

Número: 8989  
Fecha: 21 de julio de 2017  
Aprobado: Hon. Luis G. Rivera Marín  
Secretario de Estado



Por: Eduardo Arosemena Muñoz  
Secretario Auxiliar  
Departamento de Estado  
Gobierno de Puerto Rico

Publicación de la Junta de Planificación  
Diciembre

**2016**

## Reglamento de Calificación Especial del Condado

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

---

# REGLAMENTO

---

## Reglamento de Calificación Especial del Condado



Luis García Pelatti  
Presidente  
Junta de Planificación

Vigencia:

21 AGO 2017

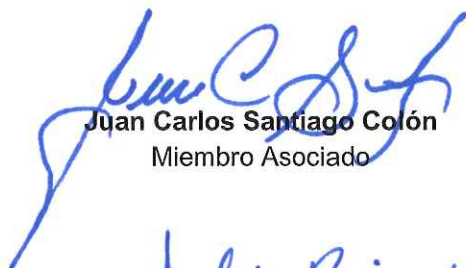
**Estado Libre Asociado de Puerto Rico**  
**Oficina del Gobernador**  
Junta de Planificación  
San Juan, Puerto Rico



**Luis García Pelatti**  
Presidente



**Pedro M. Cardona Roig**  
Vicepresidente



**Juan Carlos Santiago Colón**  
Miembro Asociado



**Sylvia Rivera Díaz**  
Miembro Asociado

Excusado  
**Tomás J. Torres Placa**  
Miembro Alterno

## Tabla de Contenido

<b>Sección 1.00</b>	<b>Disposiciones Generales</b>	<b>4</b>
1.01	Título	4
1.02	Propósito	4
1.03	Autoridad	5
1.04	Aplicación	5
1.05	Vigencia	5
1.06	Términos empleados	5
1.07	Disposiciones de otros reglamentos	5
1.08	Sanciones	6
1.09	Salvedad	6
<b>Sección 2.00</b>	<b>Disposiciones sobre uso</b>	<b>7</b>
2.01	Introducción	7
2.02	Definición de zonas	7
2.03	Delimitación de zonas	7
2.04	Usos permitidos	7
2.05	Características especiales para usos seleccionados	15
2.05.01	Alojamiento y desayuno (Bed & Breakfast)	15
2.05.02	Alojamiento suplementario por corto periodo (short term rental)	15
2.05.03	Artesanía (industria liviana)	15
2.05.04	Barra o "pubs"	15
2.05.05	Casas de huésped	15
2.05.06	Club nocturno	15
2.05.07	Colmado	16
2.05.08	Come y vete y "food trucks"	16
2.05.09	Comida ligera ("fast food") cafetería	16
2.05.10	Discoteca	16
2.05.11	Estacionamiento de automóviles	16
2.05.12	Estaciones de gasolina	16
2.05.13	Lavado y engrase	17
2.05.14	Licorería	17
2.05.15	Panadería y repostería	17

2.05.16	Reparación de automóviles	17
2.05.17	Restaurante	17
2.05.18	Restaurante / café al aire libre	17
2.05.19	Tienda de mercancía general	17
2.05.20	Tienda de variedades	17
2.05.21	Tienda por departamento	17
2.05.22	Usos accesorios	17

Los usos de restaurante, restaurante/café al aire libre y comida ligera/cafetería serán permitidos en Zonas Institucionales sólo como usos accesorios. 17

### **Sección 3.00 Disposiciones sobre edificación 18**

3.01	Introducción	18
3.02	Tamaño del solar	18
3.03	Densidad poblacional	18
3.03.01	Conversión de unidades de vivienda	20
3.04	Área de ocupación	20
3.04.01	Área de ocupación en distritos "CT", "INS", y "CRE"	20
3.04.02	Área de ocupación en el distrito "R"	20
3.05	Área Bruta de Piso	20
3.05.01	Área bruta de piso en distritos "R" e "INS"	21
3.06	Frentes de Edificación: Patios delanteros y verjas del mismo, patios laterales y alturas de edificios, y verjas laterales y posteriores.	21
3.06.01	Patios delanteros y verjas en el mismo	26
3.06.02	Patios laterales	27
3.06.03	Alturas de edificios	28
3.06.04	Verjas laterales y posteriores	30
3.07	Patios posteriores	30
3.08	Frentes de edificación hacia la costa norte	30
3.08.01	Retiro y altura	30
3.08.02	Verjas	30
3.09	Frentes de edificación hacia la Laguna	31
3.09.01	Retiro y altura	31
3.09.02	Verjas	31
3.10	Uso y edificación en la primera planta	31

3.10.01	Uso de la primera planta	31
3.10.02	Edificación en la primera planta	32
3.11	Estacionamiento	32
3.12	Estructuras voladizas	32
3.13	Áreas de siembra	33
3.13.01	Siembras específicas	33
3.13.02	Siembras recomendadas	33
3.14	Materiales y diseño	35
3.15	Rótulos	35
3.16	Edificios accesorios	35
3.17	Altoparlantes y Bocinas	35
3.18	Disposición de Basura y Desperdicios Sólidos	35
<b>Sección 4.00</b>	<b>Usos y Condiciones Especiales en Solares Específicos</b>	<b>37</b>
4.01	Introducción	37
4.02	Estacionamiento	37
4.03	Conservación y Restauración	39
4.04	Desarrollo necesario	39
4.05	Accesos nuevos	39
4.05.01	Accesos peatonales	39
4.05.02	Accesos vehiculares	40
4.06	Áreas Verdes, Públicas	40
<b>Sección 5.00</b>	<b>Correcciones Prioritarias a Desarrollos Existentes</b>	<b>41</b>
<b>Sección 6.00</b>	<b>Variaciones (Concesiones) y otros</b>	<b>43</b>
6.01	Disposición General	43
6.02	Iniciativa	43
6.03	Vistas Públicas	43
6.04	Criterios para Hacer Variaciones (Concesiones)	43
6.05	Condiciones al Hacer Variaciones (Concesiones)	44
6.06	Rótulos	44
6.07	Vigencia	45

UP

**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.

160

**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<sup>1</sup>, 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.

A tenor con la Resolución de la Junta de Planificación JP-PT-18-1 del 9 de octubre de 2002, adoptando el Plan Territorial del Municipio de San Juan, se dispone que los planes y reglamentos especiales adoptados por la Junta de Planificación para sectores en particular, tales como Santurce, Condado y entrada a la Isleta de San Juan prevalecerán sobre las disposiciones del Plan Territorial. Posteriormente, a estos efectos, la Junta de Planificación emitió Resolución JP-PT-18-16, del 26 de septiembre de 2016 mediante la cual se aclara que los distritos sobrepuestos del Plan Territorial del Municipio de San Juan en las áreas donde rigen los planes especiales expresados tanto en los Planos de Ordenación como en partes del Reglamento de Ordenación no tienen aplicabilidad en el



---

<sup>1</sup> Incluyendo los reglamentos que adopta la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) ya que la Junta de Planificación aprueba los mismos.



Sector de Condado ni en los sectores antes mencionados donde la Junta adoptó los referidos planes especiales.

**1.08 Sanciones**

Las sanciones a imponerse en caso de algún incumplimiento por parte de la Junta de Planificación serán las que se disponen en el Reglamento Conjunto Reglamento Conjunto de Permisos para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, con vigencia de 24 de marzo de 2015 y sus subsiguientes enmiendas.

**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 perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

Las secciones 1:10, 1:10.01 y 1:10.02 fueron eliminadas de este reglamento. Toda vez que los términos dispuestos en el reglamento original con vigencia de 1986, ya expiraron. Aquellas actividades legalmente autorizadas y que no han cesado operación de uso no conforme autorizado, podrán continuar operación.

100

## **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" 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
<b>INDUSTRIA LIVIANA (MENOS DE 10 EMPLEADOS)</b>				
taller de alta costura y bordado de trajes	X	X		
reparación y fabricación de joyas	X	X		
imprensa y casa editora		X		
artesanías*	X	X		
cortinas y tapicerías		X		
panadería y repostería*	X	X		
<b>COMERCIO AL POR MENOR</b>				
<b>Material Construcción, Ferretería y Jardinería</b>				
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		
<b>Mercancía General</b>				
tienda por departamentos*		X		
tienda de variedades*		X		
tienda de mercancía general*	L	X		
<b>Tienda de Alimento</b>				
Colmados/colmado vecinal	X	X		
supermercado		X		
"cash & carry"		X		

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
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		
tienda de vinos y enoteca	X	X		
<b>Agencia Automovilística y Estación de Gasolina</b>				
autos nuevos y usados				
efectos para automóviles		X		
estaciones de gasolina*	L	L		
otros vehículos de motor (botes, motoras)		X		
<b>Ropa y Accesorios</b>				
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		
<b>Muebles, Efectos y Equipos para el Hogar</b>				
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		

**Reglamento de Calificación Especial del Condado**  
Sección 2.00 Disposiciones sobre uso

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
<b>Lugares de Bebida y Comida</b>				
discoteca*	L			
barra*/"pubs"	L	L		
club nocturno*	L			
restaurante*	X	X		X
restaurante/café al aire libre*	X	X		X
comida ligera/cafetería*	L	L		X
heladería	X	X		
<b>Comercios Misceláneos</b>				
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	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

UN

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
antigüedades	X	X		
“pet shop”	X	X		
<b>FINANZAS, SEGUROS Y BIENES RAÍCES</b>				
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		
<b>SERVICIOS</b>				
<b>Servicios de Hospedería</b>				
hoteles	X	X		
casa de huéspedes (“guest house”)*	L	L	L	
alojamiento y desayuno (Bed & Breakfast)	X	X	X	
alojamiento suplementario por corto periodo (short term rental)	X	X	X	
<b>Servicios Personales</b>				
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		
Spa o gimnasio	X	X		
venta de excursiones	X	X		

*lap*

**Reglamento de Calificación Especial del Condado**  
Sección 2.00 Disposiciones sobre uso

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
correo	X	X		
<b>Servicios Comerciales</b>				
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		
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				
<b>Servicios de Automóviles</b>				
alquiler de automóviles	X	X		
estacionamiento de automóviles*	X	X	X	X
reparación de automóviles*				
lavado y engrase*				
<b>Reparación Miscelánea</b>				
radio y televisión		X		
refrigeradores y acondicionadores de aire				
equipo eléctrico y electrónico		X		
relojes y joyas	X	X		
muebles y tapizados		X		

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
<b>soldaduras</b>				
<b>Recreo y Diversión</b>				
distribución de películas		X		
cinematógrafo	X	X		
salón, estudio y academia de baile	X	X		
productores de teatro, bandas y artistas	X	X		
<b>boleras</b>				
clubes y promotores de deportes	X	X		
agencia de lotería		X		
agencia hípica		X		
<b>gallera</b>				
<b>billares</b>				
<b>Servicios Médicos y de Salud</b>				
oficina doctor y cirujano	X	X		
oficina dentista	X	X		
laboratorios médicos y dentales	X	X		
consultoría veterinaria para animales domésticos	X	X		
<b>Servicios Profesionales<sup>2</sup></b>				
abogados	X	X		
arquitectos, ingenieros y agrimensores	X	X		
contabilidad, auditoría	X	X		
<b>Organizaciones Sin Fines de Lucro</b>				
organizaciones comerciales	X	X		

*LP*

<sup>2</sup> Se incluyen además de los mencionados a otros profesionales con servicios que sean de una intensidad igual, mayor o menor a los indicados.



**Reglamento de Calificación Especial del Condado**  
Sección 2.00 Disposiciones sobre uso

Usos Permitidos	Zonas Designadas			
	CT	CRE	R	INS
organizaciones profesionales	X	X		
organizaciones cívicas, sociales y religiosas	X	X		X
mini estación de policía				X
organizaciones caritativas	X	X		X
<b>Vivienda</b>				
vivienda propia o de alquiler	X	X	X	
<b>Instituciones</b>				
hospitales				X
colegios y universidades		X		
centros de cuidado <sup>3</sup>		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.

*CP*

<sup>3</sup> Incluye cuidado de niños o personas envejecientes.

**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 Alojamiento y desayuno (Bed & Breakfast)**

Edificio o residencia ocupada por una persona o familiar, que cuenta con un mínimo de tres habitaciones y hasta un máximo de seis habitaciones para alquiler a diario a huéspedes que cumplan con los requisitos de la Compañía de Turismo.

**2.05.02 Alojamiento suplementario por corto periodo (short term rental)**

Todo edificio o parte de un edificio, dado en alquiler por un periodo de tiempo menor a noventa días (90), dedicado al alojamiento de personas mediante paga, que cumpla con los requisitos de la Compañía de Turismo.

**2.05.03 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.

**2.05.04 Barra o "pubs"**

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.

**2.05.05 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.

**2.05.06 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.

**2.05.07 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.

**2.05.08 Come y vete y "food trucks"**

Establecimiento abierto, usualmente ubicado en estructuras temporeras de una planta, vagones o en vehículos habilitados tipo "food trucks" 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.

**2.05.09 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.

**2.05.10 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.

**2.05.11 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.

**2.05.12 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.

LGP

**2.05.13 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.

**2.05.14 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.

**2.05.15 Panadería y repostería**

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

**2.05.16 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.

**2.05.17 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.

**2.05.18 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.

**2.05.19 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.

**2.05.20 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.

**2.05.21 Tienda por departamento**

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

**2.05.22 Usos accesorios**

Los usos de restaurante, restaurante/café al aire libre y comida ligera/cafetería serán permitidos en Zonas Institucionales sólo como usos accesorios.

CP

**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.

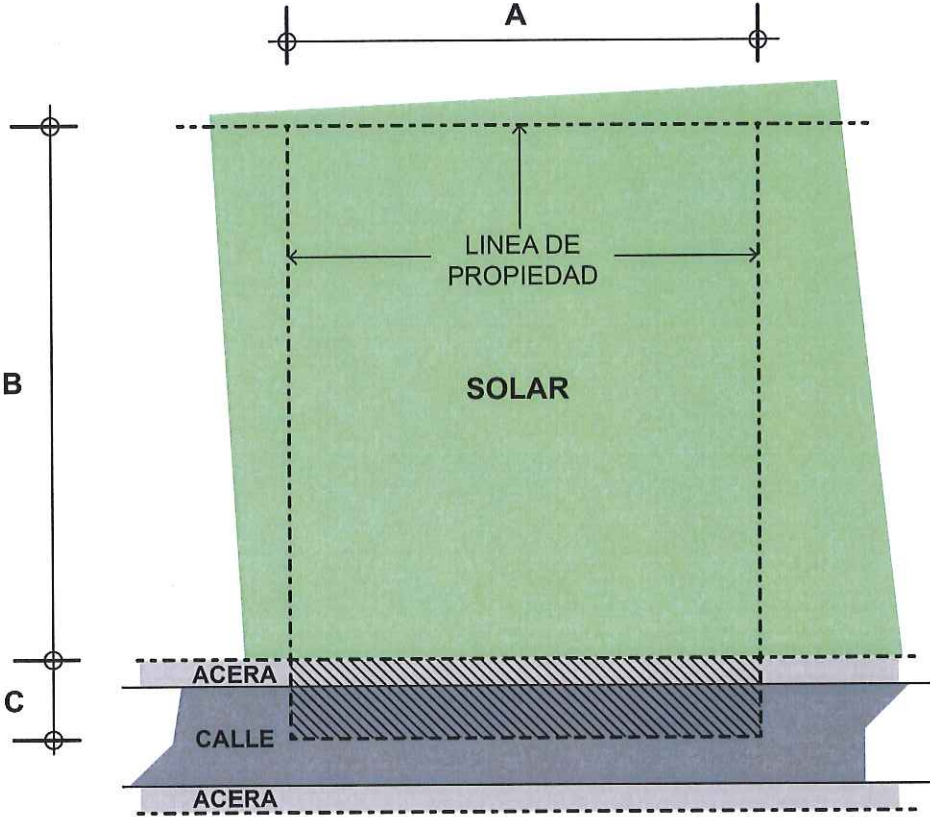
**3.03 Densidad poblacional**

Basado en la necesidad de maximizar el aprovechamiento del recurso suelo y reducir la presión sobre los espacios abiertos, áreas de valor natural, 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 unidad 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 ( $\frac{1}{2}$ ) 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.

COP

Ilustración 1. Cálculo de área para determinar densidad poblacional



ÁREA PARA CÁLCULO DE DENSIDAD POBLACIONAL:

$$(A \times B) + (A \times C)$$

*lap*

**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<sup>4</sup> 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.

*lap*

<sup>4</sup> 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).

**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.

UP



Ilustración 2. Planos de frentes de edificación

lap

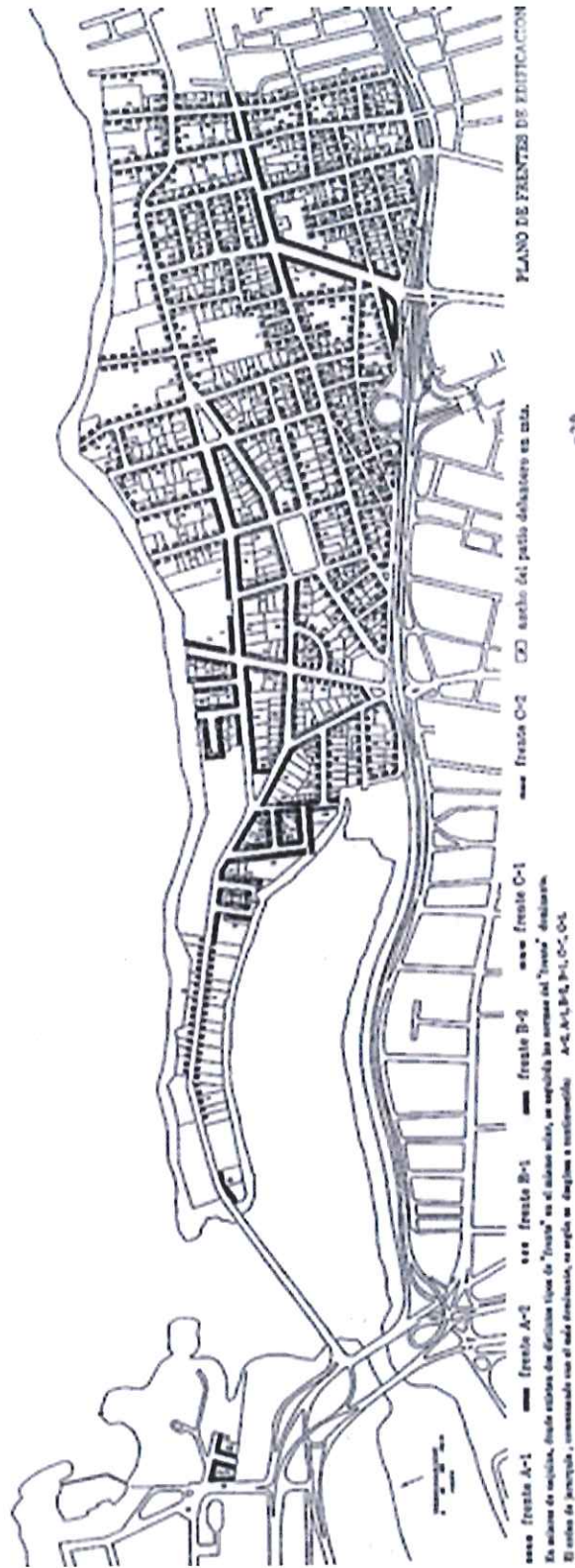
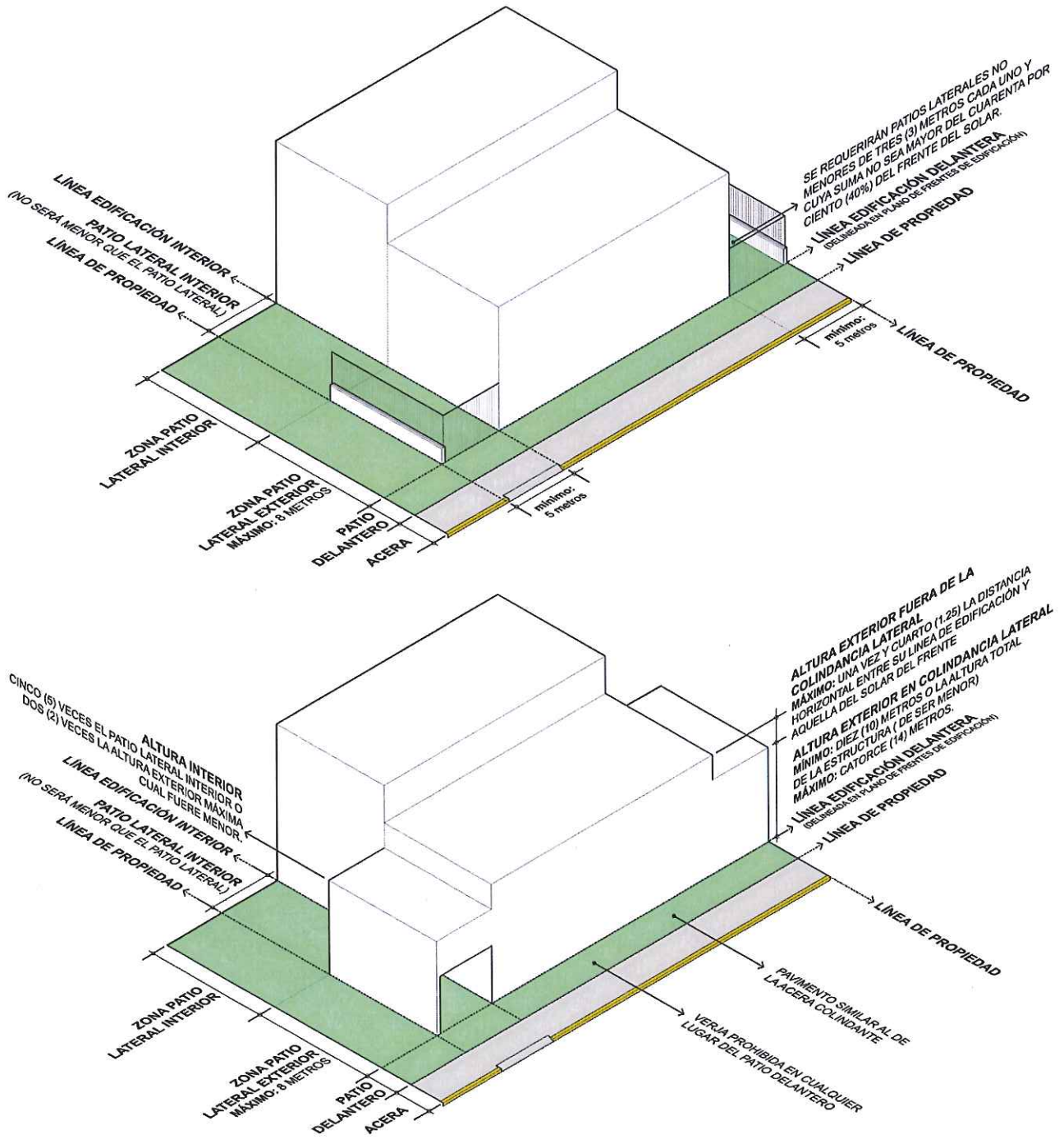
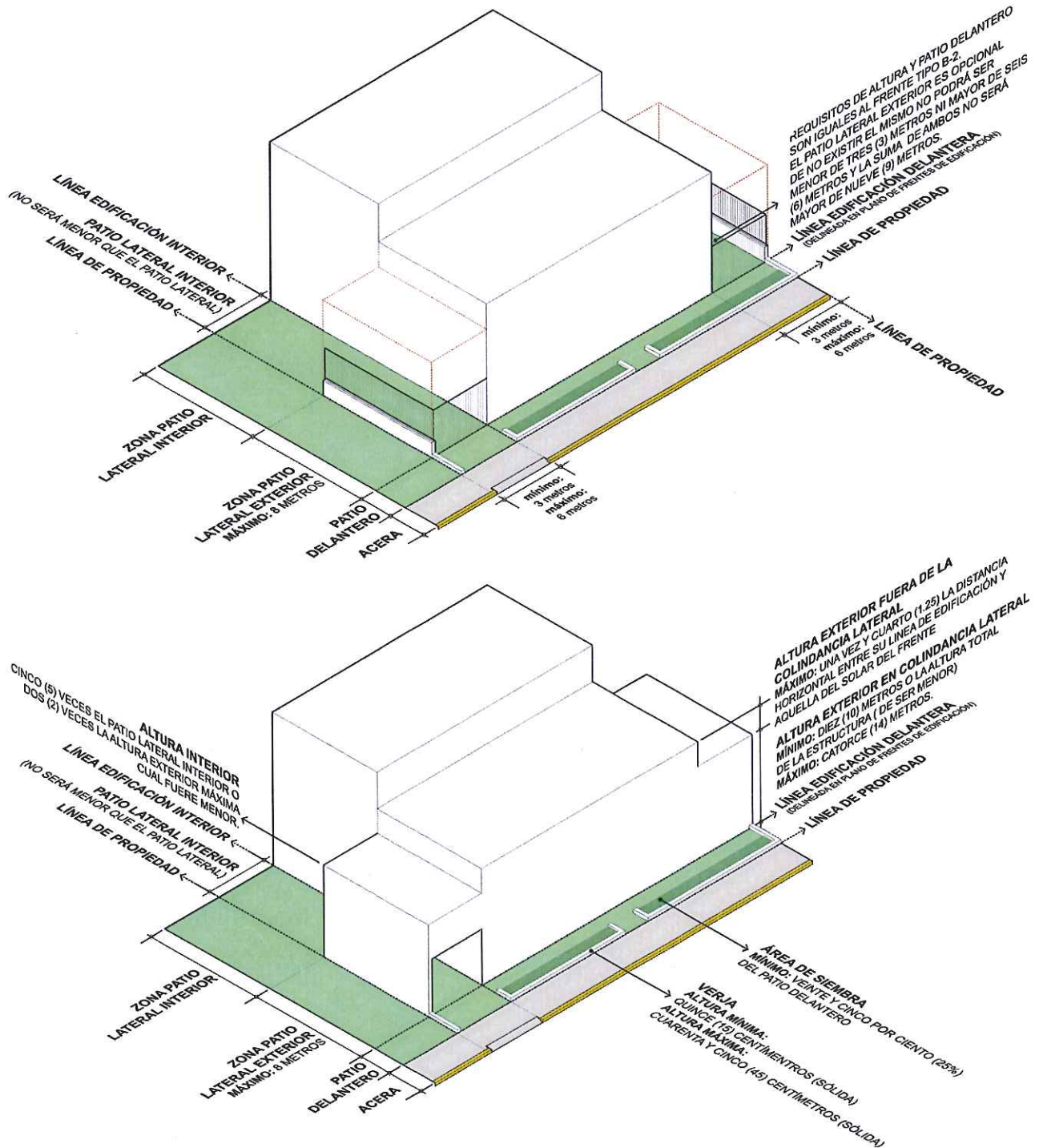


Ilustración 3. Frente tipo A-1 y A-2



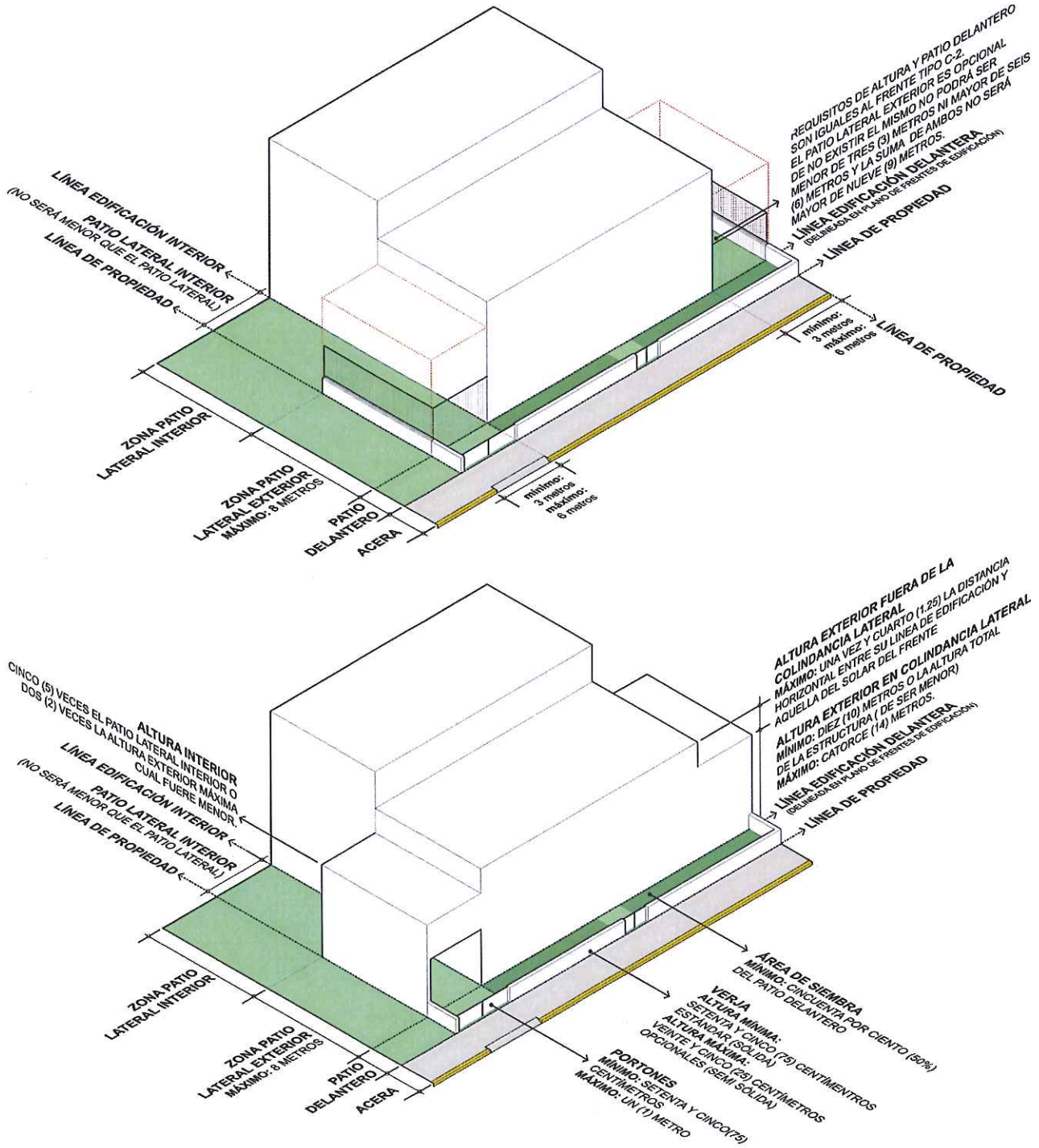
UP

Ilustración 4. Frente tipo B-1 y B-2



*CP*

Ilustración 5. Frente tipo C-1 y C-2



UP

### 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 ( $2\frac{1}{2}$ ) 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 ( $\frac{1}{4}$ ) 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 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 ( $\frac{3}{4}$ ) partes sólida. Se permitirá la erección de una sección adicional de verja de veinte (20) centímetros cuya parte sólida no exceda una cuarta ( $\frac{1}{4}$ ) 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 por ciento (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 máxima de medio ( $\frac{1}{2}$ ) 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 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".

lan

- 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 encintado hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto excluyendo cornisas, pretilas 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 ( $1 \frac{1}{4}$ ) 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.

Ilustración 6. Alturas máximas

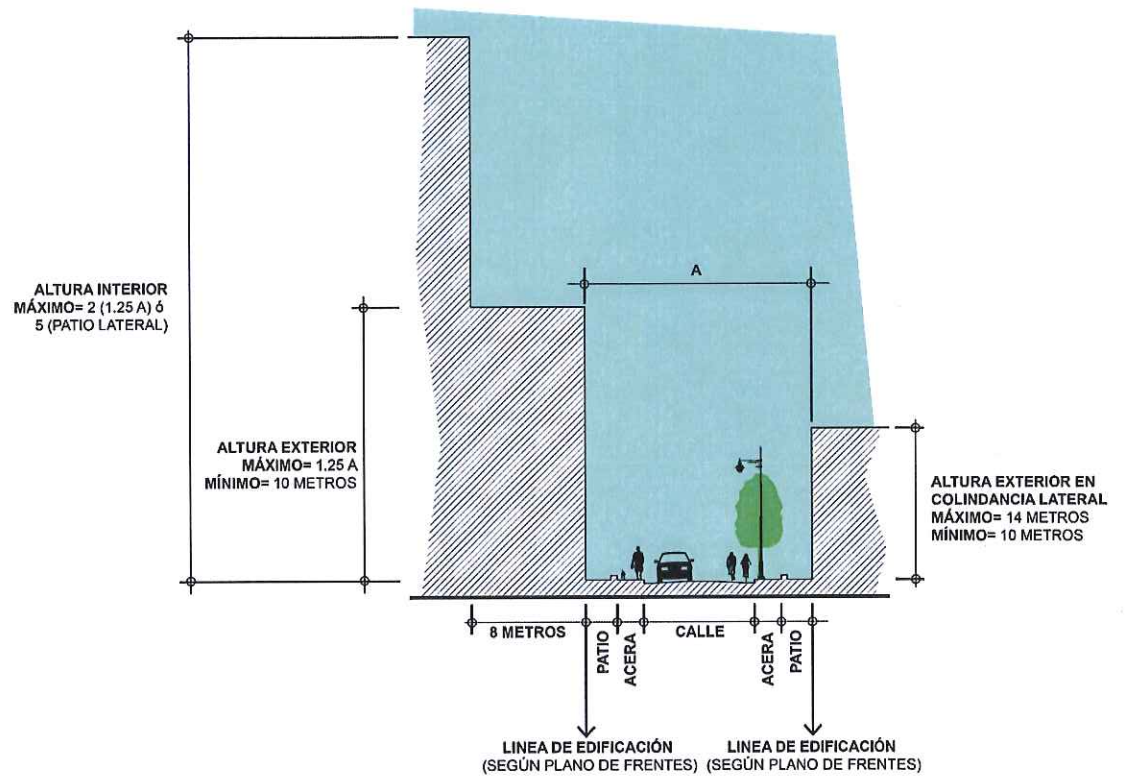
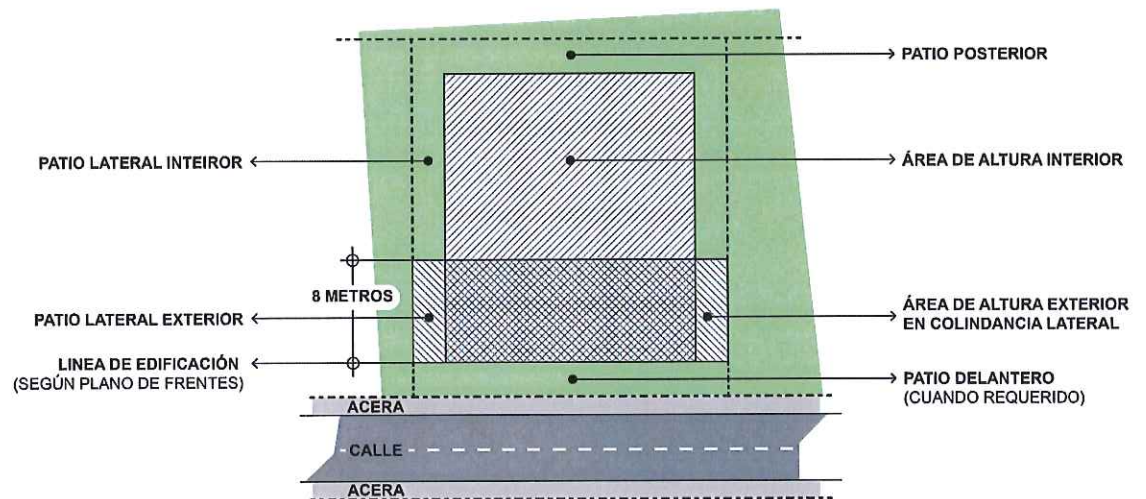


Ilustración 7. Delimitación de áreas de altura



*LCP*



**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<sup>5</sup> 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 (1/3) 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.



---

<sup>5</sup> La línea de flujo y reflujo de la marea se refiere al límite marítimo terrestre y los retiros de zona de vigilancia aplicables según establecido y certificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

**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 hasta 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.



**3.10.02 Edificación en la primera planta**

La edificación en la primera planta deberá ser cerrada<sup>6</sup> 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 las 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

LSP

\_\_\_\_\_

<sup>6</sup> 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.

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**

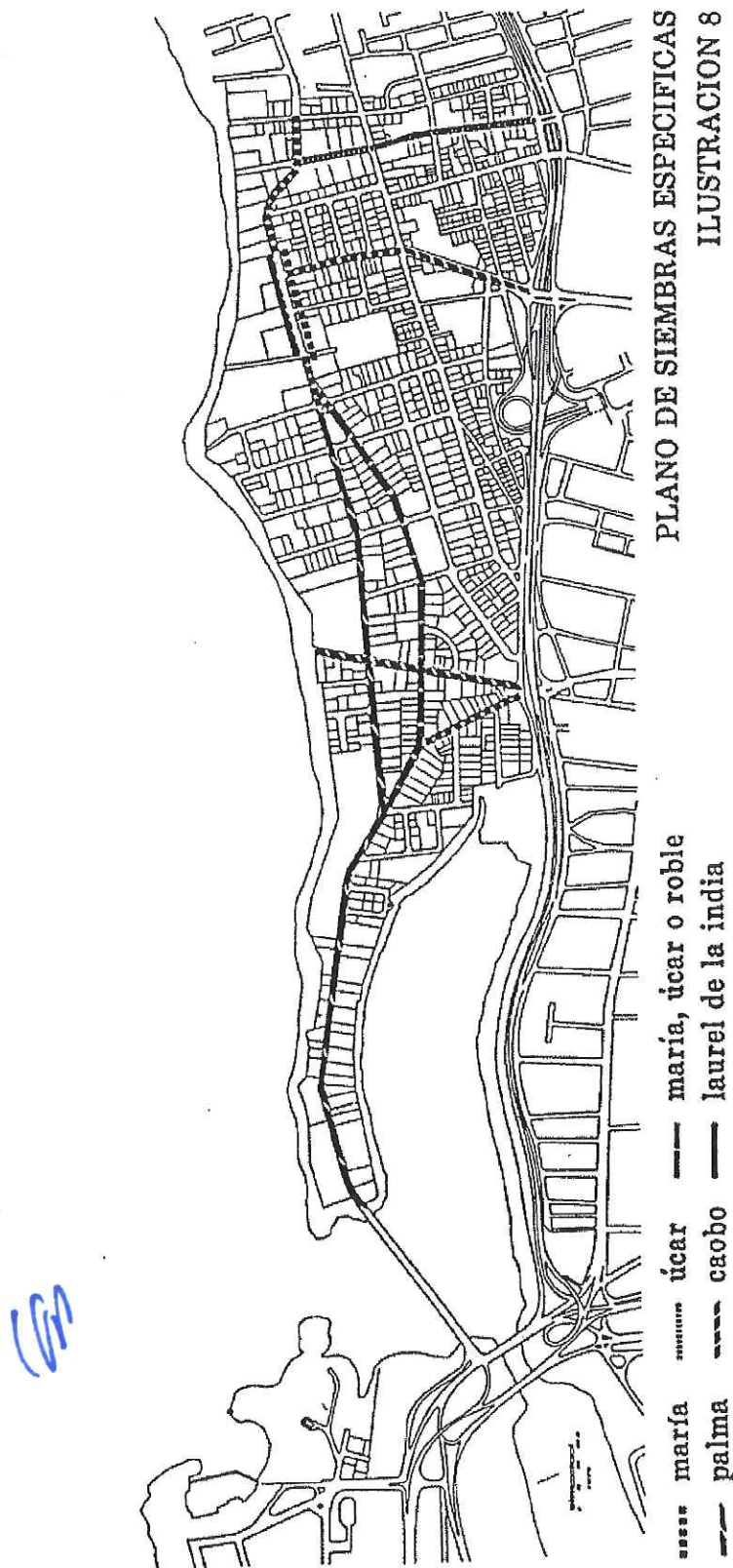
El tipo de árbol a sembrarse se especifica para las avenidas Ashford, De Diego, y Condado y las calles Luisa, Magdalena, Terraza del Parque, San Jorge y McLeary, en el Plano de Siembra (ver ilustración 8). En las otras vías el tipo de árbol no se especifica, pero será de un tipo apropiado para el micro-clima 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.

160

Ilustración 8. Plano de siembras específicas



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

LGA

**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.

**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
E - 10	50
E - 11	50
E - 12	30
E - 13	50

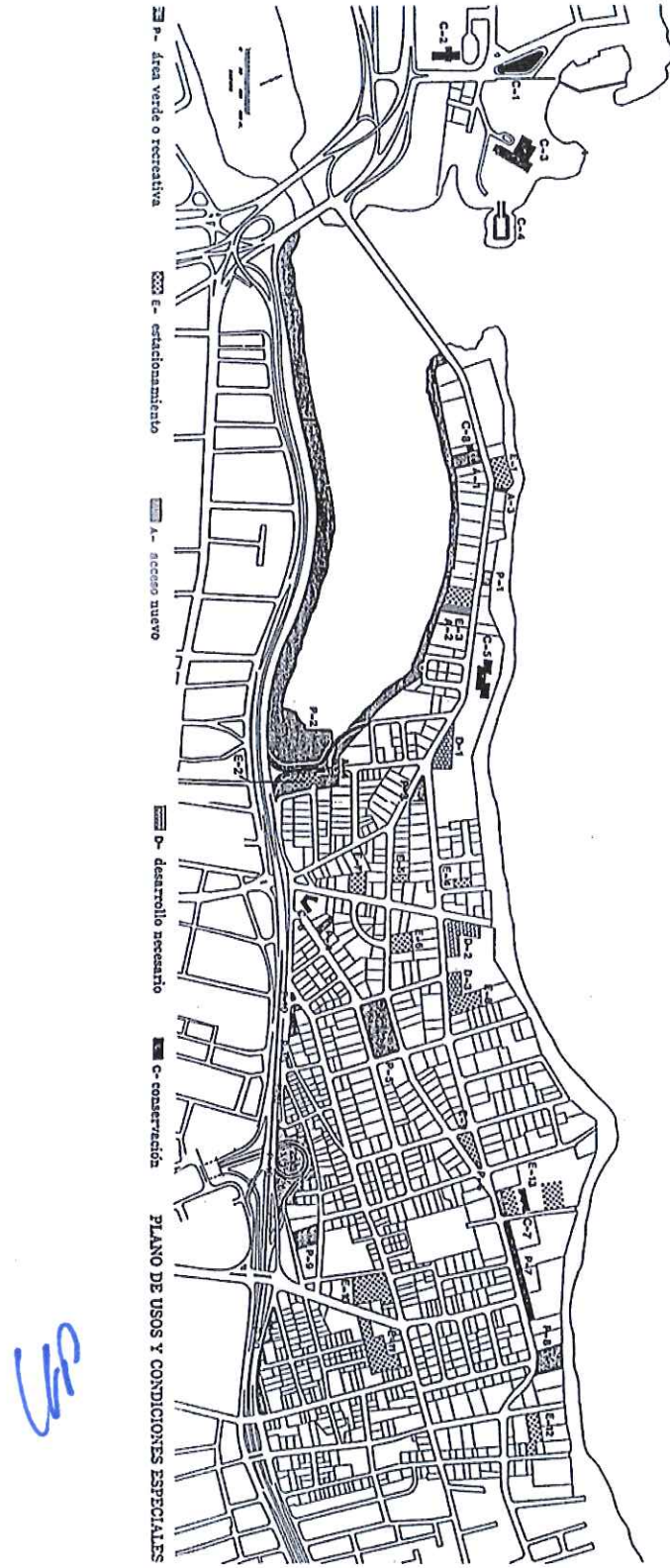
*UBA*

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".



Ilustración 9. Plano de usos y condiciones especiales



**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. Se promoverá la presentación de estas estructuras siempre que puedan ser utilizadas en cumplimiento con los Códigos de Construcción y Reglamentos vigentes de manera que se garantice la salud y seguridad de los ocupantes de las mismas y de su entorno. 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

**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.

CM

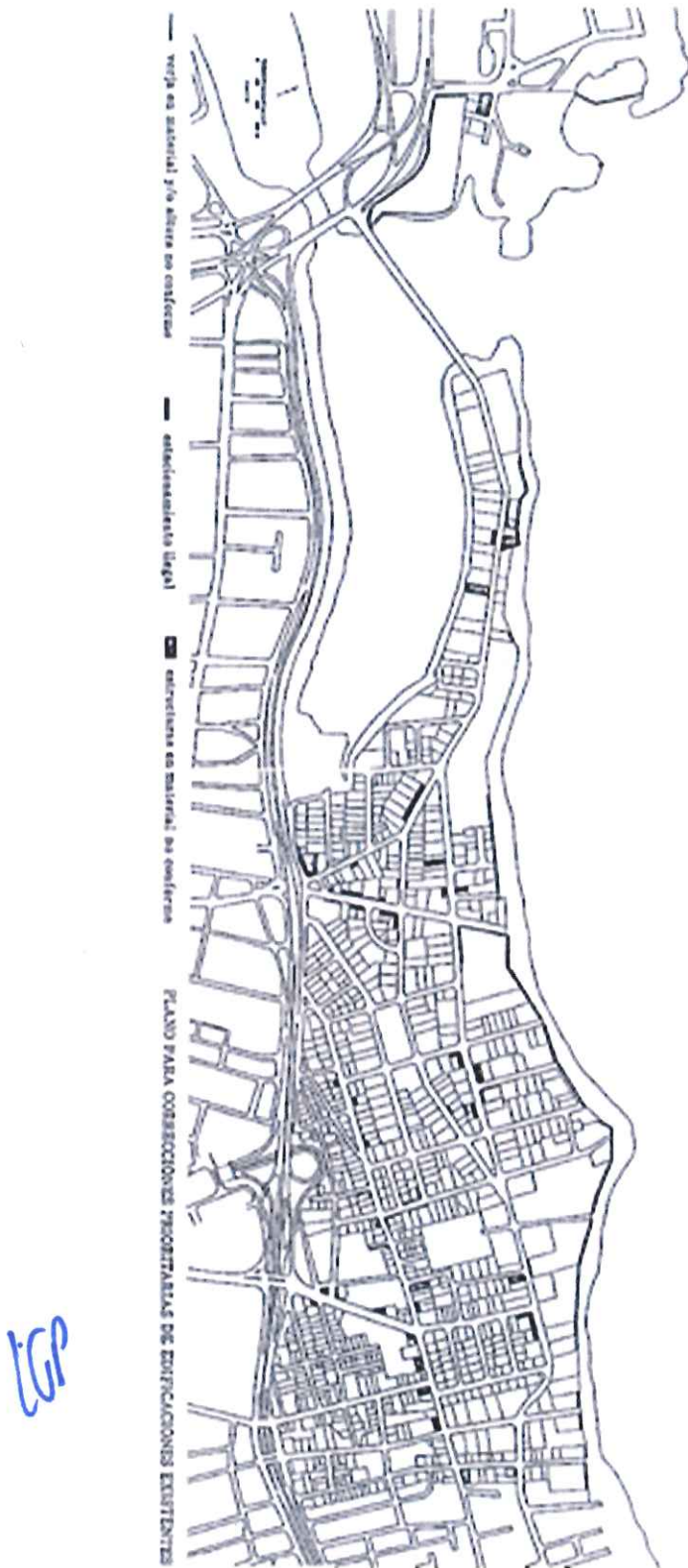
## **Sección 5.00 Correcciones Prioritarias a Desarrollos Existentes**

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.

UGP

Ilustración 10. Plano para correcciones prioritarias de edificaciones existentes



## **Sección 6.00 Variaciones (Concesiones) y otros**

### **6.01 Disposición General**

La Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan 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 y sólo serán evaluadas a la luz de 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, la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) o la Oficina de Permisos del Municipio de San Juan 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 calificación, 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.
- 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.

**6.06 Rótulos**

El Reglamento Conjunto de Permisos para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, con vigencia de 24 de marzo de 2015 y sus subsiguientes enmiendas establece el proceso a seguir para la instalación de rótulos en el Sector del Condado. La Compañía de Turismo de Puerto Rico está facultada para acudir al Tribunal en caso de instalación de rótulos que resulten ilegales o estén en contra de la política pública establecida a tenor la ley Núm. 226 de 17 de diciembre de 2014, la cual faculta a la Compañía de Turismo a paralizar una obra de construcción o permiso de rótulo, anuncio o tablero de anuncios, cuando se evidencie que el permiso fue obtenido legítimamente pero existe evidencia de incumplimiento a leyes y reglamentos durante su ejecución y operación.

CA

**6.07 Vigencia**

Este reglamento entrará en vigor a los (30) días contados, a partir de su radicación en el Departamento de Estado.



**Pedro Cardona Roig**  
Vicepresidente



**Luis García Pelatti**  
Presidente



**Sylvia Rivera Díaz**  
Miembro Asociado



**Juan C. Santiago Colón**  
Miembro Asociado

Excusado  
**Tomás Torres Placa**  
Miembro Alterno

**CERTIFICO ADOPTADO: 8 DE DICIEMBRE DE 2016.**



**Ángel Rafael Marrero Arce**  
Secretario Interino