que el solar colinde lateralmente con un distrito residencial.

2.05.03 Casas de huésped

Facilidad de alojamiento que cumpla con las normas de la Compañía de Turismo. En las zonal "CT" y "CRE" se permitirán barras y restaurantes que sean completamente interiores y orientados al uso de los huéspedes e invitados; el número de sillas en la barra o el restaurante no podrá exceder el número total de habitaciones y los mismos no podrán anunciarse en el exterior de la estructura o solar. En la zona "R" no se permitirán casas de huéspedes con barra y restaurante; las mismas se limitarán a brindar cama y desayuno.

2.05.04 Club nocturno

Establecimiento cerrado que se dedica principal-mente a la venta al por menor de bebidas alcohólicas y a proveer un espectáculo vivo a los clientes. Entre espectáculos podrá haber música de discos o grabadoras. En las zonas del Condado la distancia mínima entre los nuevos clubes nocturnos y otros establecimientos del mismo tipo será de doscientos cincuenta (250) pies lineales o de ciento cincuenta (150) pies radiales, lo que sea menor. Los clubes nocturnos dentro de los hoteles están exentos de esta restricción de distancia. Se requerirá vista pública previo a la autorización de este uso en el caso de que el solar colinde lateralmente con un distrito residencial.

2.05.05 Colmado

Establecimiento que vende una extensa variedad de alimentos frescos y procesados. En la Zona Comercial Turística (CT) se limitará a un espacio cerrado con aire acondicionado que no excederá de mil quinientos (1,500) pies cuadrados.

2.05.06 Come y vete

Establecimiento abierto, usualmente ubicado en estructuras temporeras de una planta, que se dedica al expendio de bebidas y comidas preparadas en el lugar a través de un mostrador para su consumo en el mismo mostrador o en mesas como complemento al mostrador. Este establecimiento no se permitirá en ninguna de las zonas del Condado.

BORRADOR

2.05.07 Comida ligera ("fast food") cafetería

Establecimiento privado o de franquicia y cerrado con aire acondicionado, que se dedica principalmente al expendio de refrescos y alimentos ligeros preparados en el lugar y distribuidos a través de un mostrador para consumo en el lugar. No se permitirá el despacho de alimentos directamente al automóvil (servi-carro) o a la acera. En las zonas del Condado, los nuevos establecimientos de este tipo deberán proveer sillas adecuadas para atender a todos los clientes; no se permitirá servir alimentos o bebidas a personas paradas. Para establecimientos nuevos de franquicia no se permitirá la construcción de edificios que representen simbólicamente la franquicia; todo edificio nuevo será especial y único, y deberá conformarse con la arquitectura general del área. Los nuevos establecimientos deberán proveerse de un número suficientes de sillas de tal forma que el consumo de alimentos por los comensales sea sentado. Se requerirá vista pública previo a la autorización de este uso en el caso de que el solar colinde lateralmente con un distrito residencial.

2.05.08 Discoteca

Establecimiento que se dedica a la venta al por menor de bebidas alcohólicas y que provee un espacio para bailar con música de discos o grabadoras. Este establecimiento solo se permitirá en los hoteles.

2.05.09 Estacionamiento de automóviles

Establecimientos que se dedican principalmente al estacionamiento temporal de automóviles al aire libre, dentro de una estructura, o en combinación de ambas. En el Condado estos estacionamientos deberán tener verjas y patios según requerido.

2.05.10 Estaciones de gasolina

Establecimientos que venden gasolina y aceites lubricantes como actividad principal y que pueden reparar y lavar autos como actividad secundaria. Se limitan las estaciones de gasolina a las que actualmente existen. No podrá establecerse una nueva estación de gasolina en el área reglamentada por este reglamento.

2.05.11 Lavado y engrase

Establecimientos que se dedican principalmente al lavado de carros mecanizado, manual por empleado o manual por cliente. Este servicio se excluye del área del Condado.

2.05.12 Licorería

Establecimiento que vende principalmente bebidas alcohólicas sin abrir, tales como cerveza, vino y ron, para consumo fuera del local. Este establecimiento puede ser autorizado celebrando vista pública previo a la autorización del uso.

2.05.13 Panadería y repostería

Establecimiento en donde se elabora pan y repostería, y cuyos productos se venden al detal solamente dentro de la pertenencia.

2.05.14 Reparación de automóviles

Establecimientos que se dedican principalmente a la reparación mecánica y eléctrica de los autos. Este establecimiento no se permitirá en ninguna de las zonas del Condado.

BORRADOR

2.05.15 Restaurante

Establecimiento cerrado con aire acondicionado que se dedica a la venta al por menor de bebida y comida preparada para consumo en los predios del local. Estos establecimientos utilizarán mozos y servirán a los clientes desde mesas en el local. Se requerirá vista pública previo a la autorización de este uso en el caso de que el solar colinde lateralmente con un distrito residencial.

2.05.16 Restaurante / café al aire libre

Establecimiento al aire libre que se dedica a la venta al por menor de bebida y comida preparada para consumo en los predios del local. Se requerirá vista pública previo a la autorización de este uso en el caso de que el solar colinde lateralmente con un distrito residencial.

2.05.17 Tienda de mercancía general

Establecimiento que se dedica a la venta de una serie de mercancías tales como ropa y accesorios, efectos para el hogar, ferretería, alimentos, y revistas y periódicos. En la zona Comercial Turística.

2.05.18 Tienda de variedades

Establecimiento que se dedica a la venta al por menor, de una variedad de mercancía. Por lo general estas tiendas no venden una línea completa de mercancía ni están organizadas por departamentos.

2.05.19 Tienda por departamento

Establecimiento que se dedica a la venta al por menor, de una variedad de mercancía organizada en distintos departamentos

BORRADOR

Página dejada intencionalmente en blanco.

BORRADOR

Sección 3.00 Disposiciones sobre edificación

3.01 Introducción

Las disposiciones sobre edificación están orientadas a organizar el medioambiente urbano, para garantizar un ambiente peatonal con mayor seguridad, mayor área verde, y mayor armonía entre áreas residenciales y áreas comerciales. Estas disposiciones alientan la ubicación de actividades que auspicien movimiento peatonal en las aceras y fomenta un ordenamiento urbano más consistente y armónico.

3.02 Tamaño del solar

Todo solar formado con posteridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros. Se eximirá de este requisito a los solares a desarrollarse para casas en hilera, cuyos solares podrán tener un mínimo de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

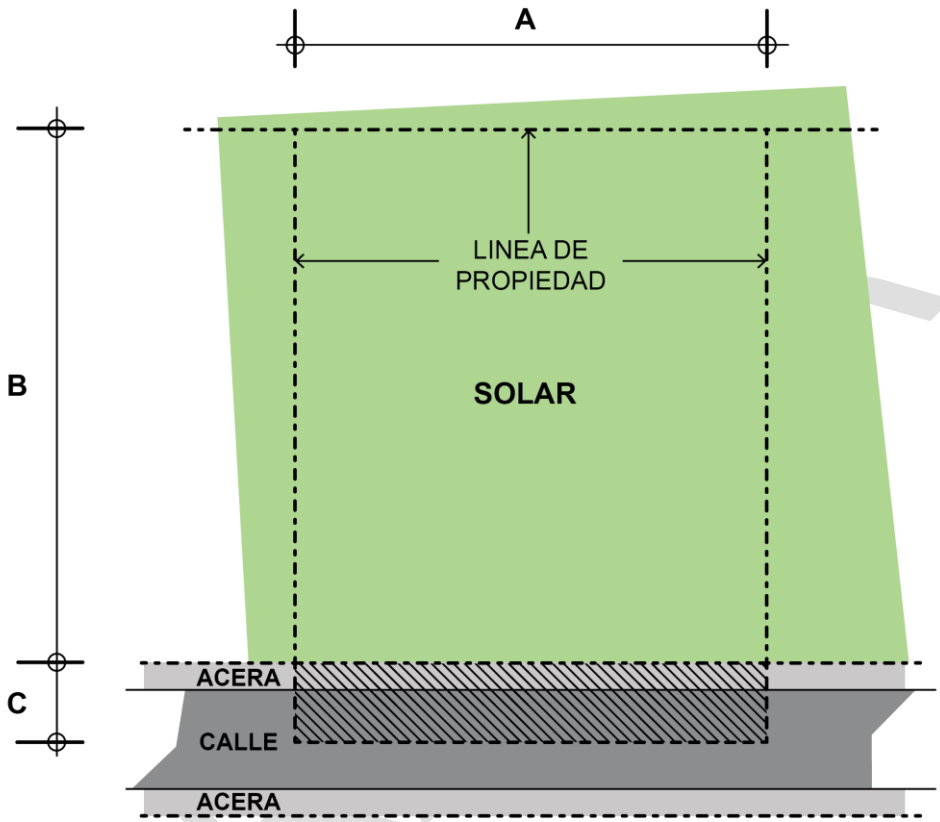
3.03 Densidad poblacional

Basado en la necesidad de maximizar el aprovechamiento del recurso suelo y reducir la presión sobre los espacios abiertos, áreas de valor natural y agrícola, a la vez que se garantiza la habitabilidad de esta céntrica área se propone una mayor densidad en el Condado. La densidad propuesta para este sector es de una unida de vivienda básica (u.v.b) por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Para calcular esta densidad, se tomará el área del solar y se le agregará la mitad (½) del área de la calle que le corresponde (ver ilustración 1). Esta nueva área agregada será la base para el cálculo de densidad. En caso de solares de esquina solo se utilizará para el cálculo, la calle menor.

BORRADOR

Ilustración 1. Cálculo de área para determinar densidad poblacional



ÁREA PARA CÁLCULO DE DENSIDAD POBLACIONAL:

(AxB) + (AxC)

BORRADOR

3.03.01 Conversión de unidades de vivienda

El concepto de unidad de vivienda básica (u.v.b.) en proyecto de casas de apartamentos está conformado por la unidad de tres (3) dormitorios. Una variación en el número de habitaciones aumenta o disminuye el número de unidad de vivienda básica[4] de acuerdo a la tabla que sigue:

Tabla 2. Conversión de apartamentos a unidades de vivienda básica (u.v.b.)

Número de dormitorios por apartamento	Equivalencia en términos de unidad de vivienda básica (u.v.b)
0	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0
4	1.2
5	1.4

3.04 Área de ocupación

El área de ocupación de un solar está relacionado al tipo de actividad que allí ocurre. Las siguientes disposiciones aplican a las diferentes zonas delimitadas en el Mapa de Calificación Especial del Condado-San Juan (ver plano adjunto). En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera podrá exceder el área de ocupación permitida.

3.04.01 Área de ocupación en distritos "CT", "INS", y "CRE"

El área de ocupación en estas zonas no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en los solares interiores, ni el ochenta y cinco por ciento (85%) en los solares de esquina, exceptuando en aquellos solares señalados en la Sección 4.02.

3.04.02 Área de ocupación en el distrito "R"

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

3.05 Área Bruta de Piso

El área bruta de piso permitida se establece para los distritos “R” e “INS”. El espacio utilizado para proveer estacionamiento requerido por los usos a desarrollarse o por la Sección 4.02 de este reglamento, no se contabilizará como parte del área bruta de piso.

[4] No se establece, de este modo, que un apartamento pueda ser convertido posteriormente en otras unidades, toda vez que esto violenta la disposición para el cálculo de densidad. No obstante a lo anterior, el Reglamento provee además para que la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o la Junta de Planificación, según corresponda, pueda considerar variaciones a las disposiciones de este Reglamento, siempre y cuando se cumpla con todo lo establecido en la Sección 6.00 las Variaciones (Concesiones).

BORRADOR

3.05.01 Área bruta de piso en distritos "R" e "INS"

El área bruta de piso permitida no excederá el trescientos por ciento (300%) del área del solar. En proyectos de casa de apartamentos el área bruta de piso podrá aumentarse si la densidad poblacional lo permitiera, hasta un máximo de trescientos cincuenta por ciento (350%) el área del solar.

3.06 Frentes de Edificación: Patios delanteros y verjas del mismo, patios laterales y alturas de edificios, y verjas laterales y posteriores.

Se han dividido los diferentes frentes de calles del Condado en seis (6) tipos: "A-1", "A-2", "B-1", "B-2", "C-1", y "C-2" (ver ilustraciones 3, 4 y 5). La clasificación "A", "B" y "C" se basa en el tipo de patio delantero. La clasificación "1" y "2" se refiere al patio lateral.

El Plano de Frentes de Edificación (ver ilustración 2) indica la localización y aplicación de cada uno de los seis tipos de frente de edificación. En dicho plano también se aclara la profundidad del patio delantero, especificando la localización de la línea de edificación.

Los edificios existentes podrán mantener sus patios actuales; futuras construcciones deberán observar los nuevos requisitos de patios si modifican o reconstruyen sustancialmente la fachada principal.

En aquellos lugares del Plano de Frentes de Edificación en donde no se indican los seis (6) tipos de frentes, los patios quedarán a discreción de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) tomando en consideración los rasgos arquitectónicos, su localización en relación a otras estructuras en el área y los propósitos de esta sección. La altura máxima permitida será igual a la permitida por la Avenida Ashford en su ancho y su línea de edificación promedio.

Ilustración 2. Planos de frentes de edificación

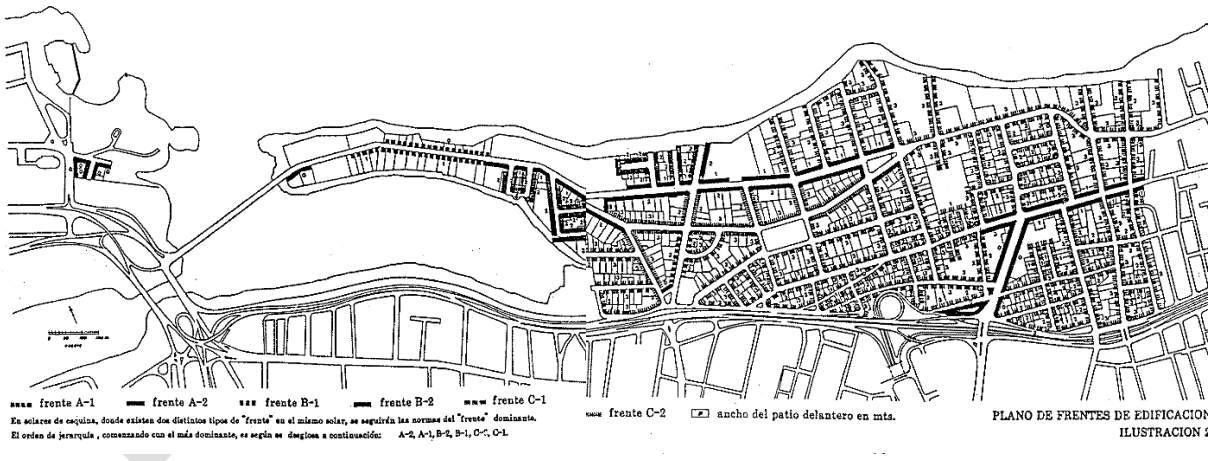
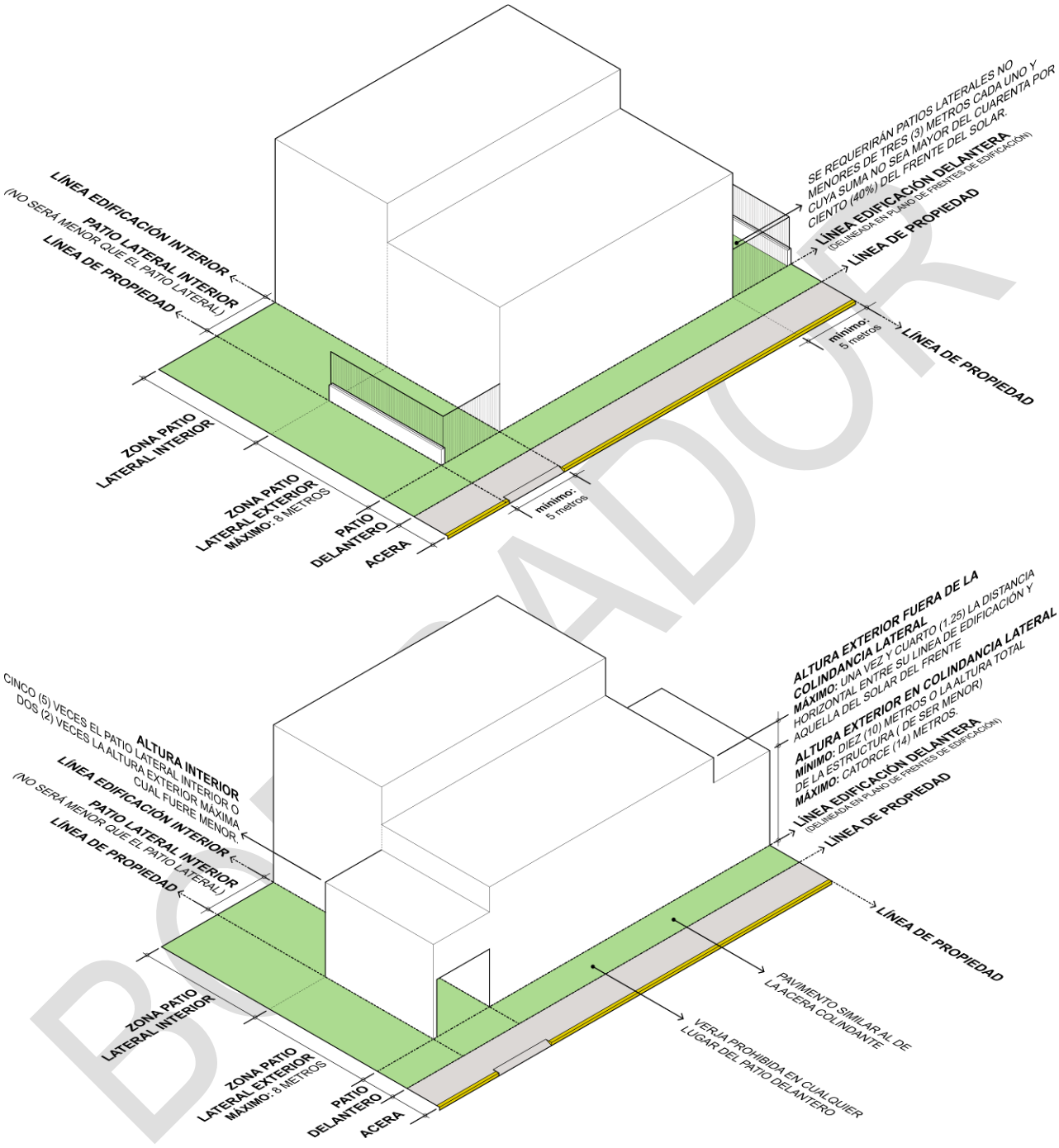


Ilustración 3. Frente tipo A-1 y A-2



BORRADOR

Ilustración 4. Frente tipo B-1 y B-2

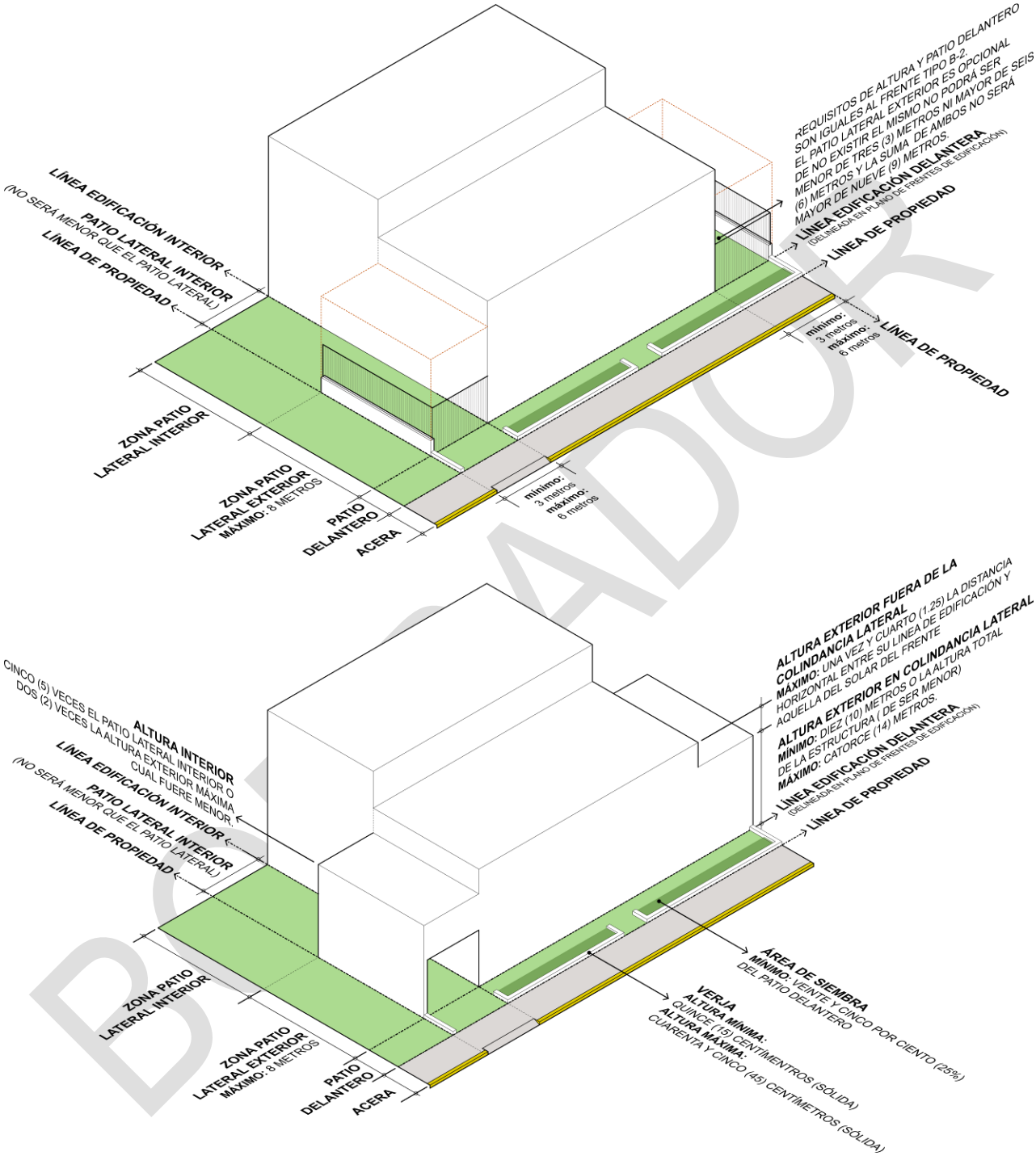
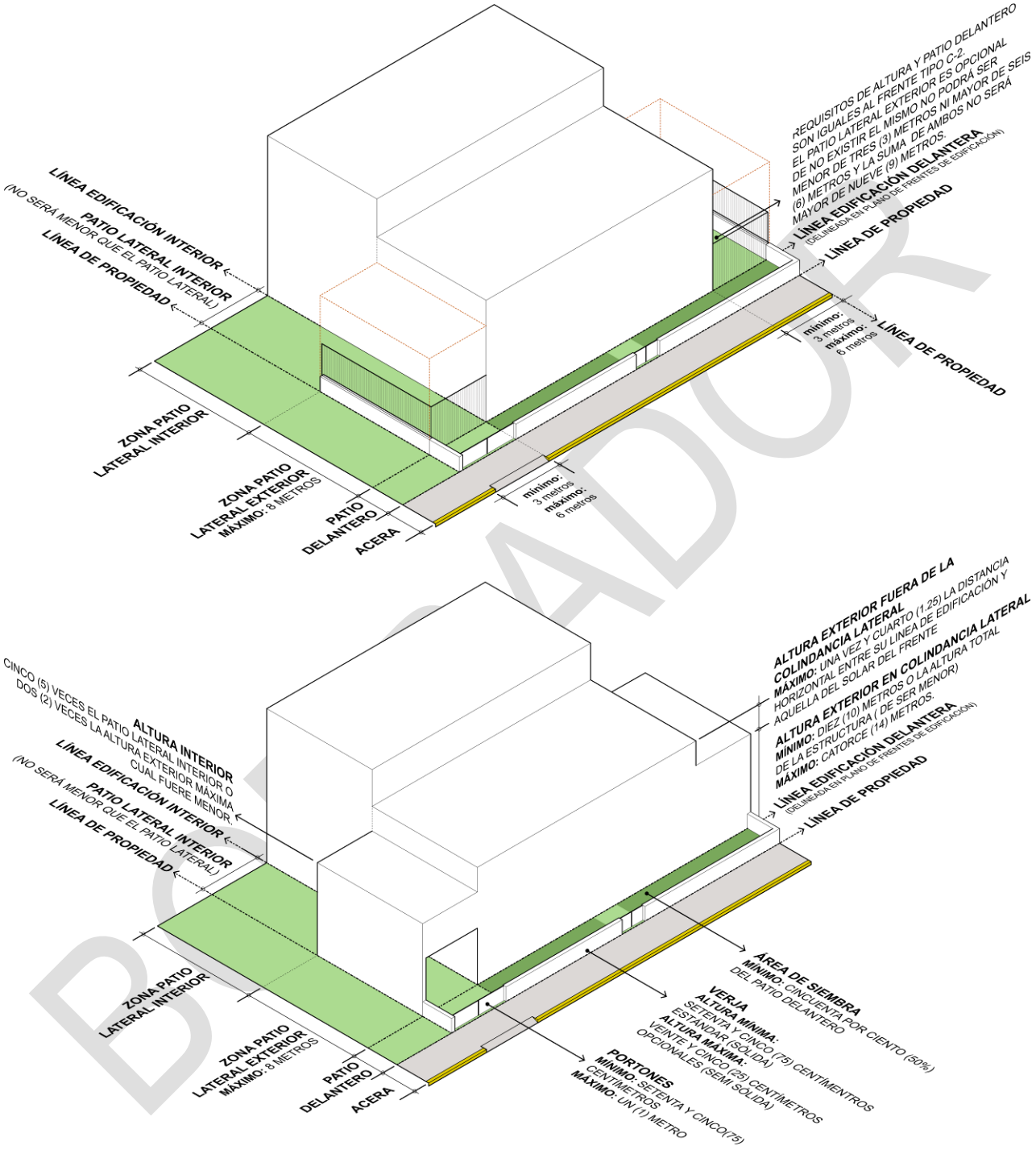


Ilustración 5. Frente tipo C-1 y C-2



3.06.01 Patios delanteros y verjas en el mismo

Se requerirán tres (3) clases de patios delanteros en el Área del Condado, clasificados "A", "B" y "C". En conjunto con la clasificación de los patios laterales "1" y "2", se conforman los seis tipos de frentes de edificación A-1, A-2, B-1, B-2, C-1 y C-2 (ver ilustraciones 2, 3, 4 y 5). Los requisitos de los patios delanteros se describen a continuación. En ninguno de ellos se permitirá estacionamiento.

- Patio delantero en frentes tipo "A-1" y "A-2":

  Tratamiento de piso:

  El patio será pavimentado en su totalidad en material similar a la acera colindante, de forma que funcione como una extensión de la misma (vea ilustración 3). No se permitirá ninguna verja o estructura en el patio delantero.

  No obstante lo anterior, cuando una edificación existente, esté retirada a más de dos y medio (2 ½) metros de la línea de colindancia, se deberá instalar una verja en la línea de edificación determinada en el Plano de Frentes de Edificación. Esta verja deberá cumplir con los requisitos de verja de los frentes Tipo "C-1" y "C-2". El área entre la verja y la línea de edificación existente deberá estar sembrada en un cincuenta por ciento (50%) de su área.

- Patio delantero en Frentes tipo "B-1" y "B-2":

  Tratamiento de piso:

  El patio será pavimentado hasta un máximo de setenta y cinco por-ciento (75%), con el restante patio en área de siembra.

  Verja:

  Se requerirá una pequeña verja sólida de separación en la línea de colindancia del patio delantero con un mínimo de altura de quince (15) centímetros y un máximo de cuarenta y cinco (45) centímetros (ver ilustración 4). Se permitirá la erección de una sección adicional de verja de quince centímetros cuya parte sólida no exceda una cuarta (¼) parte de su área.

- Patio delantero en frentes tipo "C-1" y "C-2":

  Tratamiento de piso:

  El patio será pavimentado hasta un máximo de cincuenta por ciento (50%) con el restante patio en área de siembra.

  Verja:

  Se requerirá una verja de separación en la colindancia del patio delantero con una altura estándar de setenta y cinco (75) centímetros (ver ilustración 5). Esta verja deberá ser un mínimo de tres cuartas (¾) partes sólida. Se permitirá la erección de una sección adicional de verja de veinte (20) centímetros cuya parte sólida no exceda una cuarta (¼) parte de su área.

En todos los frentes descritos, la verja localizada sobre la línea de edificación tendrá dos (2) metros de altura y podrá ser sólida o cincuenta por ciento (50%) transparente.

BORRADOR

Como excepción a las verjas de los patios delanteros descritas en esta sección, se permitirá una verja sólida o semi-sólida de dos (2) metros de altura en la línea de colindancia frontal de las instituciones escolares para mayor seguridad y protección del estudiantado.

En todos los tipos de frentes descritos, la profundidad y la localización exacta de la línea de edificación se determina en el Plano de Frentes de Edificación (ver ilustración 2). Estos patios delanteros tendrán la profundidad exacta determinada en este plano y no se permitirá ninguna variación. No se permitirá ningún voladizo o cochera en esta área con excepción de aleros con un máxima de medio (½) metro. No obstante lo anterior, se permitirá en los patios delanteros un toldo o un techo protector sobre la entrada que no sea más largo que el setenta y cinco por ciento (75%) de la profundidad del patio delantero y no más ancho que tres (3) metros; éstos se mantendrán abiertos en todo momento.

3.06.02 Patios laterales

Los patios laterales tienen dos secciones: patio lateral exterior (primeros ocho metros de patio lateral desde la línea de edificación) y el patio lateral interior (patio lateral comenzando después de los primeros ocho metros desde la línea de edificación y finalizando al fondo del solar). Estas dos secciones del patio lateral (exterior e interior) se clasifican, a su vez, "1" y "2". La clasificación "1" se refiere a la presencia, opcional o requerida, del patio lateral exterior. La clasificación "2" se refiere a la construcción requerida en el patio lateral exterior. En conjunto con las clasificaciones de los patios delanteros ("A", "B" y "C"), estas clasificaciones de patio lateral "1" y "2", conforman los seis tipos de frentes de edificación "A-1", "A-2", "B-1", "B-2", "C-1" y "C-2" (ver ilustraciones 2, 3, 4 y 5). Los requisitos de los patios laterales se describen a continuación.

- Patio lateral en frentes tipo "A-1", "B-1" y "C-1":

  Patio lateral exterior:

  En el frente tipo "A-1" se requerirán patios laterales exteriores no menores de tres (3) metros cada uno y cuya suma no sea mayor del cuarenta por ciento (40%) del frente del solar (ver ilustración 3).

  En los frentes tipo "B-1" y "C-1" los patios laterales exteriores son opcionales. De haber patios laterales exteriores los mismos no serán menor de tres (3) metros, ni mayor de seis (6) metros, y su suma no excederá nueve (9) metros (ver ilustraciones 4 y 5).

  Patio lateral interior:

  En los frentes tipo "A-1", "B-1" y "C-1" el patio lateral interior no será menor que el patio lateral exterior, ni será menor de tres (3) metros (ver ilustraciones 3, 4 y 5).

  No obstante lo anterior, en los frentes tipo "B-1" y "C-1" de los distritos "CT" y "CRE" se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas no observen patios laterales interiores excepto cuando colinde y por el lado que colinde con un distrito "R", "INS" o "P".

BORRADOR

- Patio lateral en frentes tipo "A-2", "B-2" y "C-2"

  Patio lateral exterior:

  En los frentes tipo "A-2", "B-2" y "C-2" no se permitirán patios laterales exteriores. La edificación, en sus primeros ocho (8) metros de profundidad, tendrá que construirse hasta su colindancia lateral (ver ilustraciones 3, 4 y 5).

  Patio lateral interior:

  En los frentes tipo "A-2", "B-2" y "C-2", el patio lateral interior no será menor de tres (3) metros. No obstante lo anterior, se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas en un distrito "CT" y "CRE" no observen patios laterales interiores excepto cuando colinde con un distrito "R", "INS" o "P" (ver ilustraciones 3, 4 y 5).

El Plano de Frentes de Edificación (ver ilustración 2) indica la localización y aplicación de los seis tipos de frentes de edificación.

3.06.03 Alturas de edificios

Las alturas de edificios se reglamentan de diferente manera en el exterior y en el interior del solar y también basados en su condición de colindancia en el patio lateral exterior (ver ilustraciones 3, 4, 5, 6 y 7).

- **Altura exterior:** En edificios con techos de azotea es la distancia vertical desde el nivel de encitnado hasta el nivel de la superficie supeior del techo más alto excluyendo cornisas, pretiles o balaustres, y en edificios con techos inclinados es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta la altura promedio del techo más alto del edificio. Esta distancia en edificios de ambos tipos de techo combinados se determinará desde el nivel del encintado hasta el techo más alto. Cuando no exista encintado, o cuando las paredes del edificio no lindaren con la vía, se medirá la altura desde el nivel promedio de terreno a lo largo de la pared que constituye la fachada principal del edificio.
- **Altura exterior fuera de colindancia lateral:** La altura máxima en los primeros ocho (8) metros del solar, a partir de la línea de edificación, no será mayor que una y cuarta (1 ¼) vez la distancia horizontal entre su línea de edificación y aquella del solar de frente, al otro lado de la calle. Las líneas de edificación se define en el Plano de Frentes de Edificación (ver ilustración 2). Esta altura a su vez no será menor de diez (10) metros o la altura total del edificio cuando ésta sea menor de diez (10) metros.
- **Altura exterior en colindancia lateral:** La altura exterior en colindancia no será menor de diez (10) metros o la altura total del edificio cuando ésta sea menor de diez (10) metros. Tampoco será mayor de catorce (14) metros.
- **Altura interior:** La altura interior del solar, a partir de los primeros ocho (8) primeros metros de la línea de edificación, no será mayor que cinco (5) veces el ancho de su patio lateral o posterior ni dos (2) veces la altura exterior permitida.

Aquellas propiedades aledañas a la costa norte, limitarán sus alturas de acuerdo a los requisitos de la Sección 3.08. Las propiedades colindantes a los terrenos públicos de la Laguna limitarán su altura de acuerdo a los requisitos de la Sección 3.09.

BORRADOR

Ilustración 6. Alturas máximas

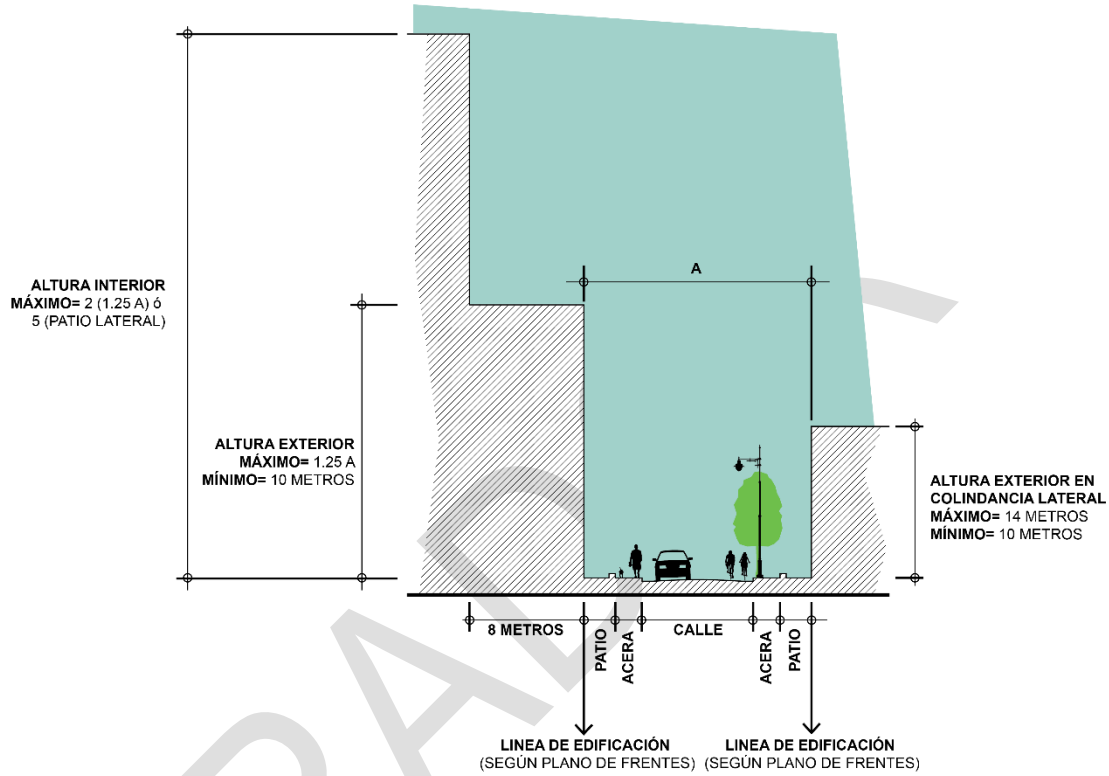
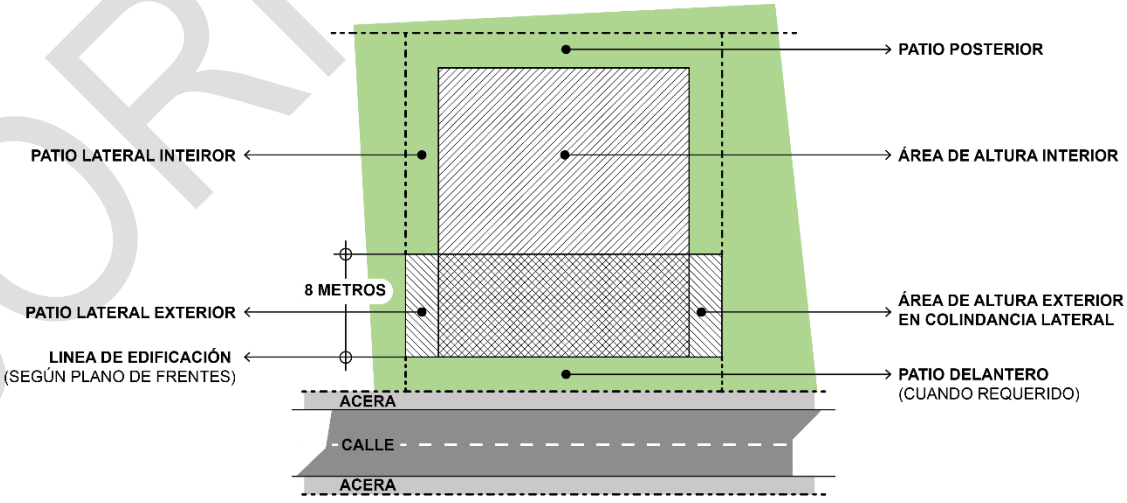


Ilustración 7. Delimitación de áreas de altura



BORRADOR

3.06.04 Verjas laterales y posteriores

Las verjas laterales y posteriores se refieren a aquellas verjas detrás de la línea de edificación delantera. Aquellas verjas laterales frente a esta línea de edificación serán consideradas verjas del patio delantero y se describen en la sección 3.06.1.

Las verjas a construirse en los patios laterales y posteriores no serán mayores de dos (2) metros. Esta verja podrá ser sólida o cincuenta por ciento (50%) transparente. Los automóviles no podrán ser visibles desde la primera planta de los solares colindantes ni desde la acera colindante.

3.07 Patios posteriores

Se requerirá un patio posterior con un ancho no menor de tres (3) metros ni de una quinta (1/5) parte la altura de la estructura.

3.08 Frentes de edificación hacia la costa norte

Todas las nuevas estructuras o ampliaciones a erigirse a menos de doscientos (200) metros de la línea de flujo y reflujo de la marea[5] se regirán por esta sección.

3.08.01 Retiro y altura

En el área de playa; entre el Hotel Condado Beach y la Calle Cervantes, no se permitirá nueva construcción que arroje sombra adicional sobre la arena. Toda edificación a construirse en esta área observará un retiro de la más próxima línea de colindancia con la playa, el cual medido desde su base o pared más próxima a la colindancia con la playa será no menor que una y cuarta (1 ¼) vez su altura medida desde el nivel del terreno en tal base o pared.

Fuera de esta área se exigirá un retiro de la edificación con respecto a la más próxima línea de colindancia con la costa norte no menor que una tercera (⅓) parte de la altura de la edificación.

3.08.02 Verjas

Las verjas a construirse en la colindancia con la costa norte no serán mayores de dos (2) metros. Los primeros setenta y cinco (75) centímetros serán sólidos. Los restantes ciento veinte y cinco (125) centímetros tendrán un área sólida que no excederá el veinte y cinco por ciento (25%). Esta última sección de verja es opcional, Pero de existir deberá tener unas columnas sólidas de hormigón o mampostería a una frecuencia no menor de tres (3) metros de separación. No se podrá utilizar material oxidable.

[5] La línea de flujo y reflujo de la marea se rerefiere al límite marítimo terrestre y los retiros de zona de vigilancia aplicables seguún establecido y certificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

BORRADOR

3.09 Frentes de edificación hacia la Laguna

El margen norte de la Laguna del Condado tendrá un paseo peatonal. Las siguientes disposiciones se establecen para armonizar el desarrollo del área con esta nueva amenidad.

3.09.01 Retiro y altura

Toda nueva edificación o ampliación a construirse que no esté dirigida a animar el paseo peatonal (ej. estacionamientos y servicios) observará un retiro desde la línea de colindancia con los terrenos públicos de la Laguna no menor de cuatro (4) metros. Este patio tendrá un área de siembra no menor del setenta y cinco por ciento (75%) del área del patio; no se permitirá estacionamiento en este patio. No obstante lo anterior se permitirá construir pasta la línea de colindancia con la Laguna con edificaciones destinadas a usos residenciales o comerciales. Esta edificación colindante estará obligada a tener un acceso directo hacia el paseo peatonal.

No hay restricción de altura por causa de la Laguna. La altura máxima permitida en la colindancia con la Laguna es igual a la permitida por la Avenida Ashford, de acuerdo a su ancho y línea de edificación promedio.

3.09.02 Verjas

La verja a construirse en la colindancia será de dos (2) metros de altura. Los primeros setenta y cinco (75) centímetros serán sólidos. Los restantes ciento veinte y cinco (125) centímetros, tendrán un área sólida que no excederá el veinte y cinco por ciento (25%). Esta última sección de verja deberá tener unas columnas sólidas de hormigón o mampostería a una frecuencia no menor de tres (3) metros de ancho.

3.10 Uso y edificación en la primera planta

El uso y el tipo de edificación en la primera planta dentro de la zona del Condado deberá auspiciar y/o hacer placentera la actividad peatonal. Este auspicio a la actividad peatonal se logra limitando, hasta donde sea posible, la visual hacia los automóviles dentro del solar, acercando el cuerpo principal de las edificaciones a la acera, y fomentando actividades en la primera planta.

3.10.01 Uso de la primera planta

En las Avenidas Ashford, Condado, y De Diego y en las Calles Barranquitas, Mayagüez, Aguadilla, Joffre, Clemenceau, Marseilles, Delcasse, Luisa, Magdalena, Terraza del Parque, y en las Calles Caribe y Cervantes al norte de la Calle Magdalena, se desarrollará la primera planta de las nuevas edificaciones con usos que promuevan la actividad de la calle y ofrezcan mayor seguridad al peatón. En áreas comerciales este uso será primordialmente comercial, mientras que en áreas residenciales este uso será afín a la actividad residencial (ej. salón de reunión o juego en los condominios, unidad de vivienda, etc.). Este uso deberá ocupar un espacio con una profundidad mínima de cuatro y medio (4 ½) metros. El ancho del espacio no será menor del sesenta por ciento (60%) del ancho del frente de la estructura.

BORRADOR

3.10.02 Edificación en la primera planta

La edificación en la primera planta deberá ser cerrada[6] en un sesenta por ciento (60%) de su frente. No se permitirán áreas de estacionamientos, bajo edificios, visibles desde la calle a través del frente de la edificación.

3.11 Estacionamiento

Los requisitos de estacionamiento se conformarán a lo establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos con vigencia de 24 de marzo de 2015, previsión de espacio para el estacionamiento de vehículos. A este Reglamento se añaden los siguientes requisitos:

- Todas los casas de apartamentos deberán proveer un (1) estacionamiento para visitantes por cada cinco (5) unidades de vivienda básica (u.v.b.) o fracción de las mismas.
- No se permitirá ningún estacionamiento en el patio delantero. Todos los estacionamientos quedarán confinados detrás de la línea de edificación, según establecida en el Plano de Frentes de Edificación (ver ilustración 2). Los mismos no serán visibles desde la acera.
- No se considerará como fundamento para conceder una variación la no existencia de estacionamiento dentro de una pertenencia construida. Todo requisito de estacionamiento será cumplido a cabalidad.
- El estacionamiento fuera de los límites de la propiedad deberá quedar formalizado mediante gravamen o servidumbre sobre el predio que provee estacionamiento inscrito en el Registro de la Propiedad o mediante gravamen preferente sobre el predio que genera la demanda de estacionamiento, fianza o carta de crédito que sentará los términos del permiso para garantizar el pago del arrendamiento de los espacios de estacionamiento.
- Estacionamiento compartido- La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o el Municipio de San Juan podrán considerar la utilización de estacionamiento compartido, siempre que se demuestre mediante los correspondientes estudios que los usos operan de forma escalonada y que la capacidad de área de estacionamiento total nunca será menor a la necesidad en horas pico.

3.12 Estructuras voladizas

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de medio (½) metro, siempre que estos observen una separación no menor de uno y medio (1 ½) metros de cualquier línea de colindancia. No se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos u otras estructuras que puedan habitarse o utilizarse como espacio interior, dentro de los patios requeridos. Se

[6] El término “cerrada” abarca cualquier tipo de cerramiento, incluyendo ventanas, celosías y puertas, y materiales tales como cristal y madera. El término se contrapone a “abierto” que no contiene cerramiento, ni indica definición o demarcación especial.

BORRADOR

excluye de esta sección a los toldos o techos sobre las entradas señalados en la Sección 3.06.

3.13 Áreas de siembra

Toda nueva edificación estará acompañada de siembra en la acera con la cual colinda, cuando esta tenga un ancho igual o mayor de dos (2) metros. Se sembrará un árbol por cada cuatro (4) metros de frente de solar o fracción del mismo. El árbol, al sembrarse, no será menor de tres y medio (3 ½) metros de altura y con un tronco no menor de tres (3") pulgadas de diámetro.

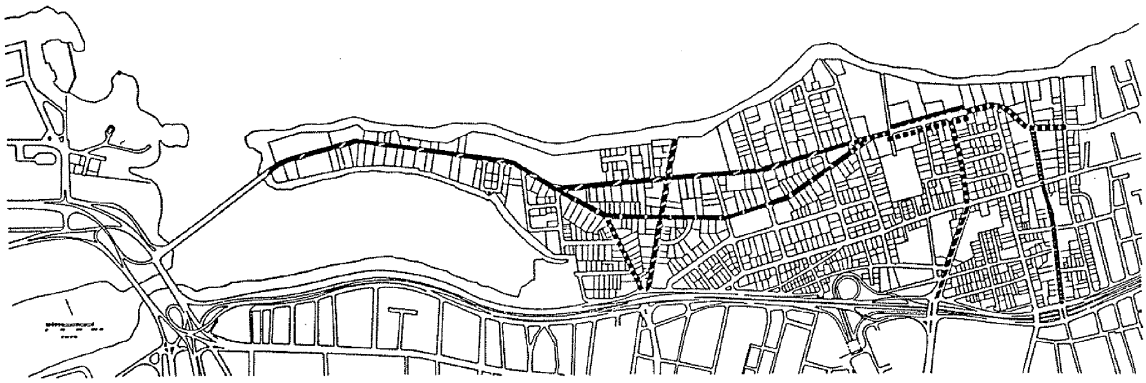
3.13.01 Siembras específicas

El tipo de árbol a sembrarse se especifica para las avenidas Ashford, De Diego, y Condado y las calles Luisa, Magdalena, Terraza del Parque, San Jorge y McLeary, en el Plano de Siembra (ver ilustración 8). En las otras vías el tipo de árbol no se especifica, pero será de un tipo apropiado para el micro-clima del área. El mantenimiento de los arboles será responsabilidad del propietario del solar que colinda con la acera.

3.13.02 Siembras recomendadas

En los patios delanteros de todos los solares en el área del Condado, se recomienda la siembra de plantas ornamentales, árboles y grama. El mantenimiento de la siembra dentro de la propiedad será responsabilidad del propietario.

Ilustración 8. Plano de siembras especificas



PLANO DE SIEMBRAS ESPECIFICAS
ILUSTRACION 8

3.14 Materiales y diseño

Los materiales utilizados serán compatibles a los siguientes criterios, de acuerdo a su localización:

- El exterior de las edificaciones estará principalmente construido en hormigón y albañilería.
- Los materiales exteriores usados en los detalles arquitectónicos deberán ser permanentes, es decir, que a través del tiempo, conserven sus características originales con mantenimiento normal y regular. Se tomarán en cuenta los factores ambientales de salitre, comején, polilla, vandalismo, etc. Los materiales que resisten mejor estos elementos son los de barro, cristal, hormigón, cemento, mampostería,

aluminio anodizado, acero galvanizado y madera tratada o de especies duraderas tales como ausubo.

- Las construcciones temporeras en aluminio, acero, madera, y material similar estarán prohibidas.
- Equipo mecánico, eléctrico o de cualquier tipo se deberá localizar de manera que no sea visible ni audible desde el espacio público- primera y segunda planta.
- Los materiales a nivel de acera y calle como los de pavimento, postes, verjas y jardineras, deberán ser de una calidad y diseño que resistan el vandalismo.
- Los materiales de las verjas colindantes con la playa no podrán ser de material oxidable. No se permitirán verjas de alambre eslabonado ni de alambre de púa o similar.
- Los materiales de las verjas expuestas a la calle y acera podrán ser de hormigón, cemento, acero ornamental, hierro fundido, o cualquier otro material que cumpla con los criterios de buen diseño y permanencia. Se alentarán usos de materiales y diseños tradicionales a la zona del Condado. No se permitirán verjas de alambre eslabonado ni de alambre de púa o similar.

3.15 Rótulos

Todos los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos.

En general, los rótulos que cumplan con todos los requisitos citados, también deberán estar diseñados en buen gusto y en armonía con la zona y el edificio. Los materiales de los rótulos deberán cumplir con la sección 3.14 de este Reglamento. Materiales temporeros o inestables estarán prohibidos.

3.16 Edificios accesorios

Los edificios accesorios en la zona "R" se ajustaran a las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos. Los mismos se considerarán como ubicados en un distrito R-A.

3.17 Altoparlantes y Bocinas

En el área reglamentada por este reglamento no se permitirá el uso de altoparlantes o bocinas arrojando sonido a las calles y aceras. Todos los sonidos emitidos por comercios o residencias se limitarán al interior de la pertenencia.

3.18 Disposición de Basura y Desperdicios Sólidos

Todos los desperdicios sólidos de comercios, residencias y de cualquier otro origen se colocarán en las aceras por los beneficiarios del servicio en bolsas plásticas cerradas de forma que no obstruyan el tránsito peatonal y/o vehicular. Estos desperdicios sólidos solo podrán ser colocados en las aceras treinta (30) minutos antes del horario de recogido de basura establecido por el Municipio de San Juan.

Durante el periodo de almacenamiento de los desperdicios sólidos, antes de su recogido, éstos deberán mantenerse detrás de la línea de edificación nueva o existente; no podrán estar en el patio delantero ni ser visibles desde ningún punto de la acera. Estos desperdicios deberán almacenarse en bolsas plásticas cerradas para evitar los malos

BORRADOR

olores. El área de almacenaje de los desperdicios sólidos deberá mantenerse limpia de desperdicios y olores en todo momento.

BORRADOR

Página dejada intencionalmente en blanco.

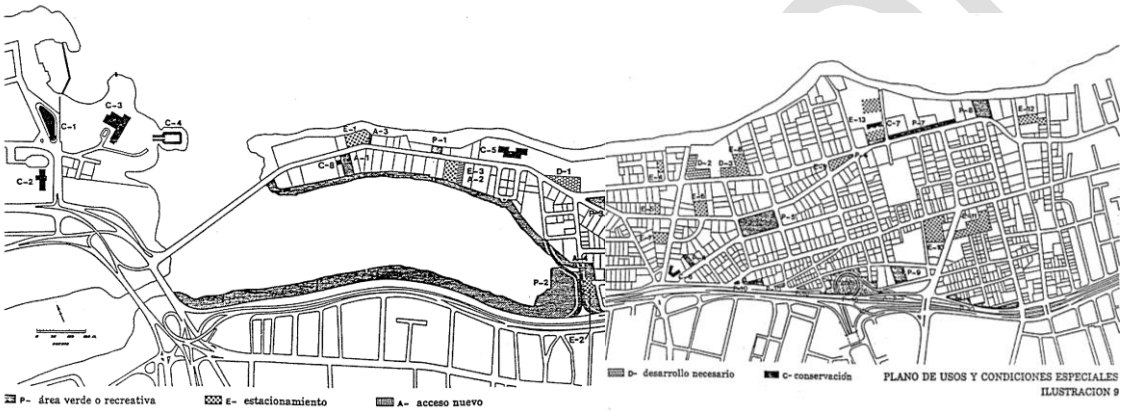
BORRADOR

Sección 4.00 Usos y Condiciones Especiales en Solares Específicos

4.01 Introducción

Por su ubicación clave dentro del Condado, su condición actual sin edificación, su arquitectura tradicional, y/o su tenencia, se establecen usos y condiciones especiales a tomarse en consideración en el desarrollo futuro de algunos solares y que son suplementarias a las disposiciones generales que aplican al área. Estos usos y condiciones se recomiendan sobre las propiedades por el interés público de lograr un desarrollo ordenado y seguro. El Plano de Usos y Condiciones Especiales (ver ilustración 9) identifica los solares particulares.

Ilustración 9. Plano de usos y condiciones especiales



4.02 Estacionamiento

Existen solares que en su desarrollo futuro deberán mantener espacios de estacionamiento para uso público. Estos solares están actualmente dedicados al estacionamiento formal o informal y satisfacen un déficit actual de espacios que puede agravarse en el futuro si se desarrollan los solares. El número de espacios requeridos dentro de cada solar será adicional a los requisitos para cualquier desarrollo que se proponga en el futuro. Estos solares podrán desarrollarse a base del distrito de calificación especial en que se ubican, siempre y cuando se cumpla con el requisito de estacionamiento adicional según indicado en la siguiente tabla.

Solar indicado en Ilustración 9	Restricción especial de número de espacios de estacionamiento dedicados al uso público
E - 1	90
E - 2	200
E - 3	75
E - 4	20
E - 5	20
E - 6	65
E - 7	50
E - 8	45
E - 9	50

BORRADOR

Solar indicado en Ilustración 9	Restricción especial de número de espacios de estacionamiento dedicados al uso público
E - 10	50
E - 11	50
E - 12	30
E - 13	50

En el desarrollo de estos solares en las zonas "CT" y "CRE" se permitirá, para las primeras dos plantas, alcanzar el máximo de ocupación del solar siempre que se observe el patio delantero según requerido por esta reglamentación; el patio posterior no se observará como requisito en estas dos plantas.

La Junta de Planificación podrá certificar la utilidad pública de la propiedad para propósitos de la Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991 “Ley de contribución municipal sobre la propiedad de 1991”.

4.03 Conservación y Restauración

En el área aledaña al Hotel Caribe Hilton y en El Condado existen estructuras que merecen conservarse por su diseño arquitectónico, por su estilo representativo de una época y/o por su escala tradicional. Con la excepción de una, todas estas estructuras son construcciones de este siglo y se deben conservar para las próximas generaciones. No se permitirá la destrucción de ninguna de estas estructuras y en cualquier acto de mejorarlas se deberá respetar su diseño original y su contexto histórico. Los edificios recomendados para conservación (ver ilustración 9) son los siguientes:

C-1: Hotel Normandie

C-2: Tribunal Supremo

C-3: Edificio original, Hotel Caribe Hilton

C-4: Fuerte San Gerónimo

C-5: Edificio original, Hotel Condado Vanderbilt (hoy el Hotel Condado Beach)

C-6: Escuela Luchetti

C-7: Edificio original, Hospital Presbiteriano

C-8: Edificio Miami

4.04 Desarrollo necesario

Existen espacios que están sub-desarrollados y que son no funcionales con la actividad peatonal de la calle. Estos espacios "abiertos" deberán desarrollarse con una intensa actividad orientada al peatón. Los solares se indican en la ilustración 9 y se describen a continuación.

D-1: Plaza del Centro de Convenciones

D-2 y **D-3**: Área del Hotel Dupont Plaza frente a la Avenida Ashford y la Calle Condado

BORRADOR

4.05 Accesos nuevos

4.05.01 Accesos peatonales

El área de la península del Condado carece de accesos públicos desde la Avenida Ashford hacia el mar y la Laguna del Condado. Históricamente las propiedades en este sector fueron lotificadas hacia el agua en una línea, sin interrupción. El interés actual por desarrollar los bordes de la Laguna y el mar requiere mejores accesos. Los siguientes solares indicados en la ilustración 9, tendrán un acceso peatonal público con un ancho no menor de cuatro (4) metros, el cual podrá utilizarse para maximizar el potencial comercial del solar.

A-1: Área de Estacionamiento al este del Edificio Miami

A-2: Área de Estacionamiento al oeste del Edificio Astor

A-3: Área de Estacionamiento al este del Hotel Regency

4.05.02 Accesos vehiculares

El área del Condado cuenta con solamente cuatro accesos principales que conducen al centro del área. Planificando el futuro, hay que buscar accesos nuevos que mejoren el flujo de tránsito. Los siguientes solares indicados en la ilustración 9, tendrán un acceso vehicular con un ancho no menor de quince (15) metros.

A-4: Extensiones a las calles Joffre y Delcasse

A-5: Conexión de la Calle Marginal del Expreso Baldorioty de Castro al túnel de Minillas

4.06 Áreas Verdes, Públicas

Existen áreas abiertas en el Condado, las cuales deberán mantenerse y/o desarrollarse en áreas verdes públicas. Estas áreas se indican en la ilustración 9 y se describen a continuación:

P-1: Parque existente del Ancla

P-2: Nuevo Parque alrededor de la Laguna

P-3: Nuevo Parque de Las Nereidas

P-4: Solar público en Calle Luchetti a desarrollarse en estacionamiento con árboles, controlado por el vecindario.

P-5: Parque existente de Placita

P-6: Parque existente de la Libertad

P-7: Nueva franja verde arbolada de seis (6) metros para definir el área de la calle, frente a edificios retirados.

P-8: Parque existente del Taíno

P-9: Nueva área de recreación activa en terrenos de Instrucción Pública

P-10: Área de siembra en terrenos remanentes a la construcción del Expreso Baldorioty de Castro y al Túnel de Minillas.

BORRADOR

Página dejada intencionalmente en blanco.

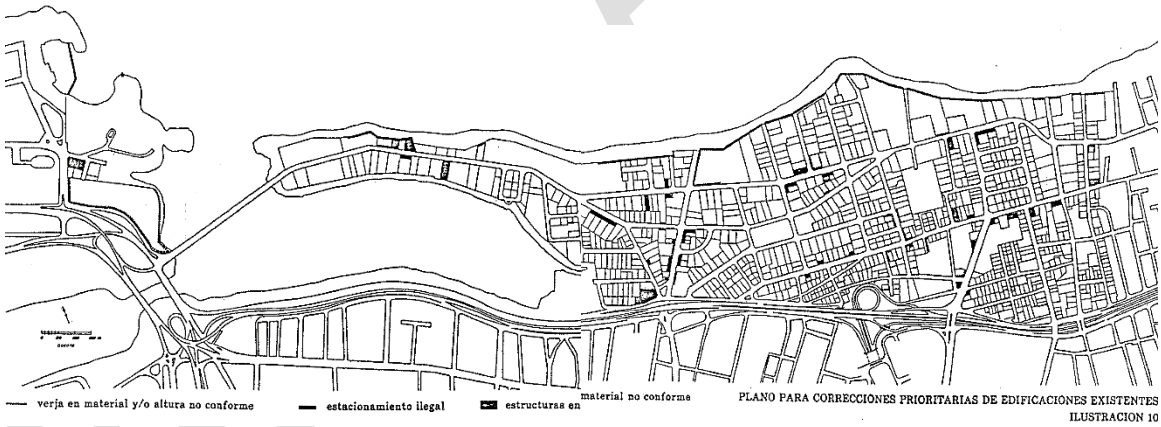
BORRADOR

Sección 5.00 Correcciones Prioritarias a Desarrollos Existentes

Las nuevas disposiciones de edificación evitarán nuevos elementos de conflictos en el área urbana. Pero paralelo a estas nuevas disposiciones se hace necesario corregir las condiciones no conformes cuya presencia afecta más adversamente el ambiente peatonal en las calles principales. El Plano para Correcciones Prioritarias a Edificaciones Existentes (ver ilustración 10) indica aquellas áreas que urgen corrección debido a verjas y edificaciones con materiales y/o alturas no conformes y a estacionamientos ilegales sobre patios delanteros. Las partes interesadas identificadas en este plano tendrán que seguir el procedimiento establecido en la sección 1.10.2 sobre las Estructuras No Conformes.

- **Verjas con materiales y/o altura no conformes**: Se refiere a solares cuyas verjas no conforman con las nuevas disposiciones de las secciones 3.14 y 3.06 y/o con la reglamentación actual que prohíbe verjas sólidas mayores de un (1) metro.
- **Estacionamiento ilegal**: Se refiere a aquellos solares cuyas verjas y áreas de siembra han sido removidas o ignoradas para ubicar estacionamiento en el patio delantero que utiliza las vías públicas como área de retroceso en violación al Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos.
- **Edificaciones con material no conforme**: Se refiere a las edificaciones que no cumplen con las disposiciones de la sección 3.14.

Ilustración 10. Plano para correcciones prioritarias de edificaciones existentes



Página dejada intencionalmente en blanco.

BORRADOR

Sección 6.00 Variaciones (Concesiones)

6.01 Disposición General

La Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) podrá autorizar, según corresponda, variaciones (concesiones) en los requisitos de este reglamento en casos donde, debido a circunstancias excepcionales o extraordinarias, una aplicación literal de los mismos resultase en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia o propiedad, y donde se demuestre a su satisfacción que la variación (concesión) aliviará un perjuicio claramente demostrable, o que la misma habrá de redundar en los mejores intereses de la comunidad y el sector. Las variaciones (concesiones) que se hagan al amparo de esta sección no constituirán enmiendas al Mapa de Calificación Especial o a este reglamento.

6.02 Iniciativa

Toda variación (concesión) deberá ser solicitada por el dueño o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma. No se considerará o hará variación (concesión) alguna en exceso de la solicitada.

6.03 Vistas Públicas

La Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) celebrará vistas públicas en estos casos de modo que las partes interesadas tengan la oportunidad de expresarse, y que la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) pueda hacer las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho descansando en la prueba aportada en la vista que justifique su determinación.

6.04 Criterios para Hacer Variaciones (Concesiones)

No podrá autorizarse una variación (concesión), en todo o en parte, a menos que existan datos suficientes para establecer:

- Que circunstancias excepcionales o extraordinarias, tales como la forma irregular del solar u otras circunstancias impiden el disfrute o la utilización de la propiedad.
- Que debido a circunstancias excepcionales o extraordinarias la aplicación literal de ciertos requisitos específicos de este reglamento resultaría en una dificultad práctica o en un perjuicio innecesario no creado o atribuible al dueño de la propiedad.
- Que la variación (concesión) es necesaria para la preservación y el disfrute de un derecho de propiedad y se demuestre que la variación (concesión) aliviará un perjuicio claramente demostrable, cuyo derecho es poseído y disfrutado por otras pertenencias en el mismo distrito, el cual no afecta el bienestar público.
- Que si en la variación (concesión) se solicitara la autorización de un uso no permitido en el distrito de zonificación, el uso solicitado sea compatible con el carácter esencial del distrito.
- Que la variación (concesión) ha de redundar en los mejores intereses de la comunidad, municipio, o del pueblo de Puerto Rico.
- Que la autorización de tal variación (concesión) no afectará adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas en su uso presente y para cualquier otro futuro permitido.
- Que la autorización de tal variación (concesión) no encarecerá ni afectará adversamente la idoneidad, la seguridad y el funcionamiento conveniente de las

BORRADOR

facilidades públicas existentes o planeadas, incluyendo vías, escuelas, disposición de desperdicios y otros servicios esenciales.

- Que la variación (concesión) solicitada está en armonía con los propósitos generales de este reglamento.
- Que la autorización de tal variación (concesión) es consistente con el Plan de Uso de Terrenos, el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y con la conservación y preservación de recursos naturales e históricos.
- Que el peticionario, a su vez, está en disposición de aceptar las condiciones y requerimientos adicionales a los requisitos reglamentarios que la Junta o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) le imponga para beneficio o protección del interés público.

6.05 Condiciones al Hacer Variaciones (Concesiones)

Al hacer variaciones (concesiones) la Junta o la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también prescribirá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta sección para hacer variaciones (concesiones).

Las variaciones (concesiones) autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de esta y de cualquier otra reglamentación aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituir una violación a este reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación (concesión) en todas sus partes.

BORRADOR