Reglamento de Zonificación Especial del CONDADO

VIGENCIA
7 de junio de 1986

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACION
Santurce, Puerto Rico

Resolución Número RP-19-0-86

ADOPCION DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION ESPECIAL Y DEL MAPA DE ZONIFICACION ESPECIAL DE EL CONDADO

El Sector de El Condado es el principal centro turístico de la isla, actualmente con más de 3,000 habitaciones de hotel, representando un 46 por ciento de todas las habitaciones hoteleras en Puerto Rico. Es por lo tanto, un sector socio-económico de gran trascendencia para el Area Metropolitana de San Juan y todo Puerto Rico. En él convergen una población residente de sobre 10,500 personas, una población flotante promedio de 6,000 turistas diarios durante época turística y una fuerza trabajadora de 5,600 personas. En el Area Metropolitana es uno de los pocos sectores con un atractivo peatonal, resultado de su privilegiada localización entre el mar y la laguna y sus atractivos hoteles, tiendas, restaurantes y residencias. No obstante estos atributos, el Sector de El Condado ha venido confrontando los problemas que resultan del acelerado crecimiento económico y proceso de desarrollo. Rótulos y anuncios no apropiados al sector, barras y cafetines no apropiados y generadores de estacionamiento, obstrucción de las vistas y accesos al mar y a la laguna, son algunos de los problemas que han afectado los residentes, turistas, comerciantes y visitantes del lugar. El sector ha venido perdiendo el balance que mantenía su zona residencial, comercial y turística.

La Junta de Planificación de Puerto Rico, a tenor con las disposiciones de su Ley Orgánica, Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, preparó un borrador del Reglamento de Zonificación Especial de El Condado con el propósito de establecer las normas y criterios que regirán el uso y desarrollo del área, para asegurar y fomentar la salud, seguridad, orden, prosperidad y bienestar general de todos los residentes, turistas, comerciantes y demás usuarios del sector. Se celebraron varias reuniones con la comunidad del sector durante el proceso de preparación de esta reglamentación. Se recogieron inquietudes sobre problemas y recomendaciones para solucionarlos o aliviarlos. También se celebraron reuniones para presentar los hallazgos y alternativas de desarrollo estudiadas durante la preparación del estudio que sirvió de base para elaborar la nueva reglamentación.

La Junta de Planificación de Puerto Rico celebró una vista pública el día 9 de mayo de 1986, para considerar los planteamientos, pruebas y recomendaciones de la ciudadanía en general respecto a la adopción del Reglamento de Zonificación Especial y del Mapa de Zonificación Especial de El Condado.

A tenor con las necesidades antes descritas, tomando en consideración diversos señalamientos, comentarios y recomendaciones vertidos en la vista pública celebrada y de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 11, de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, esta Junta de Planificación **ADOPTA** el Reglamento de Zonificación Especial de El Condado y del Mapa de Zonificación Especial de El Condado.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

Continuación: Resolución RP-19-0-86

Las disposiciones de este reglamento prevalecerán sobre y se complementarán por las disposiciones de cualquier otra reglamentación vigente de índole general adoptada por la Junta de Planificación que sea de aplicación concurrente, hasta donde éstas fueran compatibles con los propósitos de este reglamento.

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico, en su reunión celebrada el día 21 de mayo de 1986, y para su conocimiento y uso general expido y notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy 7 de junio de 1986

RUTH A. RODRIGUEZ
Secretaria

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO

Boletín
Administrativo
Núm. **4690**

ORDEN EJECUTIVA
DEL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO
DE PUERTO RICO

APROBANDO EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION
ESPECIAL Y EL MAPA DE ZONIFICACION ESPECIAL DE EL CONDADO

POR CUANTO: El Sector de El Condado es el principal centro turístico de la isla, actualmente con más de 3,000 habitaciones de hotel, representando un 46 por ciento de todas las habitaciones hoteleras de Puerto Rico.

POR CUANTO: Durante los últimos años El Condado ha venido confrontando los problemas que resultan del acelerado crecimiento económico y proceso de desarrollo, tales como rótulos y anuncios no apropiados al sector, barras y cafetines no apropiados y generadores de conflictos, estructuras temporeras, falta de estacionamientos y obstrucción de las vistas y accesos al mar y la laguna. El Condado ha venido perdiendo el balance que mantenía entre su zona residencial, comercial y turística.

POR CUANTO: Como respuesta a la pérdida de este balance y los otros problemas que confronta el Sector, y repondiendo al llamado de las asociaciones de residentes ligadas al mismo, la Junta de Planificación de Puerto Rico, a tenor con las disposiciones de la Ley 374 del 14 de mayo de 1949 y la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendadas, preparó un Reglamento de Zonificación Especial para El Condado. Durante el proceso de preparación de esta nueva reglamentación, celebró varias reuniones con la comunidad de El Condado para recibir sus preocupaciones.

POR CUANTO: El propósito de la presente reglamentación es el establecer las normas y criterios que regirán el uso y desarrollo de este Sector, para asegurar y fomentar la salud, seguridad, orden, prosperidad y bienestar general de todos los residentes, turistas, comerciantes y usuarios del Sector.

POR CUANTO: La Junta de Planificación celebró vista pública el día 9 de mayo de 1986 para considerar las recomendaciones y planteamientos de la ciudadanía en general respecto a la adopción del Reglamento de Zonificación Especial y el Mapa de Zonificación Especial de El Condado.

POR CUANTO: La Junta de Planificación, luego de considerar las recomendaciones hechas por la ciudadanía y demás participantes en la vista pública, adoptó el Reglamento de Zonificación Especial y el Mapa de Zonificación Especial de El Condado.

POR TANTO: Yo, Rafael Hernández Colón, Gobernador de Puerto Rico, en virtud de lo dispuesto en la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, APRUEBO El Reglamento de Zonificación Especial y el Mapa de Zonificación Especial de El Condado, el cual regirá 15 días después de esta aprobación.

La Junta de Planificación dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 28 de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en cuanto a la publicación de un suscinto o descripción general del reglamento aquí aprobado, que interesen o afecten al público, en uno o más periódicos de circulación general de la Isla de Puerto Rico.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico en la Ciudad de San Juan, hoy, día 22 de mayo, A.D. mil novecientos ochenta y seis.

RAFAEL HERNÁNDEZ COLÓN
Gobernador

Promulgada de acuerdo con la Ley, hoy, día 22 de mayo de 1986.

HÉCTOR LUIS ACEVEDO
Secretario de Estado

CONDADO: REGLAMENTO DE ZONIFICACION ESPECIAL

			Página
Sección	1.00	DISPOSICIONES GENERALES	1
	1.01	Título	1
	1.02	Propósito	1
	1.03	Autoridad	3
	1.04	Aplicación	3
	1.05	Vigencia	3
	1.06	Términos empleados	3
	1.07	Disposiciones de otros reglamentos	3
	1.08	Penalidad	3
	1.09	Salvedad	3
	1.10	No conformidad	4
Sección	2.00	DISPOSICIONES SOBRE USO	8
	2.01	Introducción	8
	2.02	Definición de zonas	8
	2.03	Delimitación de zonas	9
	2.04	Usos permitidos	9
	2.05	Características especiales para usos seleccionados	16
Sección	3.00	DISPOSICIONES SOBRE EDIFICACION	22
	3.01	Introducción	22
	3.02	Tamaño del solar	22
	3.03	Densidad poblacional	23
	3.04	Area de ocupación	25
	3.05	Area bruta de piso	26
	3.06	Frentes de edificación: patios delanteros y verjas del mismo, patios laterales, alturas de edificios, verjas en patios laterales y posteriores	27
	3.07	Patios posteriores	42
	3.08	Frentes de edificación hacia la costa norte	43
	3.09	Frentes de edificación hacia la Laguna	44
	3.10	Uso y edificación en la primera planta	45
	3.11	Estacionamiento	46
	3.12	Estructuras voladizas	47
	3.13	Areas de siembra	48
	3.14	Materiales y diseño	50
	3.15	Rótulos	51
	3.16	Edificios accesorios	52
	3.17	Altoparlantes	52
	3.18	Disposicion de desperdicios sólidos	52
Sección	4.00	USOS Y CONDICIONES ESPECIALES EN SOLARES ESPECIFICOS	53
	4.01	Introducción	53
	4.02	Estacionamiento	56
	4.03	Conservación y restauración	57
	4.04	Desarrollo necesario	58
	4.05	Accesos nuevos	58
	4.06	Area verde, públicas	60
Sección	5.00	CORRECCIONES PRIORITARIAS A EDIFICACIONES EXISTENTES	61
Sección	6.00	VARIACIONES	64

Estado Libre Asociado
OFICINA DEL Gobernador
Junta de Planificación

LISTA DE ILUSTRACIONES

Página

Mapa de Zonificación Especial del Condado-San Juan....anejo

Ilustración 1 Cálculo de Area para Determinar Densidad Poblacional.... 23

Ilustración 2 Plano de Frentes de Edificación 28

Ilustración 3 Frentes de Edificación Tipos A-1 y A-2 30

Ilustración 4 Frentes de Edificación Tipos B-1 y B-2 31

Ilustración 5 Frentes de Edificación Tipos C-1 y C-2 32

Ilustración 6 Alturas Máximas 39

Ilustración 7 Delimitación de Areas de Altura 40

Ilustración 8 Plano de Siembras Específicas 49

Ilustración 9 Plano de Usos y Condiciones Especiales 54

Ilustración 10 Plano para Correcciones Prioritarias a Edificaciones Existentes 62

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 Tabla de Usos Permitida 11

Tabla 2 Conversión de apartamentos a unidades de vivienda básica 24

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 Zonificación 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 Zonificación 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.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

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 seis (6) 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.

1.03 Autoridad: Este Reglamento se adopta en armonía con las disposiciones de las leyes número 374 del 14 de mayo de 1949 y número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendadas.

1.04 Aplicación: Las disposiciones contenidas en este reglamento le aplicarán y cubren el área del Condado según delimitada en el Mapa de Zonificación 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, 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 Penalidad: Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento será penalizada según lo dispuesto en las leyes número 374 del 14 de mayo de 1949, la número 75 del 24 de junio de 1975 y la número 76 del 24 de junio de 1975, segun enmendadas.

1.09 Salvedad: Si cualquier palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte del presente Reglamento fuera impugnada por cualquier razón

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

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 perjudicará 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:

1.10.1 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. Será 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 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 período de tiempo no es razonable, podrá solicitar, durante el año subsiguiente a la adopción 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 como 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 permitirá 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.

1.10.2 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-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.

Sección 2.00 DISPOSICIONES SOBRE USO

2.01 Introducción

La definición de zonas propuestas se fundamenta en su uso actual predominante y/o su uso potencial. El Mapa de Zonificación 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 y 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 de Planificación Núm. 4 y le aplicarán los mismos requisitos.

2.03 Delimitación de Zonas

El Mapa de Zonificación 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 sólo se han incluido un grupo seleccionado de categorías compatibles con algunas áreas del Condado.

En adición a los usos establecidos en esta sección, la Administración de

Reglamentos y Permisos (ARPE) podrá considerar usos adicionales en distritos "CT", "CRE" e "INS" 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

	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	X		
*colmados	L	X		
-supermercado		X		
-"cash & carry"		X		
-carne y pescado		X		
-frutas y vegetales	X	X		
-dulces, nueces, confitería	X	X		
-productos lácteos y/o "delicatessen"	X	X		
-"health food"	X	X		
Agencia Automovilística y Estación de Gasolina				
-autos nuevos y usados				
-efectos para automóviles		X		
*estaciones de gasolina		L		
-otros vehículos de motor (botes, motoras)		X		

(Cont.)

	ZONAS DESIGNADAS			
	CT	CRE	R	INS
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		
Lugares de Bebida y Comida				
*discoteca				
*barra	L	L		
*club nocturno	L	L		
*restaurante	X	X		
*restaurante/café al aire libre	L	L		
*comida ligera/cafetería	L	L		L
*come y vete				
-heladería	X	X		
Comercios Misceláneos				
*licorería				
-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		

(Cont.)

	ZONAS DESIGNADAS			
	CT	CRE	R	INS
-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
-antiquedades	X	X		
-"pet shop"	X	X		
FINANZAS, SEGUROS Y BIENES RAICES				
-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	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		
Servicios Comerciales				
-agencia de publicidad	X	X		
-publicidad, excepto agencias	X	X		
-información sobre crédito	X	X		
-cianotipia y fotocopia		X		
-fotografía, gráfica y arte comercial	X	X		
-estenografía y reproducción		X		

(Cont.)

	ZONAS DESIGNADAS			
	CT	CRE	R	INS
-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		
-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				
-alquiler de películas en video	X	X		
Servicios Médicos y de Salud				
-oficina doctor y cirujano	X	X		
-oficina dentista	X	X		
-laboratorios médicos y dentales	X	X		

(Cont.)

	ZONAS DESIGNADAS			
	CT	CRE	R	INS
Servicios Profesionales				
-abogados	X	X		
-arquitectos, ingenieros y agrimensores	X	X		
-contabilidad, auditoría	X	X		
Organizaciones Sin Fines de Lucro				
-organizaciones comerciales	X	X		
-organizaciones profesionales	X	X		
-organizaciones cívicas, sociales y religiosas	X	X		X
-organizaciones caritativas	X	X		X
VIVIENDA				
-vivienda propia o de alquiler	X	X	X	
INSTITUCIONES				
-hospitales				X
-colegios y universidades		X		
-centros de cuido		X	X	X
-escuela elemental y/o superior				X
-iglesia, sinagoga, templo				X

* - categorización y definición de usos seleccionados incluidos en la Sección 2.05.
___ - uso prohibido
X - uso ilimitado
L - uso limitado (vea Sección 2.05)

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.

2.05.1 -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.

2.05.2 -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 vender la bebida en vasos de cristal y deberán proveer servicios sanitarios separados 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) metros lineales o de ciento cincuenta (150) metros radiales, lo que sea menor. Las barras dentro de los hoteles están exentas de la restricción de distancia. El solar donde se autorice no podrá colindar lateralmente con ningún distrito residencial.

2.05.3 -casas de huésped: Facilidad de alojamiento que constará de un máximo de veinticinco (25) habitaciones, que cumpla con las normas de la Compañía de Turismo. En las zonas "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 la

mitad (1/2) del 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.

2.05.4 -club nocturno: Establecimiento cerrado que se dedica principalmente 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) metros lineales o de ciento cincuenta (150) metros radiales, lo que sea menor. Los clubes nocturnos dentro de los hoteles están exentos de esta restricción de distancia. El solar donde se autorice este uso no podrá colindar lateralmente con ningún distrito residencial.

2.05.5 -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.

2.05.6 -come y vete: Establecimiento abierto, usualmente ubicado en estructuras temporeras de una planta, que se dedica al estipendio 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.

2.05.7 -comida ligera ("fast food") cafetería: Establecimiento privado o de franquicia y cerrado con aire acondicionado, que se dedica principalmente al estipendio 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. No se permitirá el despacho de alimentos directamente al automóvil (servi-carro) o a la acera. 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. El solar donde se autorice este uso no podrá colindar lateralmente con ningún distrito residencial.

2.05.8 -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 sólo se permitirá en los hoteles.

2.05.9 -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 de estudio.

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 no se permitirá en ninguna de las zonas del Condado.

2.05.13 -panadería y repostería: Establecimiento en donde se elabora pan y respostería mediante la utilización de hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se venden al detal solamente dentro de la pertenencia. En el proceso de elaboración no se deberá producir humo, polvo, gases, ruidos, calor, vibraciones u otras condiciones perjudiciales al ambiente.

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.

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. La venta de bebidas será en vasos de cristal. El solar donde se autorice este uso no podrá colindar lateralmente con ningún 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. Estos establecimientos tendrán mesas con mantel de tela y servicio de mozos uniformados. La venta de bebidas será en vasos de cristal. El solar donde se autorice este uso no podrá colindar lateralmente con ningún 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, se limita esta actividad por un máximo de veinte (20) empleados.

2.05.18 -tienda de variedades: Establecimiento que se dedica a la venta al por menor, a precios bajos y populares, de una variedad de mercancía. Por lo general estas tiendas no venden una línea completa de mercancía ni están organizadas por departamentos. Por lo general estas tiendas ocupan más de veinte (20) empleados.

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. Sus líneas principales usualmente incluyen muebles, efectos para el hogar, enseres, radios y televisores, línea general de ropa para la familia, y ropa blanca (ropa de cama, mantelería) para el hogar. Por lo general ocupan más de veinte (20) empleados.

Sección 3.00 DISPOSICIONES SOBRE EDIFICACION

3.01 Introducción:

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. 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

3.03.1 La densidad poblacional del área está recomendada por el Plan de Usos del Terreno: Región Metropolitana de San Juan, adoptado por la Junta de Planificación el 30 de octubre de 1981 y aprobado por el Gobernador de P.R. el 31 de marzo de 1982. Este Plan define al Condado como un área adyacente al Area Central y recomienda la densidad poblacional a un máximo de cuarenta familias por cuerda. Esto se traduce a una familia o una unidad de vivienda básica (u.v.b.) por cada cien (100) metros cuadrados.

Para calcular esta densidad, se tomará el área del solar y se le agregará la mitad (1/2) del área de la calle que le corresponde (ver ilustración 1).

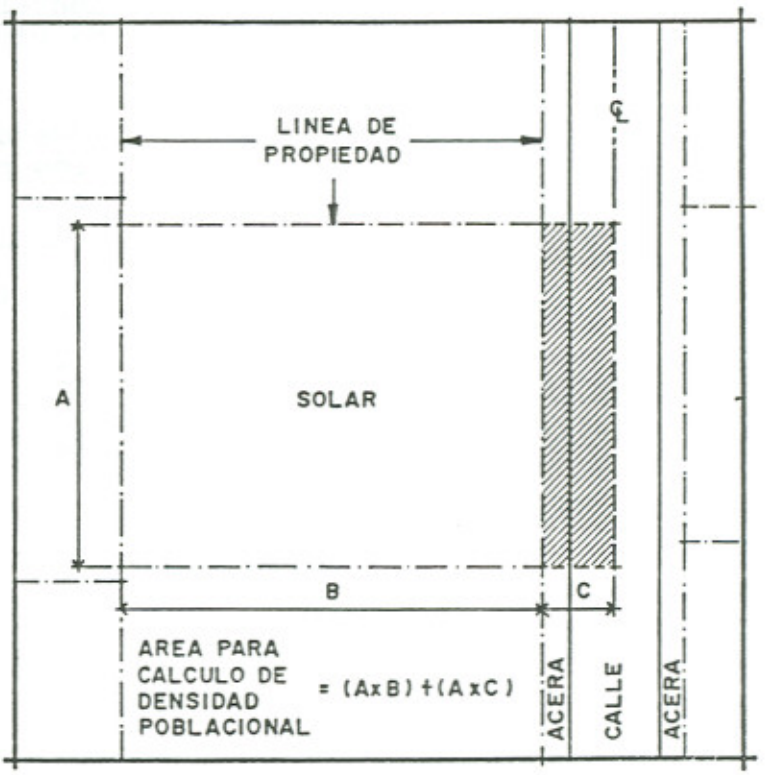


Ilustración 1
Cálculo de Area para determinar Densidad Poblacional.

Esta nueva área agregada será la base para el cálculo de densidad. En caso de solares de esquina sólo se utilizará para el cálculo, la calle menor.

3.03.2 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 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 (estudio)	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0
4	1.2
5	1.4

3.04 Area 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 Zonificación 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.

3.04.1 Area de ocupación en distritos "CT", "INS", y "CRE".

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

3.04.2 Area de ocupación en el distrito "R.

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

3.05 Area Bruta de Piso

El área bruta de piso permitida se diferencia según los usos. 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.

3.05.1 Area bruta de piso en distritos "R" e "INS".

El área bruta de piso permitida no excederá el trescientos porciento (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 porciento (350%) el área del solar.

3.05.2 Area Bruta de Piso en distritos "CRE" y "CT"

El área bruta de piso permitida no excederá el cuatrocientos cincuenta porciento (450%) del área del solar en solares interiores. Tampoco excederá el quinientos diez porciento (510%) del área del solar en solares de esquina.

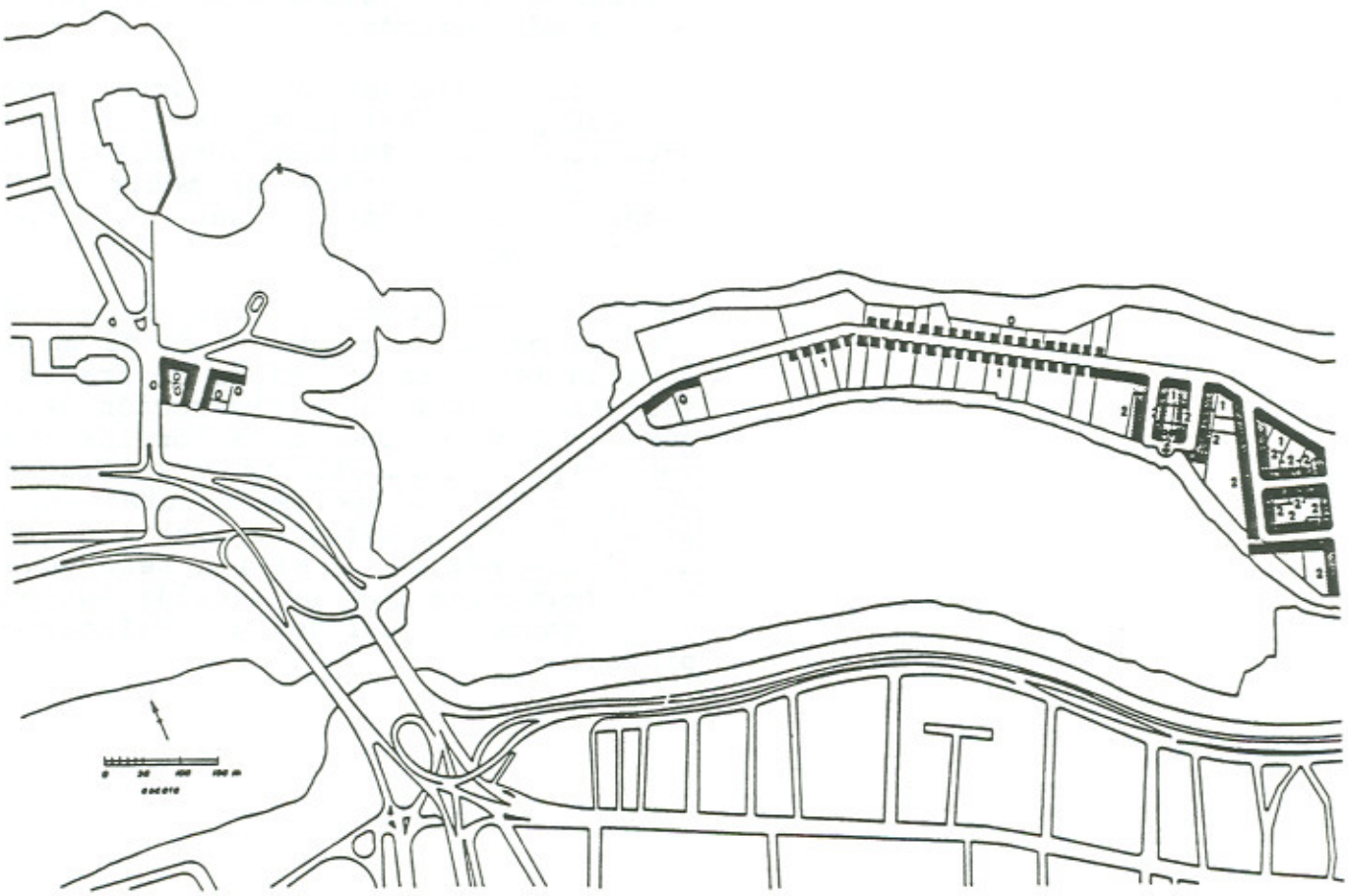
3.06 Frentes de Edificación: Patios delanteros y verjas del mismo, patios laterales y alturas de edificios, y verjas laterales y posteriores.

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 ARPE 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.

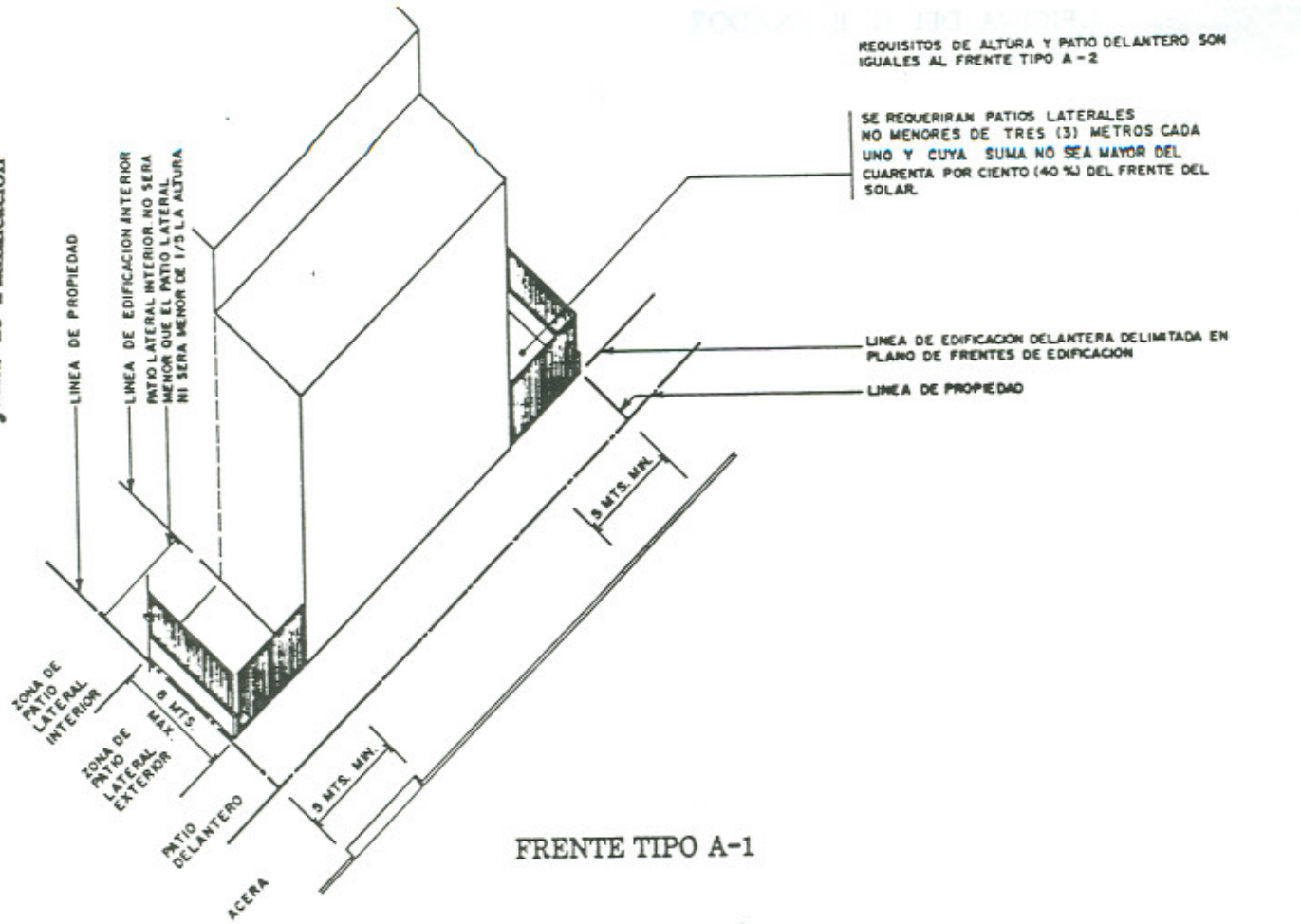


frente A-1 — frente A-2 — frente B-1 — frente B-2 — frente C-1

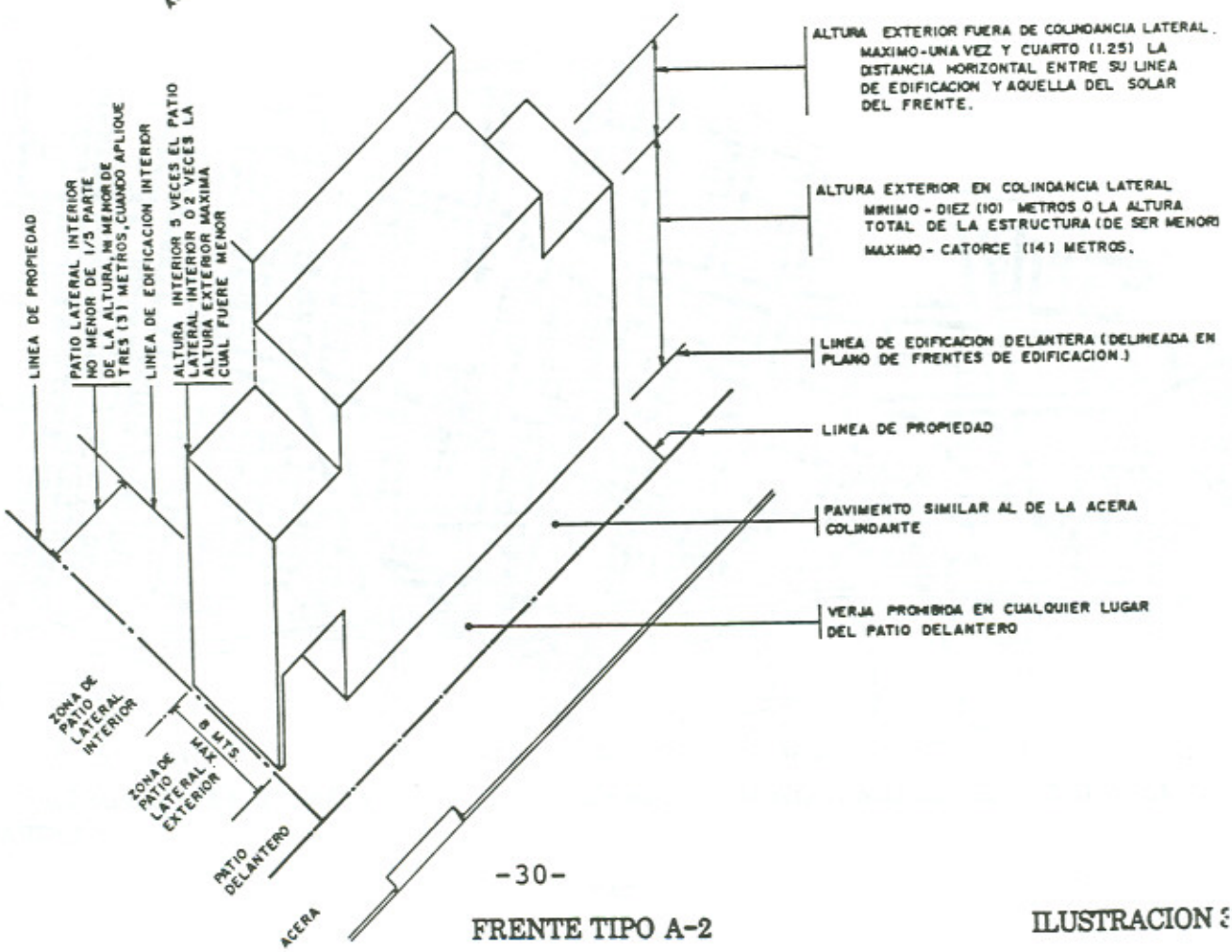
En solares de esquina, donde existen dos distintos tipos de "frente" en el mismo solar, se seguirán las normas del "frente" dominante.
El orden de jerarquía, comenzando con el más dominante, es según se desglosa a continuación: A-2, A-1, B-2, B-1, C-2, C-1.

frente C-2 ancho del patio delantero en mts.

PLANO DE FRENTES DE EDIFICACION
ILUSTRACION 2

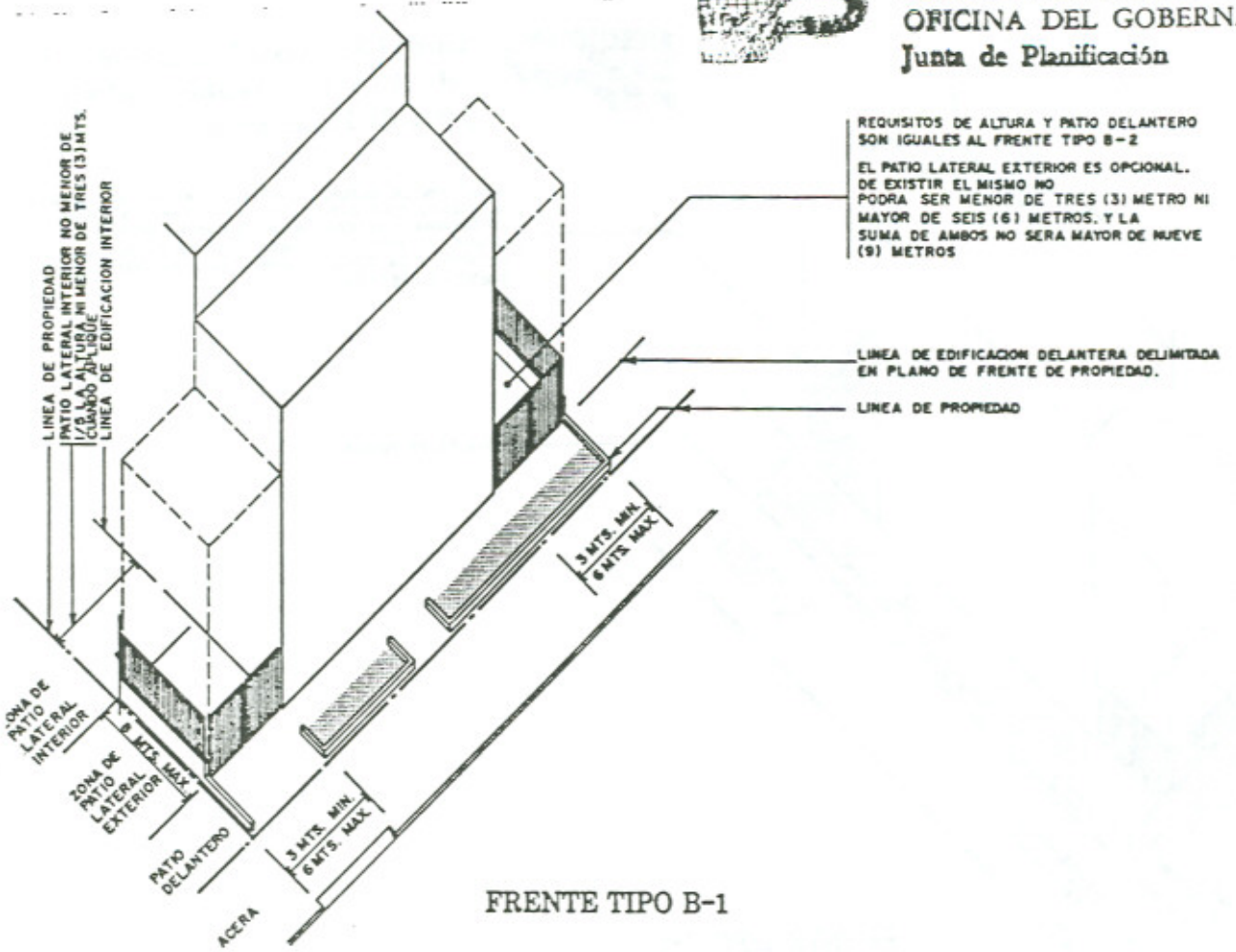


FRENTE TIPO A-1

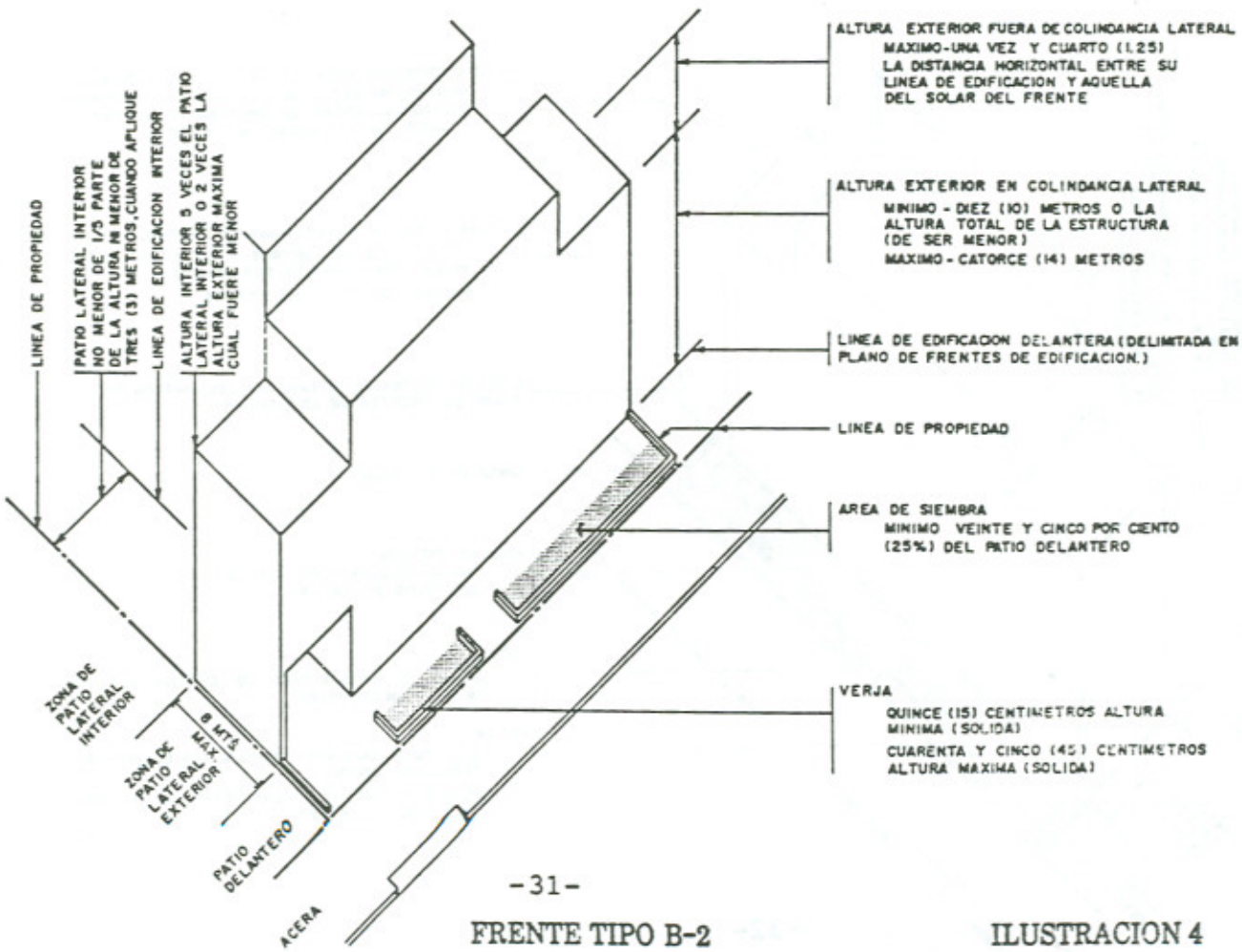


FRENTE TIPO A-2

ILUSTRACION 3

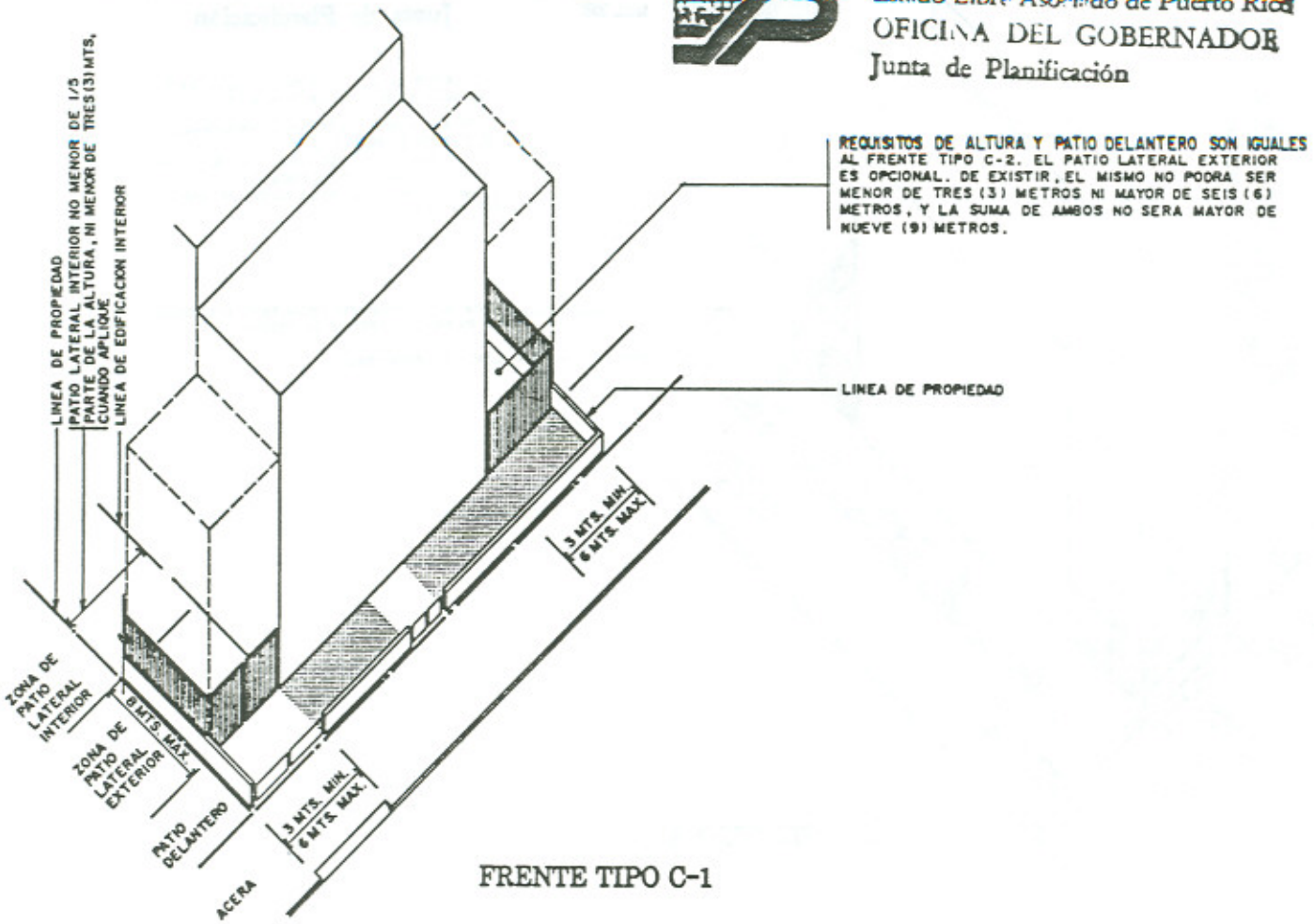


FRENTE TIPO B-1

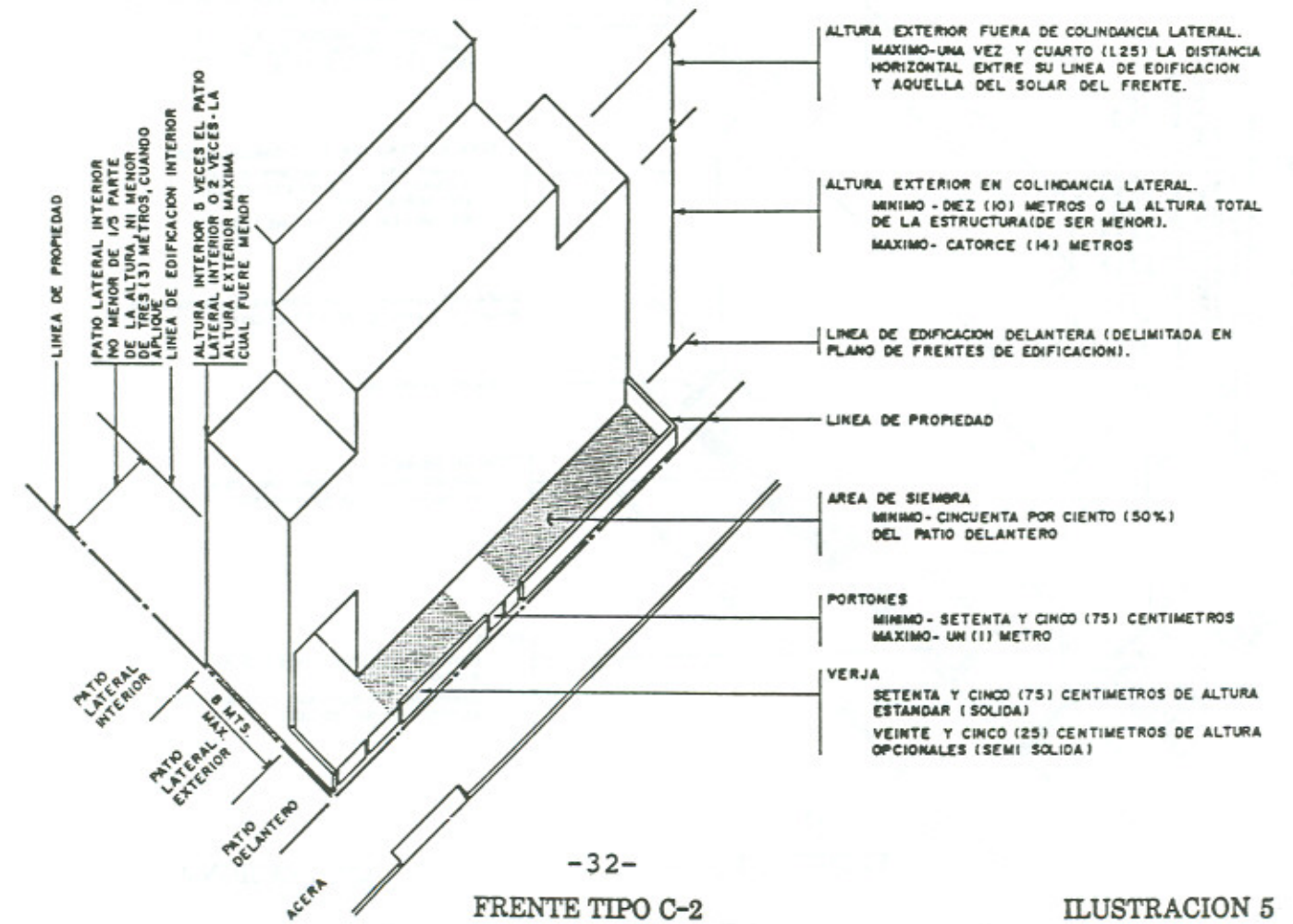


FRENTE TIPO B-2

ILUSTRACION 4



FRENTE TIPO C-1



FRENTE TIPO C-2

ILUSTRACION 5

3.06.1 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 (2½) 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 porciento (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 porciento (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 cuarenticinco (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 (1/4) 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 porciento (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 (3/4) partes sólida. Se permitirá la erección de una sección adicional de verja de veinte (20) centímetros cuya parte sólida no exceda una cuarta (1/4) 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 porciento (50%) transparente.

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 máximo de medio (1/2) 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 setenticinco porciento (75%) de la profundidad del patio delantero y no más ancho que tres (3) metros; éstos se mantendrán abiertos en todo momento.

3.06.2 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 porciento (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, ni será menor que una quinta (1/5) parte la altura del edificio (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".

-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 ni será menor que una quinta (1/5) parte la altura del edificio. 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.

3.06.3 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).

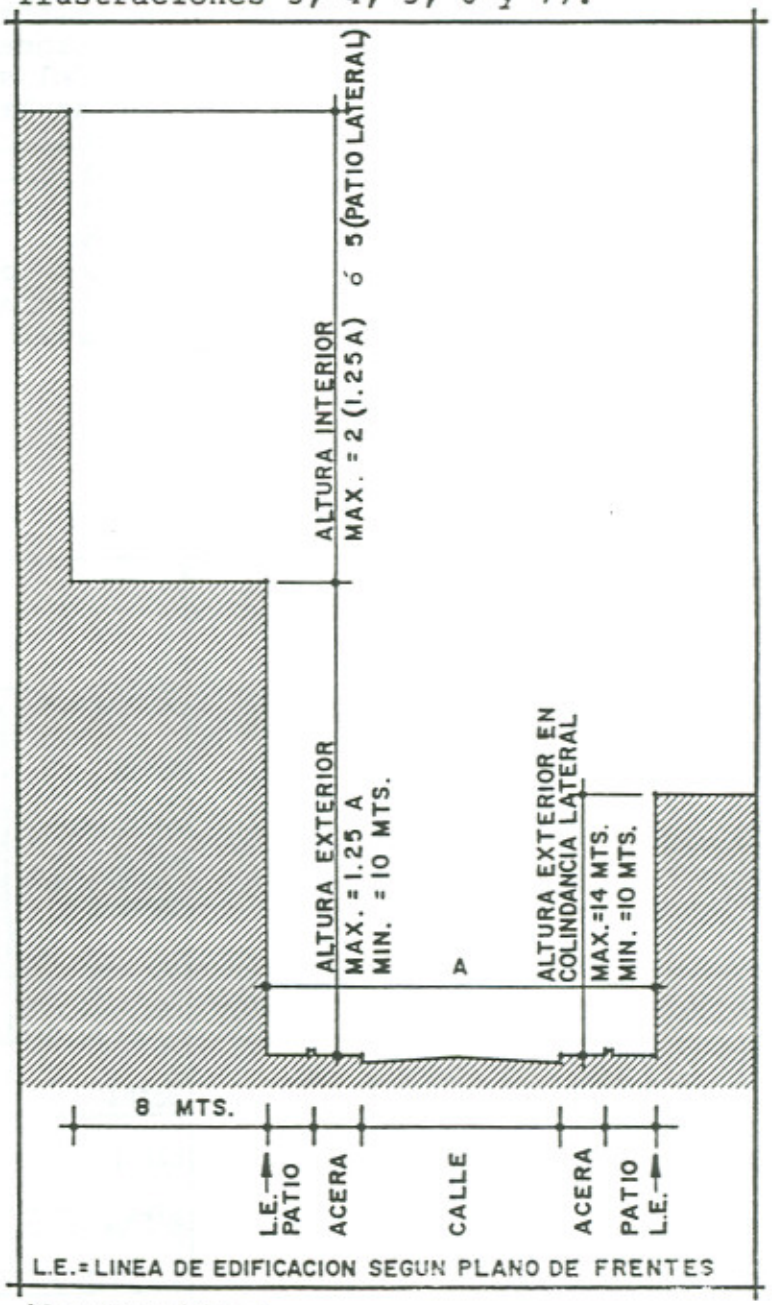


ilustración 6
Alturas Máximas

-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 (1¼) 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 definen 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.

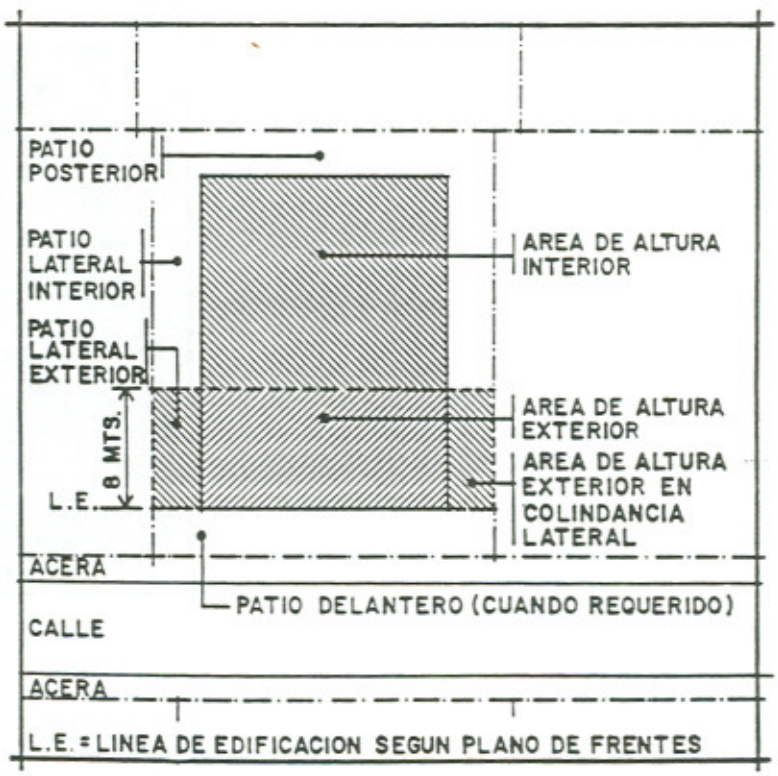


ilustración 7
Delimitación de Areas de Altura

-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.

3.06.4 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 porciento (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 se regirán por esta sección.

3.08.1 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 (1¼) 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 (1/3) parte de la altura de la edificación.

3.08.2 Verjas

Las verjas a construirse en la colindancia con la costa norte no serán mayores de dos (2) metros. Los primeros setenticinco (75) centímetros serán sólidos. Los restantes ciento veinticinco (125) centímetros tendrán un área sólida que no excederá el veinticinco porciento (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.

3.09 Frentes de edificación hacia la Laguna

La marginal 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.

3.09.1 Retiro y altura

Toda nueva edificación o ampliación a construirse que no esté dirigida a animar el paseo peatonal (ej. estacionamientos, 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 setenticinco porciento (75%) del área del patio; no se permitirá estacionamiento en este patio. No obstante lo anterior se permitirá construir hasta la línea de colindacia 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.

3.09.2 Verja

La verja a construirse en la colindancia será de dos (2) metros de altura. Los primeros setenticinco (75) centímetros serán sólidos. Los restantes ciento veinticinco (125) centímetros, tendrán un área sólida que no excederá el veinticinco porciento (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 coartando, 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.

3.10.1 Uso de la primera planta

En las Avenidas Ashford, Condado, y De Diego y en las Calles Barranquitas, Mayaguez, 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 (4½) metros. El ancho del espacio no será menor del sesenta porciento (60%) del ancho del frente de la estructura.

3.10.2 Edificación en la primera planta

La edificación en la primera planta deberá ser cerrada en un sesenta porciento (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 de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4, segunda edición), según enmendado. 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.

-Cualquier arreglo para 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.

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 (1/2) metro, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1½) 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 excluye de esta sección a los toldos o techos sobre las entradas señalados en la Sección 3.06.

3.13 Areas de siembra

Toda nueva edificación estará acompañada de siembra en la acera con la cual colinda, cuando ésta 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.

3.13.1 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 árboles será responsabilidad del propietario del solar que colinda con la acera.

3.13.2 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.

maría — úcar — maría, úcar o roble
palma — caobo — laurel de la india

PLANO DE SIEMBRAS ESPECIFICAS
ILUSTRACION 8

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

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 construído 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 de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4) y en el Reglamento de Zona de Interés Turístico (Reglamento de Planificación #16) del 30 de marzo de 1979.

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 ajustarán a las disposiciones de los párrafos 36.02, 36.05, 36.06, 36.07, y 36.08 de la sección 36.00 del tópico 10 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4, segunda revisión). Los mismos se considerarán como ubicados en un distrito R-5.

3.17 Altoparlantes y Bocinas

En el área de estudio 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

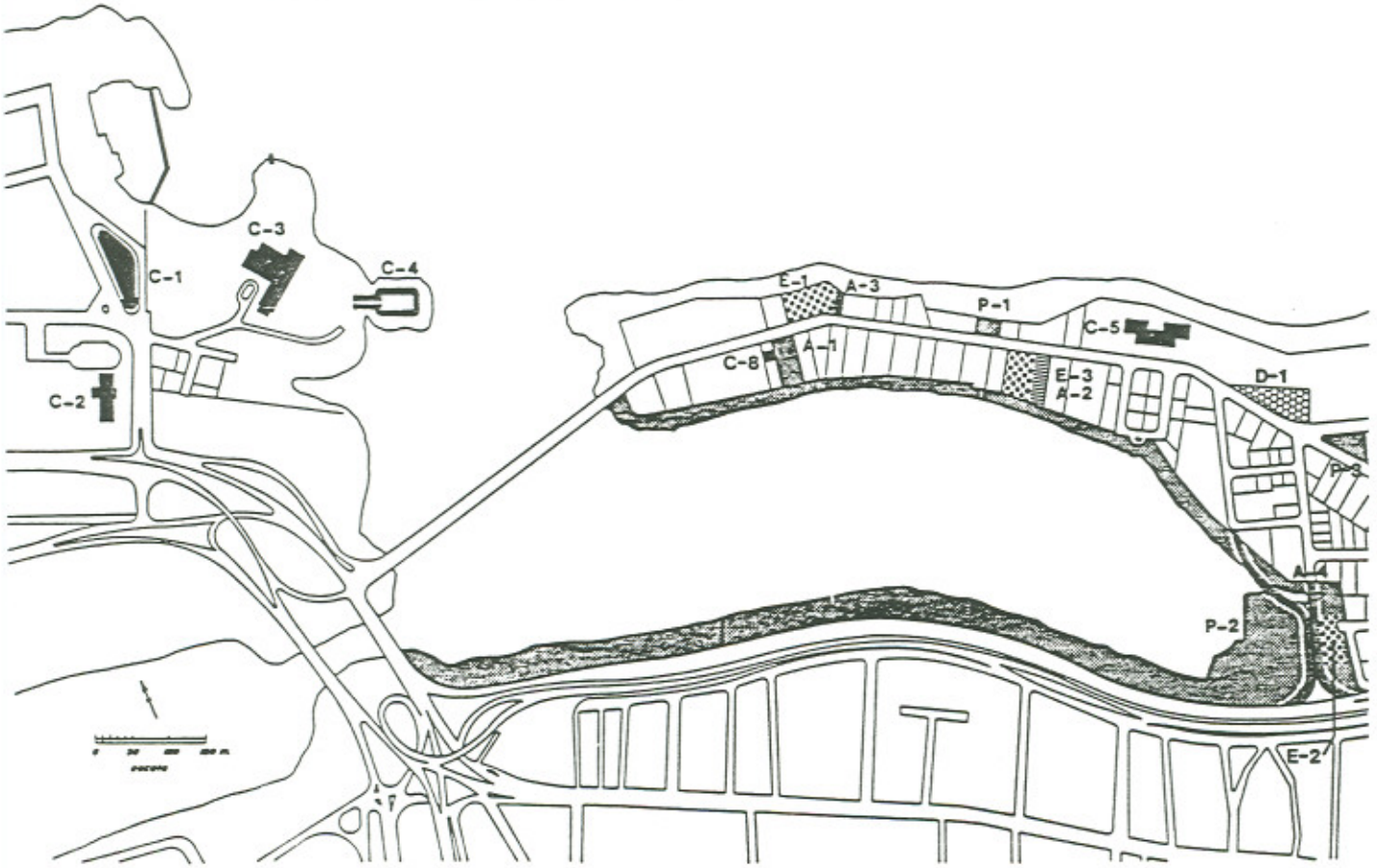
Todos los desperdicios sólidos de comercios, residencias y de cualquier otro origen se colocarán en las aceras por los beneficiarios del servicio en bolsas plásticas cerradas de forma que no obstruyan el tránsito peatonal y/o vehicular. Estos desperdicios sólidos sólo podrán ser colocados en las aceras 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 olores. El área de almacenaje de los desperdicios sólidos deberá mantenerse limpia de desperdicios y olores en todo momento.

4.00 USOS Y CONDICIONES ESPECIALES EN SOLARES ESPECIFICOS

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.



P- área verde o recreativa E- estacionamiento A- acceso nuevo

D- desarrollo necesario C- conservación

PLANO DE USOS Y CONDICIONES ESPECIALES
ILUSTRACION 9

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 zonificación 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
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 60 del 1958.

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 disfuncionales 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, D-3 - Area del Hotel Dupont Plaza frente a la Avenida Ashford y la Calle Condado

4.05 Accesos nuevos

4.05.1 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 - Area de Estacionamiento al este del Edificio Miami

A-2 - Area de Estacionamiento al oeste del Edificio Astor

A-3 - Area de Estacionamiento al este del Hotel Regency

4.05.2 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 Areas 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 La 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 - Area de siembra en terrenos remanentes a la construcción del Expreso Baldorioty de Castro y al Túnel de Minillas.

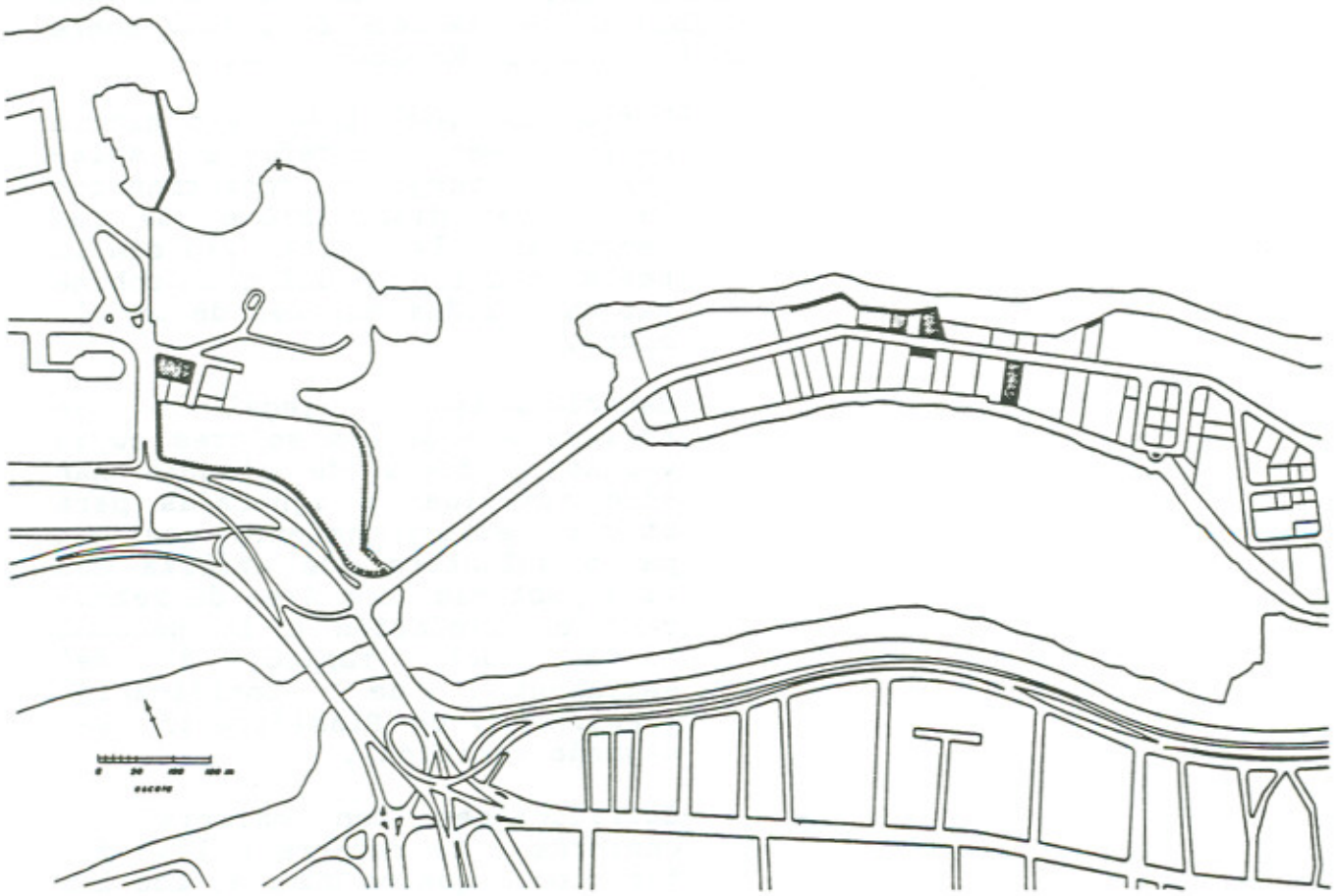
5.00 CORRECCIONES PRIORITARIAS A DESARROLLOS EXISTENTES

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 prohibe 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 a la sección 31.00, del tópico 8 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación #4, segunda revisión).

-Edificaciones con material no conforme - Se refiere a las edificaciones que no cumplen con las disposiciones de la sección 3.14.



— verja en material y/o altura no conforme ▬ estacionamiento ilegal ▬ estructuras en

material no conforme

PLANO PARA CORRECCIONES PRIORITARIAS DE EDIFICACIONES EXISTENTES
ILUSTRACION 10

6.00 VARIACIONES (CONCESIONES)

6.01 Disposición General

La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos 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 Zonificación 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, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos. No se considerará o hará variación (concesión) alguna en exceso de la solicitada en tal formulario.

6.03 Vistas Públicas

La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos podrá celebrar vistas públicas discrecionalmente en estos casos de modo que las partes interesadas tengan la oportunidad de expresarse, y que la Junta de Planificación o la ARPE 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 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 y con cualquier plan de uso de terrenos adoptado para el área.

-Que la autorización de tal variación (concesión) es consistente con el documento de Objetivos y Políticas Públicas del 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 disposicion de aceptar las condiciones y requerimientos adicionales a los requisitos reglamentarios que la Junta o la Admninistración le imponga para beneficio o protección del interés público.

6.05 Condiciones al Hacer Variaciones (Concesiones)

Al hacer variaciones (concesiones) la Junta o la Administración 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 ésta y de cualquier otra reglamentación aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación (concesión) en todas sus partes.