

**Plan
de Ordenación
Territorial**



TOMO 3

REGLAMENTO

PARTE 1 *Disposiciones Generales*

PARTE 2 *Distritos de Calificación*

Municipio de Mayagüez

Hon. José Guillermo Rodríguez
diciembre 2005



CREDITOS

MUNICIPIO

Hon. José Guillermo Rodríguez	Alcalde
Hon. Roberto Pérez Colón	Presidente Asamblea Municipal
Lcdo. Arnaldo Irizarry	Asesor Legal
Econ. Luis Tirado	Ayudante del Alcalde
Arq. Miguel Acarón	Director Oficina de Ordenación Territorial y Zona Histórica
Lcdo. Víctor Negrón	Asesor de Asuntos Municipales

Junta Comunitaria:

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| 1. Sra. Marta Brás Vilella | 12. Sr. Germán Arcelay |
| 2. Sr. Juan J. Casado | 13. Dr. Jorge Schmidt |
| 3. Sra. Olga Prosper | 14. Sr. Edison Rodríguez |
| 4. Srta. Hilda Morales | 15. Sr. Freddy Aquiles |
| 5. Dra. Wanda Benítez | 16. Sra. Miriam Iñesta |
| 6. Sr. Manuel Durán | 17. Lcdo. Orlando Palmer |
| 7. Sr. Dennis Blay | |
| 8. Lcdo. Mario José García | |
| 9. Sr. Carlos Del Valle | |
| 10. Sr. Ernesto Nuñez | |
| 11. Ing. Felipe Muñiz | |

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

PRIMARY CONSULTING GROUP* (2002-2003)

Luis Vázquez, CPA	Presidente
Orlando De La Rosa, Dr.	Director del Proyecto
Luis E. Ramos, Arq.	Coordinador del Proyecto
Iris A. Figueroa, MS	Analista
Héctor L. Báez	Técnico en Planificación
Miriam Rivera	Secretaria y Editora

** Este equipo trabajó en el desarrollo de los mapas de base gráfica en medio digital, la actualización de los datos socioeconómicos y censales, y la presentación final del Plan de Ordenación Territorial.*

SOLUCIONES GEOGRAFICAS (2002-2005)**

Vanessa Quiñones	Presidenta
Javier Acosta, Ing.	Coordinador
Samuel Negrón	Técnico/Delineante

*** Este equipo trabajó en el desarrollo de los mapas de base gráfica en medio digital.*

GEOMÁTICA DE PUERTO RICO (MAYO 2005- Al Presente)**

Javier Acosta, Ing.	Principal
---------------------	-----------

*** Este equipo trabajó en el desarrollo de los mapas de base gráfica en medio digital.*

G. NAVAS & ASOCIADOS INC.* (1994-2002)**

Gerardo Navas, Dr.	Principal a cargo
Guillermo Rivera, Plan.	Director de Proyecto
Alberto Camacho	Urbanista, Sistemas de Inf.
Roberto Gonzáles	Urbanista
Angel Torres	Ambientalista
Carmen Martínez	Producción y Administración
Augusto Pérez	Urbanista
Wanda Cordero	Economista
Daniel Silva	Diseño Urbano y Reglamentación

*** *Este equipo trabajó en la estructuración, teoría, conceptualización, y redacción original del Plan.*

TOMO 3: Reglamento

CONTENIDO

INTRODUCCION	1
PARTE 1.....	2
DISPOSICIONES GENERALES	2
CAPÍTULO I ALCANCE DEL REGLAMENTO	2
CAPÍTULO II REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS.....	7
CAPÍTULO III DISPOSICIONES GENERALES	40
CAPÍTULO IV SUELO URBANO	74
CAPÍTULO V SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	77
CAPÍTULO VI SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO	80
CAPÍTULO VII SUELO RÚSTICO COMÚN	82
CAPÍTULO VIII SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO.....	84
CAPÍTULO IX PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO	88
CAPÍTULO X PLANOS DE CALIFICACIÓN	89
PARTE 2.....	92
TOPICO I DEFINICIONES.....	92
SECCIÓN 1.00 DEFINICIONES.....	92
TOPICO 2 - MAPAS DE CALIFICACIÓN.....	149
SECCION 2.00 MAPAS DE CALIFICACIÓN	149
TÓPICO 3: ZONAS ESCOLARES.....	161
SECCIÓN 3.00 PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES	161
SECCIÓN 4.00 PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES	163
SECCIÓN 5.00 USOS EN ZONAS ESCOLARES.....	168
SECCIÓN 6.00 UBICACIÓN Y DISEÑO DE ESCUELAS.....	175

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

TÓPICO 4	176
SECCIÓN 7.00 TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN.....	176
TÓPICO 5: DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	179
SECCIÓN 8.00 DISTRITO R-05 RESIDENCIAL.....	179
SECCIÓN 9.00 DISTRITO RU-1 RESIDENCIAL URBANO UNO.....	184
SECCIÓN 10.00 DISTRITO RU-2 RESIDENCIAL URBANO DOS.....	189
SECCIÓN 11.00 DISTRITO RU-3 RESIDENCIAL URBANO TRES.....	196
SECCIÓN 12.00 DISTRITO RU-4 RESIDENCIAL URBANO CUATRO.....	202
SECCIÓN 13.00 DISTRITO RU-5 RESIDENCIAL URBANO CINCO.....	219
SECCIÓN 14.00 DISTRITO RC-U RESIDENCIAL COMERCIAL URBANO.....	223
SECCIÓN 15.00 DISTRITO AM A MEJORARSE.....	230
SECCIÓN 16.00 DISTRITO CO-1 COMERCIAL LOCAL.....	231
SECCIÓN 17.00 DISTRITO CO-2 COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO.....	248
SECCIÓN 18.00 DISTRITO CO-3 COMERCIAL CENTRAL.....	267
SECCIÓN 19.00 DISTRITO CO-4 CENTROS DE MERCADEO.....	284
SECCIÓN 20.00 DISTRITO CT-1 COMERCIAL TURÍSTICO UNO.....	291
SECCIÓN 21.00 DISTRITO CT-2 COMERCIAL TURISTICO DOS.....	302
SECCIÓN 22.00 DISTRITO CT-3 COMERCIAL TURISTICO TRES.....	314
SECCIÓN 23.00 DISTRITO IL INDUSTRIAL LIVIANO.....	328
SECCIÓN 24.00 DISTRITO IL-1 INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO.....	340
SECCIÓN 25.00 DISTRITO IL-2 INDUSTRIAL PESADO LIMITADO.....	351
SECCIÓN 26.00 DISTRITO IP INDUSTRIAL PESADO.....	358
SECCIÓN 27.00 DISTRITO UP USO PUBLICO.....	368
SECCIÓN 28.00 DISTRITO AG-1 AGRÍCOLA MECANIZABLE.....	370
SECCIÓN 29.00 DISTRITO AG-2 AGRÍCOLA GENERAL.....	374
SECCIÓN 30.00 DISTRITO AG-3 AGROPECUARIO.....	377
SECCIÓN 31.00 DISTRITO RG-1 RURAL GENERAL.....	381
SECCIÓN 32.00 DISTRITO CRE CONSERVACION DE RECURSOS NATURALES.....	386
SECCIÓN 33.00 DISTRITO CR-2 CONSERVACION DE RECURSOS DOS.....	389
SECCIÓN 34.00 DISTRITO CR-3 CONSERVACION DE CUENCAS.....	392
SECCIÓN 35.00 DISTRITO CR-4 CONSERVACION DE CUEVAS, CAVERNAS Y SUMIDEROS.....	396
SECCIÓN 36.00 DISTRITO CR-A CONSERVACION DE RECURSOS ARQUEOLOGICOS.....	399
SECCIÓN 37.00 DISTRITO CR-H CONSERVACION Y RESTAURACION DE RECURSOS HISTORICOS.....	401
SECCIÓN 38.00 DISTRITO PR PRESERVACION DE RECURSOS.....	403
SECCIÓN 39.00 DISTRITO RE RUTA ESCENICA.....	404

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

SECCIÓN 40.00	DISTRITO DOR DESARROLLO ORDENADO	409
SECCIÓN 41.00	DISTRITO ADC ASENTAMIENTO DISPERSO CONSOLIDADO	414
SECCIÓN 42.00	PE PLAN DE ENSANCHE	424
SECCIÓN 43.00	PA PLAN DE AREA.....	427
SECCIÓN 44.00	DISTRITO BG BOSQUES GENERAL.....	429
SECCIÓN 45.00	DISTRITO BM BOSQUES DE MANGLE	432
SECCIONES 51.00 A 67.00	RESERVADAS	436
TÓPICO 7: CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SELECCIONADOS		436
SECCIÓN 68.00	CASA EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIALES EXCEPTO EN DISTRITO RU-4	436
SECCIÓN 69.00	CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES EXCEPTO EN DISTRITO RU-4	445
SECCIÓN 70.00	CASAS DE APARTAMENTOS EN DISTRITOS RU-2 Y RU-3	451
SECCION 71.00	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES.....	458
SECCION 72.00	MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL.....	460
SECCION 73.00	MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL.....	463
SECCION 74.00	MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN DISTRITO RESIDENCIAL.....	464
TOPICO 8: DISPOSICIONES ESPECIALES		466
SECCION 75.00	TORRES, VERJAS Y PORTALES	466
SECCION 76.00	PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES	469
SECCION 77. 00	EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS	470
TOPICO 9		487
SECCION 78.00	DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.....	487
TÓPICO 10: ESTACIONES DE GASOLINA.....		502
SECCIÓN 79.00	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA	502

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

SECCIÓN 80.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS CO-1, CO-2, CO-3 Y CO-4	513
SECCIÓN 81.00 ESTACIONES DE GASOLINAS EN DISTRITOS IL E IP.....	517
SECCIÓN 82.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS AG-3 Y RG-1.....	521
TÓPICO 11: RÓTULOS Y ANUNCIOS	526
SECCIÓN 84.00 NORMAS SOBRE RÓTULOS Y ANUNCIOS	526
SECCIÓN 85.00 RÓTULOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES.....	543
SECCIÓN 86.00 RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES	546
SECCIÓN 87.00 RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES	554
SECCIÓN 88.00 RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS UP Y DE PROPIEDAD PUBLICA	558
SECCIÓN 89.00 RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS AG-1, AG-2, AG-3 Y RG-1	561
TÓPICO 12: PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS	564
SECCIÓN 90.00 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS	564
SECCIÓN 91.00 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA ARPE	565
SECCIÓN 91.05 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN O EL MUNICIPIO, SEGÚN APLIQUE	568
TÓPICO 13: VARIACIONES Y EXCEPCIONES.....	573
SECCIÓN 92.00 VARIACIONES.....	573
SECCIÓN 93.00 EXCEPCIONES	578
TOPICO 14: PROYECTOS Y RETIRO EN LA ZONA COSTANERA.....	612
SECCION 94.00 PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE	612
SECCIÓN 95.00 RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LIMITE MARÍTIMO - TERRESTRE	621
TÓPICO 15: PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE FACILIDADES DE TELECOMUNICACIONES.....	624
SECCIÓN 96.00 DISPOSICIONES GENERALES.....	624
SECCION 97.00 DISPOSICIONES ESPECIALES	625

INTRODUCCION

Este documento, conocido como **Tomo 3, Reglamento (Parte 1 y Parte 2): “Disposiciones Generales & Criterios de Ordenación Territorial”**, y **“Distritos Ordenación de los Usos del Suelo”** constituye el **Reglamento de Ordenación** del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Mayagüez.

Este Reglamento tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos dentro del límite territorial del Municipio Autónomo de Mayagüez según los objetivos del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Mayagüez.

El Plan adopta la reglamentación de la Junta de Planificación de Puerto Rico y de otras agencias pertinentes, con la excepción del Reglamento #4 (Reglamento de Zonificación) debido a que el Plan de Ordenación Territorial cuenta con su propio Reglamento de Ordenación para que respondan con mayor fidelidad a los objetivos recogidos en el Plan y a las características particulares del Municipio. Las políticas fundamentales que justifican e implantan dichos cambios están contenidas en el Capítulo XIII (Planes Territoriales) de la Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como **Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico**, según enmendada. Los cambios a dichos reglamentos tienen el propósito de aplicarlos en una unidad de planificación más pequeña y naturalmente con características diferentes al resto de las municipalidades.

PARTE 1

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.01 Título

Este Reglamento se denominará y citará como ***“Reglamento de Ordenación del Municipio Autónomo de Mayagüez”***.

1.02 Autoridad

Este Reglamento se adopta al amparo de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos y en armonía con las disposiciones de la Ley 75 del 24 de junio de 1974, según enmendada, conocida como Ley Orgánica de la Junta de Planificación y de la Ley 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos; de la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado Libre Asociado.

1.03 Propósitos

Este Reglamento tiene el propósito de ordenar el uso y guiar el desarrollo de los terrenos dentro de los límites territoriales del Municipio Autónomo de Mayagüez.

1.04 Aplicación

Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán y cubrirán a:

1. Toda construcción, reconstrucción, demolición o alteración de edificios, subdivisión, lotificación, desarrollo, urbanización de terrenos, instalación, reconstrucción de rótulos y anuncios y cualquier otro proyecto que se proponga dentro del ámbito de la jurisdicción territorial del Municipio Autónomo de Mayagüez.
2. Todos los terrenos dentro del ámbito territorial de las zonas clasificadas como urbanizables y rústico por el Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Mayagüez.
3. Todas las áreas dentro del suelo urbano que sean intervenidas a través de un Proyecto de Reforma Urbana.
4. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, y cualquier agrupación de ellas.
5. Toda transacción o mejora pública a ser realizada por algún funcionario u organismo del Gobierno de Puerto Rico.

1.05 Vigencia

Este Reglamento regirá a los 15 días de su aprobación por el Gobernador, conforme a lo dispuesto en el Artículo 13.012 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada.

Los cambios de calificación aprobados por la Junta de Planificación, o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, mantendrá su vigencia, aunque este cambio no aparezca registrado en

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

los planos de ordenación adoptados por el Plan de Ordenación Territorial. Sin embargo el uso o el desarrollo de dichos predios no registrados en los planos de ordenación estarán orientados y sujetos, como cualquier otro predio, a los objetivos y normas establecidos en el Plan de Ordenación del Municipio de Mayagüez, a los Objetivos y Políticas Públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y a las disposiciones Reglamentarias aplicables. En los casos particulares en que el cambio de calificación no registrado en los planos de ordenación esté en el interior de un Distrito de Planificación Especial (DOR, PA, PE), el uso o el desarrollo del predio objeto del cambio estará sujeto como cualquier otro predio a las restricciones y guías aplicables a los planes de área requeridos para los Distrito de Planificación Especial (DOR ,PA, PE).

El Municipio se obligará a dar actualidad a los planos de ordenación adoptados en un período no mayor de seis meses para reconocer en ellos los cambios de calificación aprobados por la Junta de Planificación antes de la adopción del Plan.

1.06 Términos Empleados

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

1.07 Términos Definidos

Los vocablos y frases definidos en este Reglamento tendrán el significado establecido en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto.

1.08 Disposiciones de Otros Reglamentos

Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de planificación en vigor que sea aplicable al caso en particular. Cualquier Reglamento de Planificación que sea incompatible con este Reglamento y sus políticas públicas, metas y objetivos no será aplicable en el ámbito de la jurisdicción territorial de Mayagüez.

1.09 Interpretación de Reglamentos

La Administración y la Asamblea Municipal, según convenido con la Junta de Planificación de Puerto Rico en la transferencia de jerarquías y mediante resolución al efecto, podrá esclarecer e interpretar las disposiciones de este Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales del Plan de Ordenación del Municipio de Mayagüez y de la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada. En caso de discrepancia entre el texto y las tablas o ilustraciones, prevalecerá el texto.

1.10 Violaciones

Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en las Leyes Núm. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, según enmendadas.

1.11 Cláusula de Salvedad

Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, artículo, capítulo o parte de este Reglamento fuera impugnada por cualquier razón ante un tribunal y fuera 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, artículo, capítulo o parte así declarada inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, artículo, capítulo o parte en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

1.12 Cláusula Derogatoria

Se deroga el Plan de Usos de Terrenos de Mayagüez vigente al momento de la aprobación de este Plan de Ordenación Territorial. El Reglamento de Ordenación deroga cualquier Ordenanza Municipal que sea incompatible con el mismo.

1.13 Cláusula Transitoria

Hasta tanto entre en vigor un convenio que transfiera al Municipio Autónomo de Mayagüez o al organismo intermunicipal acordado, las facultades inherentes para hacer determinaciones sobre usos de terrenos recae en la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, conforme a lo descrito en los artículos 13.007, 13.012 y 14.010 de la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada. Lo establecido en este Reglamento será implantado por la Junta de Planificación, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas **y retenidas**. Cualquier uso público o privado no incluido en este Reglamento será considerado por la Junta de Planificación o la ARPE, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas **y retenidas**, conforme a los objetivos del Plan de Ordenación Territorial de Mayagüez **y los comentarios del Municipio de Mayagüez**.

Se dispone que la Reglamentación vigente de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos mantendrá una vigencia de 15 días a partir de la fecha de adopción y aprobación del Plan de Ordenación Territorial de Mayagüez y del presente Reglamento de Ordenación por el Gobernador de Puerto Rico. Durante ese periodo transitorio, cualquier proyecto que se someta a la consideración de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos podrá ser recibido y evaluado conforme a las disposiciones reglamentarias vigentes a la fecha de aprobación del Reglamento. Luego de cumplido el período transitorio de 15 días, las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento en vigor que sea de aplicación al caso en particular.

CAPÍTULO II REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS

2.01 Disposición General

Para los efectos de este Reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y la expedición de permisos se regirá por lo establecido en la Sección 3.00 del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3). El Municipio participará en el requerimiento y expedición de permisos de acuerdo a la Jerarquía de Competencias para la Ordenación Territorial vigente. Mientras no se halla creado la Oficina de Permisos las solicitudes serán sometidas simultáneamente a la ARPE y a la Oficina de Ordenación Territorial. No se expedirá permiso de ningún tipo hasta tanto el proponente someta certificación de tasación actualizada.

2.02 Junta Asesora de Planificación y Diseño

El Alcalde tendrá la facultad de crear una Junta Asesora de Planificación y Diseño. Esta Junta asesorará al Alcalde, a la Oficina de Ordenación Territorial, y a las Juntas de Comunidad en la evaluación de proyectos propuestos en el Municipio. Los miembros serán nombrados por el Alcalde cuando sea necesaria la evaluación de proyectos. La duración de los nombramientos la determinará el Alcalde. Se les pagará por contrato o cobrarán dietas, según lo determine el Alcalde.

Esta Junta estará compuesta por Planificadores, Arquitectos e Ingenieros Civiles; todos licenciados. Los miembros deberán tener educación y experiencia en asuntos de diseño urbano, infraestructura y asuntos ambientales y deberán poder tomar decisiones imparciales. Los miembros de la Junta deberán de abstenerse de evaluar proyectos o cualquier otro asunto que en que estos puedan tener intereses personales.

2.03 Disposición General

Para los efectos de este Reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y la expedición de permisos se regirán por lo establecido más adelante.

2.04 Requerimiento de Permisos

A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento se requerirá la expedición por la ARPE o el Municipio, según aplique, de un permiso de construcción para toda construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura, así como un permiso de

demolición o un permiso de uso para ocupar o usar cualquier propiedad, estructura o terrenos. Cuando se trate de la construcción de estructuras provisionales tales como: graderías, pabellones y carpas se requerirá un permiso temporero para construcción y uso por un tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso. Si el uso para el cual se expide un permiso se descontinuara por un (1) año o más, el mismo dejará de ser valido independientemente de que sea un uso permitido o conforme legal.

2.05 Exenciones

No será necesario cumplir con el requerimiento de permisos de construcción en los casos de estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada a la fecha de vigencia de este Reglamento y realizada dentro de los términos de vigencia prescritos en el permiso de construcción expedido; o en reparaciones de estructuras, excepto en las áreas designadas como sitios o zonas históricas establecidas en virtud de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, enmendada.

2.06 Expedición de Permisos

Se expedirán únicamente permisos de construcción o de uso, cuando la estructura o uso de pertenencia para lo que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Sólo se autorizará permiso para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar. El permiso será exhibido en un lugar visible y accesible del proyecto.

2.07 Exhibición de Permiso

Todo establecimiento comercial o industrial deberá exhibir en lugar visible para el público un aviso o rótulo legible a simple vista que incluya la siguiente información con respecto al permiso autorizado y vigente:

- 1- Número de permiso
- 2- Uso autorizado incluyendo pero sin limitarse los accesorios como venta de bebidas alcohólicas.
- 3- Fecha de expedición
- 4- Restricciones u otras condiciones del mismo. La ausencia del mencionado aviso o su ubicación defectuosa se considera falta administrativa y acarreará la multa correspondiente.

2.08 Requerimiento de Fianza

Podrá requerirse como una condición de un permiso de construcción o de uso, donde la naturaleza de la propuesta así lo justifique, la prestación de una fianza, según dispuesto en la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, enmendada.

2.09 Disposición Especial

Cualquier permiso de construcción o de uso solicitado dentro de los límites de un sector que presentare características tan especiales que hicieren impracticable la aplicación de las disposiciones de este

Reglamento e indeseable la expedición de tal permiso debido a factores tales como salud, seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de facilidades o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, podrá ser denegado por el Municipio, ARPE, o la Junta de Planificación, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas. El Municipio, la ARPE, o la Junta de Planificación, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, tomarán las medidas necesarias para que esta disposición especial no se utilice con el propósito o resultado de obviar las disposiciones reglamentarias en casos en que no medien circunstancias verdaderamente especiales. En estos casos el Municipio, la ARPE, o la JPPR, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, celebrará vistas públicas conforme a los procedimientos que establece la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, enmendada. El Municipio, la ARPE, o la JPPR según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, denegará las solicitudes mientras existan las condiciones desfavorables al permiso aunque el proyecto o uso en cuestión esté comprendido dentro de los permitidos para el área por los Reglamentos de Planificación en vigor. El Municipio, la ARPE, o la JPPR según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, formulará por escrito las razones para la denegación de un permiso, copia de lo cual deberá incluirse en la notificación de la determinación que se haga a la parte peticionaria.

2.10 Permisos Relacionados con la Vías Públicas

A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento no se expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando se determine que los solares

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

involucrados contarán con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.

Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de uso de terrenos requiriéndose la dedicación de los terrenos hasta un veinte por ciento (20%) del predio original y las obras de urbanización que sean necesarias. No se autorizará construcción de edificio alguno dentro del propuesto derecho de vía (Artículo 21, Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, enmendada), a menos que el dueño de la pertenencia o propiedad se comprometa por su cuenta y riesgo, a remover las estructuras y obras de urbanización que construya y que sea necesario destruir al momento del gobierno adquirir la propiedad por cualquier medio lícito y de no hacerlo el gobierno descontará del precio a pagar por la propiedad el costo de su remoción. Se permitirá la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstas ubiquen hasta tanto le surja al gobierno la necesidad de adquirir la propiedad mediante cualquier medio lícito. Los usos existentes aunque conformes con la calificación se consideran como usos no conformes legales con relación al Plan de Usos de Terrenos.

Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta 20.60 metros de ancho que se proponga discurrir por terrenos con proyectos de urbanización, prevalecerán sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía, debiendo el dueño de la pertenencia o propiedad construir, dedicar a uso público y transferir al municipio, libre de costo, la obra realizada mediante la escritura pública correspondiente. Cuando se trate de vías principales que discurren por

terrenos para los cuales se proponen proyectos de lotificaciones simple, el dueño de los terrenos deberá, según se le requiera, construir el tramo correspondiente de la obra a dedicar a uso público y transferir al municipio los terrenos necesarios para la vía mediante la escritura pública correspondiente. Los municipios incluirán estas vías en su programación de obras y serán responsables de su construcción cuando no se hayan construido por el sector privado.

Cuando la construcción de las vías propuestas en los planes viales aprobados por el Gobernador no haya sido programada, según indicado anteriormente, se permitirá la expedición de permisos de construcción y de uso para edificios o estructuras, sin considerar que éstos ocupen terrenos identificados para tales vías, de acuerdo con lo siguiente:

1. Permitiendo la ocupación o uso de edificios o estructuras, legalmente existentes, para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstos ubiquen, considerando el uso como no-conforme legal.
2. Permitiendo la construcción o uso de edificios o estructuras para cualquier fin permitido en los distritos establecidos en un mapa de calificación de acuerdo a los parámetros establecidos en este Reglamento condicionado a que:
 - a. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son menos del veinte por ciento (20%) de la finca original, éstos deberán dedicarse a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, como condición “sine qua non” de la otorgación de cualquier permiso. El área bruta de piso y la densidad residencial a permitirse en el remanente podrá computarse a base del predio total, incluyendo la porción que se dedicará a uso público.

- b. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son entre veinte por ciento (20%) y cincuenta y nueve por ciento (59%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio original total conforme a los siguientes criterios:
- i. En solares en distritos residenciales la Junta, ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrán transferir la densidad permitida a la porción del predio que no sea necesaria para la construcción de la vía, bajo las condiciones que se estime necesario.
 - ii. En solares para los que el área bruta permitida sea menor de cien por ciento (100%), se permitirá la transferencia de la totalidad del área bruta de piso permitida condicionado a la dedicación de los terrenos necesarios para la vía y al cumplimiento de otras disposiciones reglamentarias.
 - iii. En solares para los que el área bruta de piso permitida sea entre cien por ciento (100%) y doscientos por ciento (200%), se permitirá el computar el área bruta de piso a base de cien por ciento (100%) del área del predio original.
 - iv. En solares para los que el área bruta de piso permitida sea mayor de doscientos por ciento (200%), se permitirá computar el área bruta de piso a base de doscientos por ciento (200%) del área del predio original.

- c. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son mayores del sesenta por ciento (60%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso, a computarse a base del predio total, que pueda ser razonablemente acomodada en el predio remanente condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, un veinte por ciento (20%) del total del predio.

Se permitirá la subdivisión de terrenos reservados por los planes viales aprobados por el Gobernador en parcelas o solares, en los distritos establecidos en un mapa de calificación, cuyas cabidas sean conformes a las estipuladas en este Reglamento para cada distrito en particular, condicionado a que se dedique a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, por lo menos el veinte por ciento (20%) del predio original necesario para la construcción de las vías.

No se permitirá la segregación de las porciones de los predios que están reservados para alguna vía pública a menos que sea para dedicar a uso público, mediante escritura a “motu proprio” o por requerimiento.

En solares reservados por vías públicas que hayan sido programadas, según indicado anteriormente, pero que no hayan sido construidas, le serán aplicables las disposiciones de este Reglamento al remanente del solar como si las vías estuviesen construidas.

En proyectos de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica, en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o área bruta de piso a base de la donación de terrenos para el ensanche de la vía, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al, o dentro del solar, que requiera el Departamento de

Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso, y que corresponde a la vía de acceso vehicular directo a éste.

En proyectos de casas de apartamentos, al calcular la densidad poblacional permisible, se podrá acreditar al proyecto una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30) metros cuadrados de la porción del solar afectada por un plan de uso de terrenos o mapa oficial, y una bonificación en área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica que tal bonificación en densidad poblacional representa, cuando tal porción de terrenos se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento.

2.11 Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuertos

No se expedirá permiso alguno para el uso de pertenencias o para la erección, traslado o alteración de edificios o estructuras, incluyendo chimeneas, postes, tanques, torres de radio, antenas, torres, líneas de transmisión eléctrica u otra estructuras que sean permitidas por este Reglamento, cuando se cree interferencia con la comunicación por radio entre el aeropuerto y las naves aéreas, o se ocasione dificultad a los pilotos para distinguir las luces del aeropuerto u otras luces de control, o resulte en reflejos a la vista de los pilotos que usan el aeropuerto, o se menoscabe la visibilidad en la vecindad del aeropuerto o constituya un riesgo para el aterrizaje, la partida o las maniobras de las naves aéreas, o se sobrepase las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las zonas de aeropuertos.

2.12 Permisos de Construcción en Distritos UP

El Administrador de la ARPE o de la Oficina de Permisos Municipales (según aplique) considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en Distritos UP, conforme a los siguientes criterios:

1. Cuando se trate de solicitudes sometidas por agencias o el Municipio Autónomo de Mayagüez para desarrollar proyectos de interés público, el proyecto debe haberse aprobado por la Junta mediante consulta de ubicación o el uso haber sido establecido.

En aquellos casos de proyectos para los cuales el Municipio Autónomo de Mayagüez ha adoptado una resolución eximiendo a determinada agencia o municipios de la presentación de una consulta de ubicación, el Administrador podrá considerar y tomar acción sin que medie una consulta de ubicación a la Junta, la ARPE o el Municipio Autónomo de Mayagüez, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas.

2. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad privada, el valor estimado no excederá de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00), ello en distritos UP vigentes previo a la adopción de la presente revisión a este Reglamento. En estos casos, de ser posible, la Administración conseguirá y tomará en consideración las recomendaciones que ofrezca la agencia que motivó la calificación UP del solar. El permiso de construcción que se expida en estos casos deberá indicar explícitamente que la

propiedad está afectada por un proyecto de interés público o calificado en distrito UP y establecer las condiciones que viabilicen la eventual adquisición de la propiedad por el Estado y el desarrollo del proyecto de interés público. Los parámetros de construcción los establecerá la ARPE o el Municipio según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad.

3. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes para uso privado en terrenos de propiedad pública, el valor estimado no excederá de treinta y cinco mil dólares (\$35,000.00). En estos casos se requerirá que sea la agencia propietaria quien someta la solicitud o que autorice por escrito al interesado a someterla. La autorización de la agencia deberá describir el proyecto a someterse. Cuando la acción a tomar por el Administrador en estos casos sea favorable se impondrán las condiciones que aseguren el menor grado de conflicto en el uso futuro de la propiedad por el Estado. Los parámetros de construcción lo establecerá la ARPE o el Municipio según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, conforme a la Reglamentación vigente con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto.
4. Cuando se trate de solicitudes para construcciones nuevas o para ampliar y reconstruir estructuras existentes en terrenos cuyo usuario tiene legítimo título de usufructo, sin límites a la inversión, se consultará a la agencia que concedió o que

administra el usufructo, y se utilizarán los parámetros del distrito predominante para morfologías similares.

5. No se requerirá consulta de ubicación aprobada por la Junta para proyectos públicos o privados que constituyen las facilidades vecinales de urbanizaciones.

2.13 Permisos de Uso en Distritos UP

La ARPE o el Municipio según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de uso conforme a lo siguiente:

1. Para edificios y solares en uso privado en terrenos de propiedad pública – El uso propuesto será el autorizado al expedir el permiso de construcción. Cualquier otro uso que la Administración de Reglamentos y Permisos o el Municipio (según aplique) entienda es compatible con los usos existentes inmediatos al propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo de gobierno concernido.
2. Para edificios y solares en terrenos de propiedad privada – Cuando el uso propuesto sea el autorizado al expedir el permiso de construcción o para cualquier otro uso compatible con los usos existentes en las inmediaciones del propuesto y que no sea nocivo a la salud, seguridad y al bienestar general de la comunidad. En estos casos se obtendrá el endoso del organismo concernido que motivó la calificación UP.

2.14 Permisos de Construcción en Distritos AM

La Administración de Reglamentos y Permisos o el Municipio según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, considerará y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en Distritos AM conforme a lo siguiente:

1. El solar o predio donde se propone el proyecto tendrá un acceso peatonal con un ancho mínimo de tres (3.0) metros y un acceso vehicular con ancho mínimo de siete (7.0) metros.
2. La cabida del solar o predio donde se propone el proyecto no será menor de cien (100) metros cuadrados.
3. El proyecto tendrá el endoso del Municipio.
4. El proyecto cumplirá con cualquier requisito que hubiere sido establecido por la Junta para el Distrito mediante resolución.

2.15 Permisos de Uso en Distritos AM

La Administración de Reglamentos y Permisos o el Municipio según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, al tomar acción sobre solicitudes de permisos de uso, considerará que el uso propuesto sea compatible con los usos existentes en las inmediaciones del proyecto, no sea nocivo a la salud, seguridad y bienestar general de la comunidad y el mismo cuente con el endoso del Municipio.

2.16 Permisos Relacionados con Locales de Propaganda Política

La Administración de Reglamentos y Permisos o el Municipio según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá expedir permisos de uso temporeros para el establecimiento de locales de propaganda política en cualquier distrito de calificación existente, sujeto a los siguientes criterios:

1. La ubicación de este uso se hará conforme con las disposiciones de la Ley Electoral de Puerto Rico, Ley Núm. 4 del 20 de diciembre de 1977 según enmendada, especialmente en lo referente a observar una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier otro local de propaganda política existente y no menor de cien (100) metros de cualquier escuela. Este requisito podrá ser sustituido por un endoso de la Comisión Estatal de Elecciones cuando no sea posible observar tales distancias.
2. Cualquier permiso de uso que se expida para este propósito será de carácter temporero y el mismo caduca a los sesenta (60) días luego de transcurridos las elecciones.
3. Se permitirá la construcción de estructuras temporeras para estos propósitos sujeto a que estas cumplan con los demás requisitos de la reglamentación vigente para el distrito o sector específico en que se propongan incluyendo las disposiciones sobre patios, áreas de construcción, protección contra incendios, etc. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso se procederá a eliminar aquellas estructuras que no puedan conformarse en cuanto a uso a la

reglamentación vigente para el distrito o sector específico donde ubican.

4. En distritos comerciales e industriales se podrá permitir la construcción de estructuras permanentes para dedicarlas a este uso temporariamente, sujeto a que se cumpla con los demás requisitos de la reglamentación vigente para dichos distritos. Transcurrido el término por el cual fue expedido el permiso de uso, dicha estructura se utilizará únicamente para aquellos usos permitidos en el distrito o sector en que ubica.
5. La concesión de un permiso de construcción o de uso para este propósito no conlleva el reconocer una no-conformidad legal anterior o posterior en cuanto al uso de la propiedad.
6. En la operación de este uso se permitirá llevar a cabo aquellas actividades inherentes al fin principal permitido siempre que se cumpla con las disposiciones de la Ley Sobre Política Pública Ambiental, Ley Núm 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada, y con disposiciones de cualquiera otra ley, reglamento y ordenanza aplicable, en cuanto a ruidos.

2.17 Permisos Relacionados con Remodelaciones, Reconstrucciones, Alteraciones o Cualquier otra Modificación de las Plazas de Recreo y Edificios Circundantes.

Se expedirán permisos para la remodelación, reconstrucción, alteración y otras mejoras en y alrededor de las plazas de recreo en los municipios de Puerto Rico, incluyendo los elementos externos o internos que

prevalecerán en el diseño de un proyecto, sujeto al cumplimiento de los criterios señalados a continuación. Se entenderá por elementos externos aquellos que rodean la plaza y por elementos internos aquellos que ubican dentro de la plaza propiamente. La Administración de Reglamentos y Permisos o el Municipio según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, consultará al Instituto de Cultura Puertorriqueña antes de aprobar cualquier anteproyecto de remodelación, ampliación, alteración y mejoras en las plazas de recreo y edificios circundantes.

1. Criterios para la Remodelación, Alteración o Mejoras a Elementos Externos.
 - a. Edificios Circundantes – Las estructuras que rodean las plazas de recreo juegan un rol estético y funcional importante, por lo que debe existir una armoniosa proporción entre la superficie de la plaza y las alturas máximas que deben alcanzar los edificios circundantes; por tanto:
 - i. Todo edificio o estructura a erigirse en el área circundante no debe ser mayor de dos quintas (2/5) partes de la distancia medida entre la base de línea de edificación y el eje central de la plaza.
 - ii. Ningún edificio tendrá una altura mayor de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces al ancho de la vía hacia donde da frente.
 - b. Sistema de Áreas Verdes – Las plazas de recreo son elementos fundamentales de organización del sistema de áreas verdes de la ciudad; por tanto:

- i. Se proveerá una continuidad entre el tipo de arborización y vegetación de la plaza con la ya existente en las calles de acceso a la misma.
 - ii. Se mantendrá una secuencia en el tratamiento paisajista de las áreas verdes y hacia la plaza.
- c. Ejes Peatonales – Las vías de circulación que facilitan el movimiento de vehículos y peatones hacia, desde y alrededor de la plaza deben:
- i. Guardar proporción entre la dimensión de la plaza y la amplitud del área de rodaje de las vías de acceso.
 - ii. Tener un área de siembra de césped y árboles para obtener continuidad de vegetación con la plaza.
 - iii. Mantener las visuales que se producen hacia y desde la plaza por las calles teniendo en cuenta su relación con los edificios más importantes, como la iglesia y la casa alcaldía.
 - iv. Proveer la ubicación de estacionamientos de vehículos en áreas o edificios marginales.
 - v. Exhibir los rótulos conforme a las disposiciones de las leyes y reglamentos aplicables.
 - vi. El sistema de circulación peatonal deberá estar diseñado de acuerdo a lo siguiente:

1. Proveer para la continuación natural del sistema peatonal con el ya existente en las calles de acceso a la misma.
2. Los accesos estarán emplazados en las esquinas de las plazas.
3. Considerando que los edificios públicos y la Iglesia constituyen ejes de penetración a la plaza, los accesos que se diseñen servirán como pórticos o puertas de entrada al recinto, evitando así el uso de “atrechos” al canalizar por los accesos la dirección de la circulación peatonal.
4. Las aceras exteriores tendrán un ancho no menor de tres (3.0) metros, provistas de superficie antiresbaladiza y rampas para facilitar el acceso de personas físicamente impedidas o cochecitos de bebés. Las rampas estarán conforme con las normas a estos efectos adoptadas por la Junta de Planificación.
5. Proveer tratamiento paisajista, cambio de pavimento sin estorbo, que avise al peatón el cambio de plano, evitando así los accidentes.
6. Proveer área de vestíbulo frente a los ejes de penetración para proteger el sol y evitar la visual de los automóviles que se estacionen en los márgenes de la plaza propiamente.

7. Evitar la erección de monumentos, esculturas u otros elementos arquitectónicos que estorben o entorpezcan la circulación peatonal y que el cruce peatonal se realice en los accesos peatonales. Para lograrlo se pueden crear barreras con rejas metálicas o mediante la siembra de un “seto vivo”.
- d. Criterios para la Remodelación, Alteración o Elementos Internos:
- i. Dimensiones – Se tomarán en consideración las dimensiones y la forma de las plazas para mantener su forma.
 - ii. Mobiliario – El mobiliario a utilizarse en dichas plazas debe estar en estrecha relación con el carácter ambiental que se desea contener en el diseño; por lo tanto:
 1. Los bancos deberán ser de material durable, preferiblemente madera y estar ubicados estratégicamente dentro del área a cubierto o semi-cubierto del sol.
 2. No se autorizará la construcción de fuentes de agua, a menos que se cuente con los recursos necesarios para su mantenimiento.
 3. Se tomará en consideración las características arquitectónicas de las plazas al seleccionarse el tipo de soporte y luminarias que se utilizará en el alumbrado.

4. Las glorietas podrán combinarse con otros elementos como kioscos y esculturas, para destacar ciertas visuales importantes y acentuar los puntos de acceso a la plaza.
 5. Se desalentará la construcción de conchas acústicas ya que la plaza no es el sitio adecuado para su localización.
 6. Se utilizarán diferentes tipos de pavimento como elemento para determinar o completar el mobiliario, permitiendo así establecer unas zonas con usos definidos y resultados estéticos de gran valor.
 7. No se permitirá que estructuras temporeras como templetos, carpas, etc., que sean erigidas para una actividad especial, lleguen a formar elementos permanentes.
- iii. Vegetación – Los árboles, arbustos y flores definen zonas, dentro del espacio-plaza; por tanto, el tratamiento paisajista debe seguir las siguientes normas:
1. La altura y frondosidad de los árboles guardarán estrecha proporción entre los edificios circundantes y su altura la cual no será mayor que un edificio de cuatro (4) plantas.
 2. Se orientarán en forma tal que se obtenga un cono de sombra que proteja las áreas de descanso.

3. Evitar la destrucción de prados y flores mediante un sistema de verjas o de madera que no sea mayor de tres (3) pies y que pueda verse a través de éstas.

2.18 Permisos de No Conformidad Legal.

Se expedirán permisos para aquellos usos y edificios no-conformes que sean legales. En los permisos de no-conformidad legal se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no-conformidad legal en relación con los cuales un edificio o pertenencia no está en conformidad con este Reglamento.

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

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

Los permisos de no-conformidad legal que se soliciten para usos no-conformes en zonas escolares se regirán por las disposiciones del Tópico 4 – Zonas Escolares, de este Reglamento para dichos usos.

2.19 Descontinuación de Usos No Conformes Legales.

Una vez que el uso de un edificio o pertenencia se ajuste a este Reglamento por cualquier cambio no podrá dedicarse nuevamente a usos no-permitidos.

Siempre que se descontinúe un uso no-conforme legal por un periodo mayor de un (1) año, cualquier uso futuro de la pertenencia en cuestión será conforme con las disposiciones de este Reglamento relativas al distrito en que ésta esté localizada.

Cuando un edificio dedicado a uso no conforme legal haya recibido daños, por cualquier causa, después de vigente el Mapa de Calificación correspondiente, al extremo que el costo de su restauración o calificación a su condición original, según determinación que haga el Administrador de Reglamentos y Permisos o del Municipio según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, exceda de un cincuenta por ciento (50%) del valor que costaría en la actualidad el reemplazar la estructura total sin incluir los cimientos, éste no podrá ser restaurado para el mismo propósito hasta donde se usaba, excepto según establecido más adelante en esta Sección. Si tales daños hubiesen sido por menos de un cincuenta por ciento (50%) de dicho valor, el edificio podrá restaurarse para el mismo propósito para el cual se usaba y hasta donde se usaba, siempre que dicha restauración se realice dentro del término de un (1) año de haber ocurrido la avería.

2.20 Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No Conformes Legales.

Fuera de las alteraciones, ampliaciones o reparaciones señaladas a continuación, no se permitirá en este tipo de edificación ninguna otra alteración, ampliación o reparación:

1. En edificios conformes en cuanto a uso y a densidad poblacional, pero que sean no conformes legales en otros aspectos, se permitirán alteraciones estructurales, ampliaciones e instalaciones sanitarias y de facilidades de cocina, siempre que la ampliación propuesta sea conforme en todos los aspectos a este Reglamento.
2. En edificios o parte de edificios conformes en cuanto a uso, pero que sean legalmente no conforme en otros aspectos, se permitirá el cambio de pisos, techos y paredes interiores existentes por materiales permanentes.
3. En edificios no conformes legales en cuanto a uso y a densidad poblacional, se permitirán alteraciones siempre que no envuelvan cambios estructurales, ampliaciones, aumento en área bruta de piso o en altura, o la instalación de facilidades sanitarias o de cocina a la pertenencia, y no se aumente la no conformidad en cuanto a uso y densidad poblacional.
4. En edificios ocupados o usados para comercios al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, que sean no conformes legales en cuanto a uso en distritos residenciales se permitirá la alteración, reconstrucción o ampliación horizontal

en hormigón o cualquier otro material permanente de la parte no conforme en cuanto a uso de los edificios de acuerdo con lo siguiente:

- a. Se celebrará vistas públicas para considerar el proyecto.
- b. Se determine que el uso no conforme legal establecido es necesario para servir al sector inmediato.
- c. Cuando las paredes exteriores de la parte a alterarse o reconstruirse sean de hormigón, o de cualquier otro material permanente y se observen patios no menores de los existentes con relación a dichas paredes.
- d. Cualquier ampliación horizontal a construirse sea para mayores facilidades del uso existente y cumpla con los demás requisitos establecidos para el distrito de calificación específico en que ubica la pertenencia.

En estos casos el área bruta de piso a ocuparse o usarse para las ampliaciones no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso del local existente.

- e. La agrupación de solares no será considerada para la construcción de ampliaciones a usos no-conformes legales.
5. En edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina que sean no conformes legales en cuanto a uso en distritos residenciales se permitirán alteraciones,

reconstrucciones, ampliaciones o adición de facilidades siempre que se cumpla con lo siguiente:

- a. Se celebre vista pública para considerar el proyecto.
- b. Se muestre la no-conformidad legal y la continuidad de operación del uso; y se determine que el mismo es necesario para servir el sector inmediato.
- c. Cuando las paredes exteriores de la parte del edificio a alterarse o reconstruirse sean de hormigón, o de cualquier otro material permanente y se observen patios no menores de los existentes con relación a dichas paredes.
- d. Las ampliaciones horizontales a construirse únicamente podrán usarse para ampliar las facilidades de la estación de gasolina existente. Su tamaño no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso del local existente y se cumplirá con los demás requisitos establecidos por este Reglamento para el distrito específico en que ubique la pertenencia.
- e. Las facilidades de lavado, engrase y otros existentes estén ubicadas a no menos de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.
- f. Las facilidades de lavado, engrase y otras propuestas o existentes, que no cumplan con lo anteriormente establecido, se localicen a no menos

de seis (6) metros de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.

- g. Las bombas para el expendio de gasolina, propuestas o existentes, observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.
- h. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

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

**AREA DE OCUPACION PARA SOLARES RESIDENCIALES CON
CABIDA MENOR DE LA REQUERIDA¹**

TAMAÑO DE SOLAR	AREA DE OCUPACION
(Metros Cuadrados)	(Por ciento del Solar)
20,000	5.0
8,000	10.0
6,000	10.0
4,000	15.0
2,000	30.0
1,000	35.0
900	35.0
850	36.7
800	38.3
750	40.0
700	41.7
650	43.3
600	45.0
550	46.6
500	48.3
450 hasta 200	50.0

¹ Esta tabla aplicará a proyectos de edificios que no excedan dos (2) plantas.

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

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

**PATIOS POSTERIORES EN SOLARES RESIDENCIALES CON FONDO
MENOR DE LO REQUERIDO²**

FONDO MINIMO DE SOLAR	PATIO POSTERIOR
(Metros)	(Metros)
30	5.00
28	4.60
26	3.80
25	3.00
24	3.00
22	3.00
20	3.00
19	2.80
18	2.60
17	2.40
16	2.20
15	2.00
14	1.80
13	1.60
12	1.50
Menos de 12	0.00

En los casos en que no se requiera patio posterior se permitirá que la estructura cubra hasta la colindancia posterior siempre que la pared que

² Esta tabla aplicará a proyectos de edificios que no excedan dos (2) plantas.

se construya quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

PATIOS LATERALES EN SOLARES RESIDENCIALES CON ANCHO MENOR DE LO REQUERIDO

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

En solares con ancho menor de lo requerido para el distrito residencial donde ubiquen se permitirán los tamaños de patios laterales aquí expresados para edificios que no excedan dos (2) plantas.

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

2.21 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos.

1. Toda decisión favorable a autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad de proyecto, anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efecto si: dentro, del término de un (1) año de haberse rendido la misma, no se hubiese obtenido el correspondiente permiso de construcción; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de construcción las obras autorizadas en éste no fuesen comenzadas dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de su expedición; o si dichas obras una vez comenzadas, de acuerdo con lo anteriormente establecido, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el permiso expedido.
2. Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si: dentro, del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso.

3. Los términos de vigencia anteriormente establecidos para todos efectos legales se consideran finales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

CAPÍTULO III DISPOSICIONES GENERALES

3.01 Introducción al Reglamento de Ordenación

El propósito de este Reglamento es el de ordenar el uso y guiar el desarrollo de los terrenos dentro del límite territorial del Municipio Autónomo de Mayagüez según los objetivos del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Mayagüez. El Plan adopta con enmiendas la reglamentación de la Junta de Planificación de Puerto Rico y de otras Agencias pertinentes y las interpreta en función de las metas y objetivos dispuestos en el Plan de Ordenación Territorial de Mayagüez.

El Plan enmienda o deroga aquellos reglamentos generales que deben variar para ser eliminados o servir a los objetivos y características particulares del Municipio. Las políticas fundamentales que justifican e implantan dichos cambios están contenidas en el Capítulo XIII (Planes Territoriales) de la Ley 81 del 30 de agosto de 1991 (Ley de Municipios Autónomos), según enmendada. La derogación o los cambios a dichos reglamentos tienen el propósito de aplicarlos en una unidad de planificación más pequeña y con características diferentes al del resto de la Isla. Sin embargo, se mantiene la aplicación de las partes no enmendadas o derogadas de los reglamentos generales. Específicamente, para el Municipio Autónomo de Mayagüez son derogadas, enmendadas o dejadas sin vigencia la aplicabilidad de partes de los siguientes reglamentos:

- Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

El Reglamento de Ordenación contiene los siguientes documentos:

- Plano de Clasificación de Suelo, que divide el territorio municipal en suelo urbano, suelo urbanizable (programado y no programado), y suelo rústico (común y especialmente protegido).
- Disposiciones Generales & Criterios de Ordenación Territorial, Distritos de Calificación, Reglamentación para la Urbanización y Lotificación, Planos de Ordenación, y otras determinaciones de ordenación territorial, con señalamientos de uso, niveles de intensidad de uso, morfología de la ocupación y características de las estructuras y el espacio público. El Reglamento contiene disposiciones específicas para el suelo urbano, urbanizable y rústico, e incorpora normas vigentes de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos.

Las disposiciones de este Reglamento serán respetadas e incorporadas en los Planes de Área y en los Planes de Ensanche.

3.02 Política Pública

Los suelos en Puerto Rico son limitados y es política del Estado Libre Asociado propiciar un uso juicioso y un aprovechamiento óptimo del territorio para asegurar el bienestar de las generaciones actuales y futuras, promoviendo un proceso de desarrollo ordenado, racional e integral de los mismos. El proceso de ordenación del territorio, cuando se desarrolle a nivel del municipio según lo dispuesto en esta ley, se realizará mediante Planes de Ordenación que contendrán las estrategias y disposiciones para el manejo del suelo urbano; la transformación del suelo urbanizable en suelo urbano de forma funcional, estética y compacta; y la conservación, protección, y utilización - *de forma no urbana* - del suelo rústico. Una vez en vigor un Plan de Ordenación, que abarque la totalidad del municipio, se podrá traspasar a los

municipios algunas competencias de la Junta de Planificación y de la Administración de Reglamentos y Permisos.

Se declara política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico fomentar la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración y adopción de los Planes de Ordenación. El municipio deberá promover la comprensión pública de dichos planes, empleando aquellos medios de información que considere adecuados. Asimismo, el municipio proveerá a la ciudadanía de toda información necesaria que coloque a todo ciudadano en posición de igualdad para su participación efectiva en los procesos de ordenación del territorio municipal.

3.03 Metas y Objetivos de la Ordenación Territorial

Los Planes de Ordenación cumplirán con metas y objetivos dirigidos a promover el bienestar social y económico de la población, entre los cuales se encuentran los siguientes:

1. Serán compatibles y armonizarán con las políticas públicas y con los planes generales para Puerto Rico, así como con los planes regionales y de otros municipios, particularmente con los planes de los municipios colindantes.
2. Propiciarán, en coordinación con las agencias públicas concernidas, el desarrollo de la infraestructura necesaria para suplir nuevos desarrollos y promoverán únicamente aquella nueva obra para la cual exista, o sea viable la obtención de la infraestructura necesaria.
3. Propiciarán, en su elaboración y adopción, una amplia participación de la ciudadanía y de los organismos del gobierno central con injerencia.

4. Propiciarán el desarrollo social y económico del municipio.
5. Propiciarán el uso y manejo del **suelo rústico** evitando su lotificación y prohibiendo el proceso urbanizador en dicho suelo. Los Planes promoverán, entre otros, lo siguiente:
 - a) conservación y uso adecuado de áreas agrícolas, pecuarias, de pesca, madereras o de minería, actualmente en utilización o con potencial de desarrollo para dicho uso;
 - b) protección de recursos de agua superficiales y subterráneos, y su cuenca inmediata, así como los sistemas ecológicos, hábitats de fauna y flora en peligro de extinción, y otros sistemas y recursos naturales de valor ecológico;
 - c) conservación de áreas abiertas para la recreación y disfrute de los habitantes o con potencial de desarrollo para dicho uso;
 - d) conservación y protección de áreas abiertas por razones de seguridad o salud pública, tales como áreas inundables, deslizables o sensibles a movimientos sísmicos;
 - e) conservación de áreas abiertas para permitir el futuro ensanche de áreas urbanas para atender las necesidades de futuras generaciones;
 - f) protección, defensa y conservación de estructuras de interés o valor histórico o arquitectónico, cultural, y arqueológico; y
 - g) coordinación e integración de los aspectos físico-espaciales con las estrategias de desarrollo económico, social, y ambiental diseñadas por el municipio.

6. Ordenarán el **suelo urbano** persiguiendo los siguientes objetivos, entre otros:
- a) desarrollo balanceado de usos a través de la ciudad incorporando usos diversos pero compatibles en la misma para lograr comunidades mixtas donde se posibilite el acceso peatonal a los diferentes usos;
 - b) fortalecimiento de la estructura económica, social y física de cada barrio o vecindario, de acuerdo a sus características particulares, equipando los distintos barrios o vecindarios de los servicios y variedad de usos necesarios o deseables;
 - c) protección, defensa y conservación de estructuras de interés o valor histórico o arquitectónico, cultural y arqueológico;
 - d) protección del centro urbano tradicional, evitando el establecimiento del uso exclusivo de comercios y servicios en su área central y protegiendo y fomentando los usos residenciales en dicho sector;
 - e) promoción del desarrollo integral de todas las áreas periferales de la ciudad, incluyendo los suburbios, proveyéndolas de la infraestructura social y económica necesaria para que no dependan de las áreas centrales de la ciudad;
 - f) protección de la continuidad del trazado y la red vial, y la integración física de la ciudad mediante su red vial, incluyendo a los suburbios y a otras áreas actualmente desvinculadas;

- g) rescate y mejora del espacio público del municipio fomentando la protección y desarrollo de áreas verdes, así como la siembra de árboles y vegetación para mejorar la calidad del ambiente de la ciudad;
 - h) desarrollo de sistemas de transportación colectiva, en donde se amerite, para agilizar la comunicación y el desplazamiento dentro de la ciudad y entre sus barrios o vecindarios;
 - i) facilitación del acceso de los ciudadanos a los espacios públicos de la ciudad, sin exclusión de cualquier disposición legal que reglamente su acceso;
 - j) coordinación e integración de los aspectos físico-espaciales con las estrategias de desarrollo económico, social y ambiental diseñadas por el municipio;
 - k) armonización de la morfología urbana y la red vial entre municipios, en caso de que haya colindancia de suelos urbanos en los municipios; y
 - l) utilización intensa del suelo urbano, incluyendo los suburbios.
7. Establecerán un proceso claro de transformación del suelo urbanizable a suelo urbano, persiguiendo que los nuevos desarrollos cumplan con los siguientes objetivos, entre otros:
- a) integración de nuevos desarrollos al contexto urbano existente y su posible integración a desarrollos futuros, enfatizando la

continuidad del trazado vial tradicional y la continuidad de las vías locales y principales;

- b) establecimiento de nuevos desarrollos de forma compacta, funcional y estética que establezcan nexos de armonía con su entorno y conformen un espacio público digno y sensitivo a las necesidades del peatón;
- c) incorporación de diversos usos compatibles en los nuevos desarrollos de la ciudad para lograr comunidades mixtas donde se reduzca la dependencia en el automóvil y se posibilite el acceso peatonal a los diversos usos;
- d) enlace de nuevos desarrollos con la ciudad existente a través del desarrollo de sistemas de transportación colectiva, en donde se amerite, para agilizar la comunicación y el movimiento dentro de la ciudad;
- e) facilitación del acceso de los ciudadanos a los espacios públicos que se desarrollen, sin exclusión de cualquier disposición legal que reglamente su acceso;
- f) coordinación e integración de los aspectos físico-espaciales con las estrategias de desarrollo económico, social, y ambiental diseñadas por el municipio.
- g) utilización intensa del suelo a urbanizarse.

3.04 Objetivos Generales

1. El uso del espacio urbano debe ser diverso y jerárquico.

2. Los espacios urbanos y los urbanizables deben proveer las siguientes cualidades fundamentales:
 - a) Escala peatonal y dirigir el sistema de circulación y la ocupación del suelo para apoyar al peatón.
 - b) Poseer un centro y bordes identificables.
 - c) Contener diversidad en sus usos y una composición efectivamente armoniosa de los precios de las edificaciones, acentuando espacios de transición y evitando la convergencia de niveles extremos en la composición de su población.
 - d) Poseer espacios públicos definidos.
 - e) Preservar redes de espacios públicos abiertos jerárquicos e interconexos.
 - f) Complementar los espacios públicos con edificaciones cívicas de carácter privado o público.

3.05 Metas y Estrategias

Las siguientes metas y estrategias de ordenación deben ser usadas como guía en la interpretación, implantación y/o en las variaciones que se hagan al Plan. Es obligación de la Oficina de Ordenación Territorial, la Oficina de Permisos, la A.R.P.E. y la J.P.P.R. la evaluación de la ubicación y diseño de proyectos de acuerdo a los objetivos urbanísticos del Plan Territorial. El Plan atiende sus objetivos a las diversas escalas de ocupación los cuales se organizan a base de los siguientes niveles :

3.06 Objetivos Generales del Municipio

Los siguientes objetivos ubican a la Municipalidad de Mayagüez en su contexto regional y orientan los objetivos de ocupación de su territorio:

- Fortalecer el Municipio Autónomo de Mayagüez como una entidad política, económica, social y cultural, consolidar y lograr mayor prominencia en la Región Oeste.
- Desarrollar el sector del turismo en sus vertientes recreativas y ecológicas, orientado a todo Puerto Rico y en torno a sus recursos naturales y culturales nacionales e internacionales, fortaleciendo los vínculos entre la ciudadanía, las organizaciones cívicas y culturales y la empresa privada.
- Expandir y consolidar la aportación del sector agrícola a la Región y a Puerto Rico.
- Estimular y estabilizar su sector industrial manufacturero, expandiendo las facilidades físicas y estimulando la generación de empresas locales.
- Promover la inmigración de los sectores de ingresos medios y altos de manera de acercar la composición de ingresos de la población a la de la Región Oeste.
- Conservar, restaurar y proteger los recursos naturales de la Región Sudoeste de Puerto Rico.
- Acentuar el ámbito de autoridad municipal para armonizar los objetivos de protección del ambiente con los objetivos de crecimiento económico de la municipalidad.

Los siguientes objetivos orientarán la forma de ocupación y usos del territorio de la municipalidad:

- La ocupación y usos del territorio municipal deberá responder a patrones que permitan aumentar la calidad de los servicios públicos y del ambiente natural y construido, superar las deficiencias existentes, reducir los costos de su provisión y salvar los espacios libres para su conservación o usos alternos a la actividad urbana.
- Los asentamientos deberán localizarse en espacios donde no peligre la vida y la integridad de la propiedad. Este criterio lleva a la exclusión, o al establecimiento, de medidas de control en el uso de áreas sujetas a riesgos reconocidos; entre otros, riesgos de inundación, deslizamientos, movimientos sísmicos y contaminación del ambiente.
- El Plan, además, deberá proveer para la protección y conservación de los recursos naturales y patrimoniales y propiciar el bienestar social, económico y cultural de su ciudadanía.

3.07 Metas y Estrategias de Ordenación para el Suelo Rústico o No Urbanizable

El Reglamento de ordenación persigue proteger el suelo rústico, evitando su lotificación y prohibiendo su urbanización. Además se persigue orientar los desarrollos dispersos que ocurren en el territorio rústico común a formas compactas de ocupación, manera de mantener una mayor proporción del área como territorio abierto para su conservación. Se da énfasis en evitar la ocupación desparramada y lineal a lo largo de las carreteras. Las normas están dirigidas a proteger:

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

- Áreas agrícolas, pecuarias, maderera o de minería, actualmente en utilización o con potencial para dicho uso.
- Los recursos de agua superficiales y subterráneos, y su cuenca inmediata.
- Sistemas ecológicos, hábitats de fauna y flora en peligro de extinción, y otros sistemas y recursos naturales de valor ecológico.
- Áreas abiertas para la recreación y disfrute de los habitantes o con potencial de desarrollo para dicho uso.
- Áreas abiertas por razones de seguridad o salud pública, tales como áreas inundables, deslizables o sensibles a movimientos sísmicos.
- Áreas abiertas para permitir el futuro ensanche de áreas urbanas para atender las necesidades de futuras generaciones.
- Áreas para demarcar el borde de transición entre el suelo urbano y el suelo rústico.

La Reglamentación para el manejo del suelo rústico está orientada por los siguientes objetivos:

- Evitar la segregación de las fincas que asegure el tamaño apropiado para su explotación comercial productiva y promover la reparcelación para propósitos similares.
- Incentivar el desarrollo de los recursos mineros y agrícolas, y evitar las dificultades que resultan de desarrollos urbanos en áreas circundantes.

- Proteger las cuencas hidrográficas, de los principales acuíferos de la municipalidad.
- Conservar el tamaño de las fincas de mayor tamaño.
- Permitir el establecimiento de las facilidades necesarias para el funcionamiento de los medios productivos de las fincas, de la conservación y de los usos programados.
- Reducir las presiones al desarrollo de lotificaciones simples en el territorio rústico común y dirigirla hacia modos alternos de ocupación compactos

3.08 Objetivos y Estrategias de Ordenación para el Suelo Urbano y Urbanizable

Los objetivos estratégicos relativos a sus formas, uso e intensidad de sus usos para el suelo urbano, de igual aplicación eventual al suelo urbanizable, fueron adelantados al nivel de la escala del territorio municipal. En resumen, estos responden a lo siguiente:

1. Se mantendrá el carácter consolidado o compacto, característico de la mayor parte de los asentamientos de la municipalidad, mediante reformas y el repoblamiento de las áreas urbanas existentes localizadas en áreas no-inundables.
2. Se propiciará los usos variados, accesibles y compactos del suelo urbano y urbanizable de manera de reducir las necesidades de movilidad y el traslado vehicular y mejorar la accesibilidad. La zona urbana y urbanizable será ordenada en términos de vecindarios y sectores de diversas jerarquías y mediante la provisión de espacios

públicos, servicios e infraestructura confiables correspondiente a la escala de cada uno.

3. Proveerán elementos de centralidad a las diversas comunidades urbanas dispersas en territorio rural a través de la vinculación de las escuelas, centros de cuidado diurno, terminales de transporte colectivo y otros servicios y dotaciones y de espacios públicos, tales como plazas, parques, plazoletas y paseos necesarios para el desarrollo de las actividades normales de la vida cotidiana. Los terminales de transporte responderán a un Plan de interconexión entre los diversos asentamientos consolidados de la municipalidad. Las áreas de servicios de estos centros de zona, sector o vecindario deben ser de accesibilidad peatonal y no extenderse más de 1,000 pies de estos. Esta estrategia contribuirá, de igual manera, a reducir la necesidad del desplazamiento vehicular en el interior y hacia la zona urbana central en busca de servicios propios de la escala comunitaria.

3.09 Objetivos y Estrategias de Ordenación para el Suelo Urbanizable.

1. Las áreas de expansión serán zonificadas y jerarquizadas a base del nivel de complejidad de sus usos y de su función en el contexto de la zona urbana y del distrito o sector central.
2. La determinación de la ordenación del suelo está dirigida a llenar las deficiencias en los sectores de vivienda, recreación, servicios y empleo del distrito central.
3. Los sectores y vecindarios se configuran a base de su escala, su jerarquía y su particularidad en el contexto del Distrito Central.

4. Debe proveerse para una distribución prudente de los servicios y edificios públicos-institucionales para aportar a la centralidad y fortaleza de los diversos sectores y vecindarios integrantes de la zona urbanizable.
5. Los vecindarios y sectores deben poseer elementos de centralidad proveyendo, aquellos servicios y espacios públicos, tales como plazas, parques, plazoletas y paseos, según su escala. Esta estrategia deberá reflejarse en el por ciento del área asignada al uso público en cada sector.
6. Se debe proveer accesibilidad a los espacios caracterizados por atributos sobresalientes, que den fortaleza y jerarquía a las áreas de expansión.
7. Los usos deben desarrollarse de forma que faciliten y promuevan la accesibilidad peatonal y reduzcan la necesidad de la movilidad vehicular.
8. Se debe proveer los servicios y espacios públicos de acuerdo a la escala del vecindario y de la función del mismo en su contexto total.
9. Se establecerá un proceso claro de transformación del suelo urbanizable a suelo urbano, persiguiendo los siguientes objetivos:
 - a) Integración de los nuevos desarrollos al contexto urbano existente y su posible articulación a desarrollos futuros, dando énfasis a la continuidad del trazado vial tradicional y a la continuidad de las vías locales principales.
 - b) Provisión de la conexión necesaria entre las áreas de expansión contiguas y el centro urbano tradicional.

- c) Establecimiento de nuevos desarrollos de forma compacta, funcional y estética, que establezcan nexos de armonía con su entorno y conformen un espacio público digno y sensitivo a las necesidades de un peatón.
- d) Utilización intensa del suelo a urbanizarse.
- e) Incorporación de diversos usos compatibles en los nuevos desarrollos de la ciudad para lograr comunidades mixtas donde se reduzca la dependencia en el automóvil y se facilite el acceso peatonal a los diversos usos.
- f) Enlace de nuevos desarrollos con la ciudad existente a través de sistemas viales y de transportación colectiva.

3.10 Criterios para la Ubicación y Diseño de Proyectos en Suelo Urbanizable

Los proyectos a desarrollarse en el municipio deben cumplir con los siguientes criterios:

Criterio #1 Crecimiento Urbano Compacto

Una de las metas principales de este Plan es proveer para el desarrollo de un crecimiento urbano compacto y contiguo. Las normas urbanísticas que rigen el Reglamento de Ordenación proveerán para la construcción de espacios consolidados con una clara diferenciación de los espacios públicos y privados, así como la generación de mayores densidades. Se acentuará la importancia de los desarrollos contiguos al suelo urbano en que contribuyan a su consolidación y funcionamiento. La oficina de permisos correspondiente tomará en cuenta para la aprobación de un

proyecto el que el mismo cumpla con los objetivos de consolidación de la construcción y del suelo urbano y su relación con los espacios públicos.

Criterio #2 Protección y Recuperación de Recursos Naturales

Una de las metas de este Reglamento es proveer para la protección y conservación de los recursos naturales. Este criterio lleva a la exclusión o control del uso de áreas vinculadas ecológica o funcionalmente a la protección, conservación y recuperación de los recursos y su clasificación para propósitos normativos y de acción programática, como Suelo Rústico Común y Suelo Rústico Especialmente Protegido. Entre los suelos especialmente protegidos se encuentran las áreas demarcadas para propósitos agrícolas, mineros, turísticos, industriales o aquellos que tienen el propósito de asegurar la vida o propiedad y las que se protegen con propósitos de fijar los bordes urbanos.

A) Seguridad

Los asentamientos deberán localizarse en espacios donde no peligre la vida y la integridad de la propiedad. Este criterio lleva a la exclusión o al establecimiento de medidas de control en el uso de áreas sujetas a riesgos preestablecidos, entre otros, riesgos de inundación, deslizamientos, sísmicos y contaminación (en los diversos referentes sensoriales). Estas áreas son delimitadas en el Plano de Clasificación de Suelos.

B) Vegetación

Se requerirán árboles en todas las áreas de siembra de las vías. Estos son necesarios para proveer un microclima más agradable al peatón y ayudar a purificar el aire. En adición, éstos ayudarán a proteger a los peatones al evitar que los automóviles invadan la acera. Además, la

vegetación servirá como elemento de definición espacial; ayudará a definir la calle.

Criterio #3 Provisión y Ubicación de Servicios e Infraestructura

Los asentamientos deberán contar con la infraestructura necesaria y localizarse en formas y espacios compactos de manera que se aumente la calidad de los servicios públicos, y reducir los costos de su provisión y salvar los espacios libres para su conservación o usos alternos. Este criterio es uno de naturaleza positiva y requiere la delimitación de lo que puede denominarse área óptima de servicios. En referencia a ésta, se demarcan los Suelos Urbanos y Urbanizables Programados. Es decir, se demarca el área suficiente para albergar la población meta o deseada, a las densidades determinadas y con holgura razonable. El Suelo Urbanizable Programado debe contar en el transcurso de un plazo de cuatro años con la infraestructura de servicios, que satisfaga los criterios de costo/efectividad en la provisión de los mismos. Además, se precisa demarcar un área de reserva, para albergar poblaciones que pudieran existir con posterioridad al cuatrienio de programación y que se denomina Suelo Urbanizable No Programado.

Criterio #4 Sistemas de Circulación Multimodales

Un propósito principal del sistema vial y de los patrones de ocupación del espacio es reducir la dependencia en el automóvil y facilitar el tránsito peatonal. Se acentuarán y definirán tipos de vías multimodales que establezcan una relación peatonal/vehicular o peatonal entre los espacios públicos. Habrá continuidad entre las calles y una red de espacios públicos abiertos interconexos. Se desalentará el uso de calles sin salidas.

Se respetará la escala peatonal y el sistema de vías y la ocupación de los predios serán de apoyo al peatón. Los sectores y sus centros serán ubicados a distancias caminables 10 minutos ó aproximadamente 2,000 pies. Podrán existir sectores en la periferia a distancias no mayores 6,400 pies del centro.

Las vías serán diseñadas para proveer la seguridad peatonal necesaria en una zona urbana, evitando la obstrucción de las aceras por los vehículos y reduciendo la velocidad del tránsito. Las vías se clasificarán en término de su capacidad y de su carácter, además de su ubicación en función de los conceptos de centro, área urbana general y periferia según los postulados de Duany. Se acentuará la estrategia de distribución del tránsito y se evitará el concepto de arterial y colectoras.

Habrá una relación funcional entre los tipos de vías y los distritos de ordenación. El ancho de las vías será considerado junto a la altura de las edificaciones adyacentes para poder mantener una proporción que mantenga una definición adecuada del espacio urbano y de la capacidad de rodaje. La proporción entre la altura de las edificaciones y el ancho de la calle se mantendrá entre 1:2 y 1:4.

A) Tipos de Vías

Las vías de jurisdicción municipal serán de los tipos que se indican en la Tabla 1-1:

Tabla 1-1
Total de Tipos de Vías
Municipio de Mayagüez

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

Tipos de Vías	Derecho de Vía		Velocidad (mph)
	metros	pies	
“Boulevard”	Mínimo 50	Mínimo 164.0	30 - 35
Avenidas (Con o Sin Marginal)	32.0 - 40.0	106.6 - 131.2	30 - 40
Calle Principal	20.0	65.6	30 - 35
Calle Local	10.0 - 15.0	32.8 - 49.2	25 - 30
Calle Sin Salida	11.0	36.1	5 - 10

Tipos de Vías	Superficie Rodada		
	metros	pies	
“Boulevard”	3.0 - 7.0	23.0	Varía
Avenidas (Con o Sin Marginal)	3.5	11.5	Varía
Calle Principal	4.0	13.1	11.0
Calle Local		6.0 - 8.0	19.7 - 26.2
Calle Sin Salida		6.0	19.7
Callejón		5.0	16.4
Calle de Servicio		5.0 - 7.0	16.4 - 23.0
Pasaje		N/A	N/A
Vereda		N/A	N/A

Superficie Rodada

La superficie rodada es la parte o partes de una vía pública disponible para el tránsito de vehículos. Podrá requerirse la construcción de las superficies rodadas de aquellas vías necesarias para servir de acceso a los solares a ser formados conforme a la Tabla 1-2:

Tabla 1-2

C) Aceras

Se requerirán aceras a toda lotificación en Suelo Urbano o Urbanizable, dependiendo del ancho de la superficie rodada según se establece a continuación:

1. En el Suelo Urbanizable se requerirán aceras a cada lado con las siguientes dimensiones:

- | | |
|---------------------------|------------|
| a) Avenida con Marginales | 2.5 metros |
| b) Avenida sin Marginal | 2.5 metros |

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

c) "Boulevard"	2.5 metros
d) Calle Principal	2.5 metros
e) Calle Local	2.0 metros
f) Calle de Servicio	0.0 metros
g) Pasaje	2.0 metros
h) Vereda	2.0 metros

Se podrá requerir, aún en suelo rústico, continuar o extender aceras existentes o proveerlas cerca de generadores de tránsito peatonal o para unir diversas estructuras en un solar. En suelo rústico, podrá eximirse del requerimiento cuando se demuestre que no habrá tránsito peatonal, por ejemplo, a lo largo de accesos vehiculares en urbanizaciones para usos no residenciales de baja densidad.

D) Area de Siembra y Seguridad

Las áreas de siembra y seguridad se proveerán entre la superficie rodada y la acera. Puede considerarse el encintado, si lo hubiere, como parte del ancho del área de siembra y seguridad. Se requerirá áreas de siembra y seguridad del ancho mínimo establecido a continuación en todo caso en que se requiera acera, hasta completar la sección del derecho de vía:

1. En el Suelo Urbanizable se requerirán áreas de siembra a cada lado con las siguientes dimensiones:

a) Avenida con Marginales	1.5 metros
b) Avenida sin Marginal	1.5 metros
c) "Boulevard"	1.5 metros
d) Calle Principal	1.5 metros
e) Calle Local	1.5 metros
f) Calle de Servicio	0 metros
g) Pasaje	1 metros
h) Vereda	1 metros

Podrá eximirse de la provisión de un área de siembra en lugares de tránsito peatonal considerable y condicionado a que el ancho de la acera se amplíe por un ancho equivalente al área de siembra requerida y se provean, en el área adyacente al encintado, alcorques convenientemente distanciados, con un área mínima de un (1) metro cuadrado.

E) Estacionamientos

Los estacionamientos no interferirán con la circulación peatonal y no dominarán visualmente las calles. Se proveerán paralelos a la calle o en el interior de bloques. No se permitirán estacionamientos en los patios delanteros.

Los estacionamientos paralelos se diseñaran de tal forma que no puedan ser usados como áreas de rodaje. Esto se logrará mediante la

utilización de árboles o relieves en el pavimento. En el área urbana no se permitirán en patios delanteros y en solares no edificados de esquina. Se permitirán en solares interiores si cumplen con los siguientes requisitos: (1) se provee una cerca que armonice con el contexto y vegetación en el patio delantero y (2) se le da tratamiento estético a las medianeras expuestas.

Las avenidas con marginales, las avenidas (en Suelo Urbanizable), las calles principales (en Suelo Urbanizable), y la calles locales serán provistas de estacionamiento paralelo a ambos lados. Su ancho será de 2.5 metros y su largo de 5.5 metros. Se proveerán divisiones en el pavimento cada 2 a 3 estacionamientos. Estas divisiones serán relieves en el pavimento o áreas de siembra. Se aceptará como una variación la eliminación del ancho de estacionamientos cuando el uso adyacente a la vía según un Plan de Area o un Plan de Ensanche no necesite de dichos estacionamientos.

Si los requisitos de estacionamiento requieren un área mayor de 2.5 cuerdas se deberá construir un edificio de estacionamiento multipisos.

Criterio #5 Definición del Centro, Bordes y Espacio Urbano

Los centros y bordes urbanos de las áreas urbanizables serán identificables y bien definidos. Las alineaciones de edificios serán reglamentadas para lograr una definición espacial de la calle. Además, de esta manera se evitará la falta de definición espacial urbana típica de los desarrollos suburbanos convencionales de las últimas décadas que resultaron como consecuencia de la conversión apresurada y desorganizada del territorio rústico a territorio urbano. Se requerirá que los desarrollos en las áreas urbanizables cumplan con los siguientes requisitos:

1. Proveer mayores alturas para hitos, portales y lugares céntricos. Estos ayudarán a jerarquizar los espacios, y servirán como guías visuales para la orientación.
2. Se ubicarán las densidades residenciales mayores y usos más intensos cerca del área comercial y de servicios del sector central. Se creará un área periferal con usos de mediana y baja densidad y espacios abiertos (cinturones verdes) que sirvan de transición entre el suelo urbano y/o con el suelo rústico.
3. Las estructuras se alinearán a la acera o a una distancia uniforme de esta. No se proveerán patios frontales en las áreas centrales del sector de mayor densidad y cuando se requieran, estos serán uniformes. Los patios laterales tendrán verjas alineadas a la acera. (Las verjas no serán de alambre eslabonado).
4. Se creará un área urbana general de mediana densidad, a una distancia no mayor de 400 metros (aproximadamente ¼ milla) del centro y área periferal.

Criterio #6 Mezcla de Usos Compatibles y Complementarios

Las áreas urbanizables deben proveer una mezcla adecuada y armoniosa de usos, tipos edificatorios y la composición familiar que armonice efectivamente con los objetivos de buena convivencia social. Se establecerá una política de localización jerarquizada. Se deben proveer espacios públicos definidos y redes de espacios abiertos interconexos. Se complementarán los espacios públicos con los espacios cívicos (aunque éstos sean de carácter privado). Los sectores lejos del casco urbano tendrán unos centros con usos mixtos. **El crecimiento urbano será provisto con la configuración y dotaciones que provean su consolidación como comunidad o barrio.**

En la distribución del espacio urbanizable entre los diversos niveles de ingreso debe perseguirse la convivencia armoniosa teniendo en consideración los límites del mercado, composición de los valores de las edificaciones e ingresos familiares. Por lo tanto, deben evitarse la segregación o la integración extrema del uso del espacio a base del valor de las edificaciones y del ingreso de residentes. Debe proveerse por el contrario niveles de transición entre las diversas escalas de valores e ingresos.

A) Distritos de Calificación

Los objetivos de densidad, continuidad, diversidad de usos y forma urbana del suelo urbanizable serán implantados en el Plan de Ordenación Territorial a través de los distritos de calificación. Para los suelos urbanizados y urbanizables programados serán aplicables los distritos **R-05, RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RC-U, AM, CT-1, CT-2, CT-3, CO-1, CO-2, CO-3, CO-4, CT-1, CT-2, CT-3, IL, IL-1, IL-2, IP y UP**. Estos distritos representan la dirección deseada conmensurada a los objetivos y criterios del Plan de Ordenación Territorial.

Las variaciones a los Distritos de Calificación incluidas en este reglamento se destacan:

- el requerimiento de densidades y alturas mínimas,
- el control de los patios delanteros el cual se usará para lograr una definición del espacio urbano.

Los distritos de calificación permiten usos mixtos de comercio, oficinas y vivienda de densidades intermedia y alta. Además, algunos de estos distritos permiten alinear las estructuras a la acera.

B) Tipologías de Bloques Urbanos

Se definirán dos tipos de bloque urbano en respuesta a las necesidades peatonales y de forma urbana deseada. Se definen en términos de una estrecha relación entre los distritos de calificación, los tipos de vías, y los tipos de espacio público urbano. Se provee una mezcla adecuada y armoniosa de usos, tipos de vivienda y composición familiar. Para lograr el uso más intenso del área urbana central, se acentuará en el uso de edificios de apartamentos de 2 a 4 plantas. Para los distritos de ordenación CO-1, CO-2 e IL se requerirá la provisión de una calle de servicio. En los distritos RU-2 las calles de servicio serán opcionales. Los distritos RU-3 y RU-4 requerirán la provisión de espacios comunes.

Se requerirán arcadas en los distritos RU-3, RU-4, CO-1 y CO-2. Los tamaños de bloques en las áreas urbanizables programada tendrán entre 7,500 m² a 15,000 m². Los bloques pueden exceder dicho tamaño siempre que se provean galerías o veredas peatonales que los disecten, manteniendo los límites establecidos.

C) En el Suelo Urbano

El suelo urbano requiere espacios públicos y comerciales que lo hagan más diverso y autocontenido. Las densidades deben acentuarse mediante la edificación de multipisos, facilitando la reconversión a otros usos más diversos e intensos en el futuro si es necesario. En el casco urbano se deberán recuperar elementos de la arquitectura tradicional.

Criterio #7 Continuidad de Espacios Públicos

A) Espacios Públicos Internos y Externos

Los espacios públicos se utilizarán como elementos de estructuración del espacio urbano. Estos serán considerados de carácter formativo y no residual. Su definición espacial será fuerte. Serán accesibles y permitirán la espontaneidad de usos y la interacción. Se proveerán accesos peatonales entre los diferentes espacios. Las calles estarán interconectadas y se deberá proveer para una secuencia de plazas, plazoletas y parques urbanos que integre los espacios públicos, cívicos, culturales y comerciales.

Los espacios públicos se clasificarán en internos y externos solamente para propósitos de estimación programática. Todos los sectores tendrán espacios públicos de estar internos. Los espacios públicos externos serán añadidos sólo en los sectores de mayor jerarquía.

B) La Tabla 1-3 muestra los por cientos de área para espacios públicos según la jerarquía del sector:

Tabla 1-3

Espacios Públicos e Internos Municipio de Mayagüez

Criterio #8 Relación entre Vías, Distritos y Espacios Públicos

	Espacios Públicos Internos	Espacios Públicos Externos
Jerarquía I	25%	20%
Jerarquía II	25%	10%
Jerarquía III	25%	0%
Jerarquía IV	25%	0%
Jerarquía V	25%	0%

Las relaciones y las distancias entre las vías, los distritos de calificación y los espacios públicos serán reglamentadas. El ancho de las calles estará relacionado con la altura de las edificaciones adyacentes. La proporción entre la altura de las edificaciones y el ancho de la calle y se mantendrá entre 1:2 y 1:4. La proporción 1:4 será para las vías con mayor flujo vehicular que delimitarán los diversos sectores y comunidades. Si la proporción es mayor de 1:4, se requerirá que se provean árboles maduros en las áreas de siembra, con una separación entre árboles menor que el requerido para las demás áreas. Habrá una relación peatonal entre espacios. Las calles serán continuas y habrá una secuencia de plazas y plazoletas. Las distancias entre la periferia de los sectores y su respectivo centro se mantendrán caminables.

3.11 Guías de Diseño para Proyectos en Suelo Urbano y Urbanizable

3.11.1 Disposición General

Las Guías de Diseño generales esbozadas, abarcan las condiciones más amplias para todas las áreas clasificadas como urbanas y urbanizables por el Plan de Ordenación Territorial para el Municipio Autónomo de Mayagüez. Estas determinan las condiciones y parámetros generales para la actividad edificatoria.

3.11.2 Objetivo

El objetivo primario de esta guía de diseño es completar las disposiciones establecidas en el Reglamento de Ordenación Territorial para el Municipio Autónomo de Mayagüez.

3.11.3 Alcance

Las guías de diseño generales cubren los siguientes aspectos sobre las estructuras y el espacio público:

1. Accesos a Edificaciones

Disposición General - Los puntos de acceso demarcan la localización por la cual se accesa peatonal o vehicularmente a la parcela o estructura. Estos deben de ser identificados claramente. En los casos de edificios de usos mixtos, residenciales-comerciales, las entradas y medios de acceso para cada área de uso deberán estar identificadas y segregadas físicamente unos de otras.

a) Acceso a edificios comerciales

1) Objetivo

Promover el carácter peatonal de las vías de acceso a edificios comerciales.

2) Disposiciones

Los accesos principales hacia el primer nivel de un edificio comercial deberán orientarse hacia la calle peatonal, plaza o parque y no hacia un bloque interior o lote de estacionamientos. Accesos secundarios desde el interior de un bloque serán permitidos hacia una calle de servicio o de estacionamiento.

Los accesos hacia tiendas y oficinas pequeñas deben tener relación directa con la calle.

3) Justificación

La vida peatonal de los edificios la define sus accesos. Si los accesos se orientan hacia lotes de estacionamientos la actividad y la vida de la calle se reduce.

b) Acceso a edificios de viviendas

1) Objetivo

Mejorar el carácter peatonal de los vecindarios residenciales.

2) Disposiciones

En todos los casos, las estructuras cuyo uso principal sea la vivienda deberán proveerse accesos orientados hacia la calle y no hacia bloques interiores o lotes de estacionamiento. Accesos secundarios desde el interior del bloque deben ser evitados.

En áreas de usos mixtos la entrada principal podrá orientarse hacia la calle y/o proveerse accesos privados desde calles de servicios, pasajes o áreas de estacionamientos internos a los segundos pisos de complejos multipisos multifamiliares (walk-ups).

3) Justificación

Los accesos a las viviendas deberán orientarse hacia la calle para aportar a la actividad pública.

2. Volumetrías

Los parámetros principales que definen la volumetría de las estructuras son principalmente las alineaciones, las alturas reguladoras y el muro urbano.

Las normas y parámetros correspondientes a las alineaciones, altura y edificabilidad han sido recogidas en el Reglamento de Ordenación, la parte correspondiente al muro urbano se establecerá a continuación.

a) El muro urbano

1) Objetivo

Establecer criterios compositivos y estéticos que contribuyen a crear continuidad en las fachadas que definen el espacio público.

2) Disposiciones

- a) Las nuevas edificaciones sobre dos niveles deben expresar el concepto de divisiones horizontales imaginarias (base, medio, coronamiento). Estas partes deben diferenciarse utilizando criterios como variaciones en el ritmo de los vanos, retranqueo, diversidad en materiales, aleros u otros elementos arquitectónicos.
- b) No se permitirán fachadas principales ciegas o parcialmente ciegas (macizas) exceptuando los cines o teatros. Deberá proveerse un patrón recurrente de aperturas (vanos). Se deberá responder a los conceptos más tradicionales de la arquitectura del sector.
- c) No se permitirá la instalación de acondicionadores de aire, extractores de humo, o cualquier otro elemento mecánico de forma que sobresalga del plano de la fachada principal.
- d) Es necesario la fragmentación de la fachada principal en agrupaciones, en el caso de actuación unitaria de solar producto de la agrupación de parcelas. Exceptuando las edificaciones de uso cívico (teatros, iglesias, museos). El largo de la fachada: uniforme se limitará a vez y media (1.5) el ancho promedio de las parcelas típicas no agrupadas en el lugar donde ubica la edificación. Solo se permitirán

fachadas más largas si se fragmentan sus elementos compositivos.

- e) Las fachadas en los edificios debe ser variada y articulada para proveer interés visual al peatón. Aperturas a nivel de calle y múltiples accesos son requeridos en las áreas comerciales centrales.

3) Justificación

Los conceptos ritmo, equilibrio, proporciones y variedad en las fachadas contribuyen a mejorar el ambiente peatonal de la calle. Los edificios deben proveer el estímulo visual necesario sin crear una imagen caótica de estos.

3. Tratamiento del Espacio Público

El entorno público está constuido por los elementos ubicados en el espacio definido por el muro urbano. Esto incluye, entre otros: pavimentos, iluminación, ajardinamiento, mobiliario urbano, parques y plazas.

a) Objetivo

Establecer los parámetros que contribuyan a crear espacios agradables y ordenados.

b. Disposiciones Generales

- Las plazas y parques deben localizarse apropiadamente próximos a las áreas centrales comerciales y/o residenciales.

No deben tratarse como áreas residuales sino como áreas de recreación activa y/o pasiva.

- El ajardinamiento urbano debe proveer el confort adecuado para el transeúnte y enfatizar las visuales más importantes. Las especies utilizadas deben responder a las tradiciones del área.
- El mobiliario urbano, el pavimento y la iluminación estarán regidos por los parámetros establecidos en el Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Núm. 22).
- El diseño del entorno público debe ser consistente con el carácter y las densidades del área.

b. Justificación

Entornos agradables y seguros aportan favorablemente a la actividad peatonal.

4. Paisaje Urbano

Lo constituyen todos los elementos visuales que contribuyen a mejorar el entorno y a fortalecer el carácter peatonal del área.

a) Objetivo

Crear espacios urbanos que contribuyen a la orientación fácil del transeúnte.

b) Disposiciones Generales

- Las vías deben culminar en lugares o edificios importantes; hitos tales como edificios públicos, parques, plazas y espacios naturales
- La calle debe enfatizar las visuales hacia los hitos.
- Es recomendable el trazado de calles rectas que revelen con claridad las visuales hacia los hitos.

c) Justificación

La utilización de hitos y calles rectas convierten la experiencia urbana en una interesante y memorable.

CAPÍTULO IV SUELO URBANO

4.01 Propósito

La clasificación **suelo urbano** persigue distinguir aquellos suelos de carácter urbano y desarrollados o que son aptos para el redesarrollo. Este suelo está constituido por terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, sociales y económicas que en estos suelos se realizan y que estén comprendidos por áreas consolidadas por la edificación.

4.02 Disposiciones Generales

La Reglamentación relacionada a los usos del suelo urbano se basará en lo dispuesto en los Mapas de Calificación, o por las Áreas de Planificación Especial (PE, PA, PA-ADC, PA-RI) aprobados como parte del Plan de Ordenación Territorial. En casos de re-desarrollo en el suelo urbano se aplicarán las enmiendas al “Reglamento de Lotificación y Urbanización” (Reglamento de Planificación Núm. 3) relevantes al suelo urbanizable. La aprobación de proyectos a estos reglamentos deberán responder a los objetivos del Plan de Ordenación Territorial.

4.03 Usos

El suelo urbano contendrá aquellos usos relacionados a las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan. Los usos serán establecidos por el Reglamento de Ordenación y gráficamente por los Mapas de Calificación, los Planes de Ensanche, y los Planes de Área. Aquellos distritos que son derogados por el Plan se mantendrán en las áreas zonificadas previo a la aprobación del Plan como usos no conformes.

4.04 Niveles de Intensidad

El Suelo Urbano contendrá diferentes niveles de intensidad en la construcción y sus espacios públicos basados en la jerarquía de sus sectores y vecindarios.

4.05 Características de las Estructuras

Las estructuras localizadas dentro del suelo urbano a las cuales se le vayan a realizar mejoras deberán regirse por las directrices de construcción de este Reglamento de Ordenación y de otros que se

elaboren y adopten como parte de los planes de ensanche y planes de área. Los distritos de calificación y/o las áreas de planificación especial definirán las características de las estructuras a construirse o reconstruirse dentro de los suelos urbanos.

4.06 Características del Espacio Público

Las características de sus espacios públicos en los suelos urbanos deberán regir según el Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Núm. 22). Por otro lado, el Reglamento de Ordenación definirá la extensión del espacio público de acuerdo a la jerarquía del sector.

4.07 Lotificaciones

La lotificación y segregación de fincas dentro del suelo clasificado como urbano se regirá por las disposiciones del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3) y el mapa de calificación. La lotificación podrá ser aprobada dentro del suelo urbano siempre y cuando cumpla con las características urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenación Territorial.

4.08 Urbanizaciones

La construcción de urbanizaciones se basará en lo estipulado en la Secciones 7.00 y 8.00 del Reglamento de Lotificación y Urbanización y los mapas de calificación. Además, la Urbanización podrá ser aprobada siempre y cuando cumpla con las características urbanísticas planteadas en el Plan de Ordenación Territorial (ver Parte 1 de este reglamento).

4.09 Infraestructura

La instalación de infraestructura se regirá según las disposiciones del Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Núm. 22).

4.10 Ámbito del Suelo

El ámbito del suelo urbano está señalado y demarcado por el Plano de Clasificación de Suelos.

CAPÍTULO V SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

5.01 Propósito

La clasificación de **Suelo Urbanizable Programado** persigue propiciar el desarrollo ordenado de los terrenos conforme a un Plan de Ensanche. El suelo urbanizable programado deberá acomodar el crecimiento de carácter urbano en un período de cuatro a cinco años. Estos deberán contar con la infraestructura necesaria para el desarrollo de las actividades administrativas, sociales y económicas que albergará el ensanche.

5.02 Disposiciones Generales

Todo propietario de fincas que interese una segregación y/o el desarrollo de parte o de la totalidad de su finca deberá someter un plano esquemático de la parcelación y programa de usos de los suelos. Dicho plano deberá responder en su forma y patrón de ocupación y uso a los objetivos del Plan de Ordenación Territorial, a la lógica de ocupación del suelo urbano y urbanizable y a las guías y normas de ordenación aprobadas por la Junta de Planificación, con las variaciones aprobadas

como parte del Reglamento del Plan de Ordenación Territorial de Mayagüez (ver Parte 1 de este Reglamento, Disposiciones Generales).

5.03 Usos

El Suelo Urbanizable basará sus usos del suelo en los **Distritos del Calificación** y eventualmente en lo dispuesto en el Plan de Ensanche.

5.04 Niveles de Intensidad

El suelo urbanizable contendrá los mismos niveles de intensidad del suelo urbano con variaciones que dependen, al igual que en el suelo urbano, de la jerarquía del sector o vecindario.

5.05 Características de las Estructuras

Las estructuras a construirse en el suelo urbanizable programado se registrarán por los distritos de calificación, y en los objetivos urbanísticos planteados en el Plan de Ordenación Territorial y en los que eventualmente se establezcan en los Planos de Ensanche.

5.06 Características del Espacio Público

Los suelos urbanizables deberán regir las características de sus espacios públicos según el Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Núm. 22) y los objetivos y criterios del Plan de Ordenación Territorial. El espacio público llamado externo responde en su magnitud a la jerarquía del vecindario o sector.

5.07 Lotificaciones

La lotificación y segregación de fincas dentro del suelo clasificado como urbanizable se registrará por las disposiciones del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3) y el mapa de calificación. La lotificación podrá ser aprobada dentro del suelo urbanizable siempre y cuando cumpla con los criterios urbanísticos planteados en el Plan de Ordenación Territorial (ver Parte 1 de este reglamento).

5.08 Urbanizaciones

La construcción de urbanizaciones se basará en lo estipulado en la Sección 7.00 del Reglamento de Lotificación y Urbanización y el mapa de calificación. La Urbanización podrá ser aprobada siempre y cuando cumpla con los criterios urbanísticos planteados en el Plan de Ordenación Territorial (ver parte 1 de este reglamento).

5.09 Infraestructura

La instalación de infraestructura se registrará según las disposiciones del Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público Reglamento de Planificación Núm. 22 y de los criterios urbanísticos planteados en el Plan de Ordenación Territorial.

5.10 Criterios de Vigencia y Activación

La Clasificación del Suelo del Plan de Ordenación Territorial entra en vigencia tan pronto es convertido en Ley mediante la firma del Gobernador de Puerto Rico. El Suelo Urbanizable Programado estará disponible para su urbanización por un período de cuatro años a partir de la fecha de la firma. El propietario o los propietarios cuentan con el

derecho a urbanizar o comenzar los procesos de urbanización durante este período. Este derecho caducará en el caso de que el propietario no urbanice o muestre intención de urbanizar durante el cuatrienio. La Asamblea Municipal procederá a establecer y solicitar una enmienda al Plan de Ordenación Territorial para re-evaluar los Suelos Urbanizables Programados en el caso de que el propietario no demuestre su intención de desarrollo.

La Asamblea Municipal se guarda la facultad de imponer un arbitrio al desarrollo de los suelos urbanizables programados el cual propiciará la participación de los desarrolladores en los costos de infraestructura. Los suelos urbanizables activarán su derecho a desarrollo luego del pago o el establecimiento de un Plan de Pago del arbitrio antes mencionado.

5.11 Ámbito del Suelo

El ámbito del Suelo Urbanizable Programado viene señalado y demarcado por el Plano de Clasificación de Suelos.

CAPÍTULO VI SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

6.01 Propósito

La clasificación de **Suelo Urbanizable No Programado** persigue preservar el suelo próximo a las áreas de ensanche de la ciudad para permitir su futuro desarrollo ordenado previsto dentro del período de cuatro (4) a ocho (8) años a partir de la vigencia del Plan Territorial.

6.02 Disposiciones Generales

La conversión de un Suelo Urbanizable No Programado en un Suelo Urbanizable Programado requerirá el desarrollo inminente del suelo

urbanizable programado, donde al menos la mitad de dicho suelo tenga anteproyectos o proyectos de construcción aprobados.

El Suelo Urbanizable No Programado no se programará para su desarrollo necesariamente todo a la vez, sino que al Municipio, a través de la revisión del Plan de Ordenación Territorial, marcará las áreas y usos que conviene programar para la ejecución de un Plan de Ensanche.

El Suelo Urbanizable No Programado podrá desarrollarse una vez éste haya sido incluido en la programación del Plan de Ordenación Territorial y se hayan aprobado y adoptado su Programa y Plan de Ensanche.

El Suelo Urbanizable No Programado, en tanto no se desarrolle y se apruebe sobre él un Programa de Ensanche y un Plan de Ensanche o Área, se ajustará a las Disposiciones Generales del Suelo Rústico Común establecidas en el Capítulo 7 de la Parte 1 del Reglamento de Ordenación.

6.03 Lotificación

La lotificación y segregación de fincas dentro del suelo clasificado como urbanizable no programado se regirá por las disposiciones del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3) y el mapa de calificación. La lotificación podrá ser aprobada dentro del suelo urbanizable no programado siempre y cuando cumpla con los criterios urbanísticos planteados en el Plan de Ordenación Territorial.

6.04 Ámbito del Suelo

El ámbito del Suelo Urbanizable No Programado viene señalado y delimitado por el Plano de Clasificación de Suelos.

CAPÍTULO VIISUELO RÚSTICO COMÚN

7.01 Propósito

El **suelo rústico común** cumple el propósito de mantener fuera del proceso urbanizador intenso aquellos terrenos que no son necesarios para atender las expectativas de crecimiento del municipio en un futuro previsible de ocho años. El suelo rústico común pretende evitar la ocupación desparramada y lineal a lo largo de las carreteras previniendo la conversión a uso urbano, la segregación y la lotificación simple.

7.02 Disposiciones Generales

La reglamentación referente al suelo rústico común se basa en dos distritos de **calificación**, el **RG-1 (Rural General)** y el **ADC (Asentamiento Disperso a Consolidarse)**. Estos distritos deberán mantener el suelo rústico común libre de un proceso urbanizador.

Dentro del Suelo Rústico Común se delimitarán distritos con la calificación de **RG-1 y ADC**. El distrito RG-1 será utilizado para reglamentar y canalizar la presión para la ocupación del suelo disperso y desparramado y dirigirlo hacia formas compactas. Es decir, en lugar de constituir un distrito de transición de un área rural a una urbana, el **RG-1** será un distrito dirigido a conservar permanentemente los espacios abiertos del área rústica común como espacios de propiedad comunal y a orientar las presiones de desarrollo hacia la ocupación compacta del territorio.

7.03 Usos

El suelo rústico común contendrá aquellos usos compatibles con su carácter rural. Usos residenciales serán permitidos según definidos dentro de los distritos ADC y RG-1.

7.04 Niveles de Intensidad

El suelo rústico no permite un proceso urbanizador, excepto en aquellas áreas delimitadas ADC donde se permitían elementos intermedios en densidad e intensidad de usos.

7.05 Características de las Estructuras

Las estructuras a construirse dentro del suelo rústico común estarán ligadas al distrito de calificación pertinente.

7.06 Características del Espacio Público

El suelo rústico común deberá contar con una débil delimitación de los espacios públicos y privados. Los espacios abiertos y de débil delimitación son parte del carácter campestre de los suelos rústicos. El Plan de Ordenación Territorial pretende mantener este carácter rural dentro de los suelos clasificados como rústicos. En aquellas comunidades declaradas como distritos ADC se deberá proporcionar la infraestructura y dotaciones básicas.

7.07 Lotificaciones

Las lotificaciones dentro del suelo rústico común se conducirán a base de las disposiciones del Distrito RG-1.

7.08 Urbanizaciones

En el suelo rústico común no está permitido la construcción de urbanizaciones.

7.09 Calificaciones

La reglamentación referente al suelo rústico común se basa en dos distritos de calificación, el RG-1 y el ADC. Estos distritos deberán mantener el suelo rústico común libre de un proceso urbanizador intenso.

7.10 Infraestructura

La infraestructura que ha de construirse para servir el suelo rústico común deberá dirigirse a los medios productivos y recreativos ubicados o ha ubicarse en este suelo. En el suelo rústico común no se deberá proveer infraestructura para desarrollos residenciales extensos.

7.11 Ámbito del Suelo

El ámbito del Suelo Rústico Común viene señalado y delimitado por el Plano de Clasificación de Suelos.

CAPÍTULO VIII SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO

8.01 Propósito

El propósito del **suelo rústico especialmente protegido** es mantener libres del proceso urbanizador aquellos terrenos de valor agrícola y pecuario; actual y potencial; de valor natural; de valor recreativo, actual y potencial y de riesgos a la seguridad o salud pública.

8.02 Disposiciones Generales

La clasificación del suelo rústico especialmente protegido sirve de clasificación general brindando protección a aquellos terrenos que es de interés general proteger mientras que los distritos de calificación sirven de norma específica regulando los usos de este tipo de suelo.

8.03 Lotificación

El suelo rústico especialmente protegido no permitirá la segregación de las fincas para uso residencial, solamente se permitirá la subdivisión de fincas para usos que aporten al carácter rústico y cumplan con el propósito del distrito de calificación pertinente.

8.04 Ámbito del Suelo

El ámbito del Suelo Rústico Especialmente Protegido viene señalado y delimitado por el Plano de Clasificación de Suelos.

8.05 Ordenación

El Suelo Rústico Especialmente Protegido adoptará los distritos de ordenación pertinentes a la protección de recursos del Reglamento de Ordenación del Municipio Autónomo de Mayagüez, a excepción de los distritos de ordenación del Área de Zonificación Especial de la Parguera a los cuales se le aplicarán según estén vigentes en el Reglamento Planificación #4 (Reglamento de Zonificación) de Puerto Rico. Estos distritos se aplicarán geográficamente dentro del Mapa de Calificación del Suelo.

Como parte del reglamento, para la protección de los suelos rústicos especialmente protegidos se han designado distritos de calificación de

carácter restrictivo para usos urbanos. Estos distritos complementarán con la clasificación de suelo rústico para la protección de los terrenos. Los distritos a permitirse en el suelo rústico especialmente protegido son los siguientes:

A) Suelo Rústico Especialmente Protegido: Agrícola

- Distrito AG-1 Agrícola Mecanizable
- Distrito AG-2 Agrícola General
- Distrito AG-3 Agropecuario

B) Suelo Rústico Especialmente Protegido: Bosques

- Distrito BG Bosque General
- Distrito BM Bosque de Mangle

C) Suelo Rústico Especialmente Protegido: Conservación de Recursos

- Distrito CRE Conservación de Recursos Ecológicos
- Distrito CR-2 Conservación de Recursos Dos
- Distrito CR-3 Conservación de Cuencas
- Distrito CR-4 Conservación de Recursos Cuatro

- Distrito CR-A Conservación de Recursos Arqueológicos
- Distrito CR-H Conservación y Restauración de Recursos Históricos

D) Suelo Rústico Especialmente Protegido: Recreativo/Ambiental/Eco-Turístico

- Distrito PR Preservación de Recurso
- Distrito PP Playa Públicas
- Distrito RE Ruta Escénica

E) Suelo Rústico Especialmente Protegido: Inundable

- Zona 1
- Zona 1M

8.06 Infraestructura

La infraestructura a construirse para servir el suelo rústico especialmente protegido estará limitada a aquella pertinente a los distritos de calificación restrictivos o a usos urbanos utilizados dentro de esta clasificación del suelo.

8.07 Ámbito del Suelo

El ámbito del Suelo Rústico Especialmente Protegido viene señalado y delimitado por el Plano de Clasificación de Suelos.

CAPÍTULO IX PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

9.01 Propósito

El Plano de Clasificación del Suelo significará el plano o serie de planos que formen parte del Plan de Ordenación Territorial y cuyo propósito es delimitar el Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable No Programado, Suelo Rústico Común y el Suelo Rústico Especialmente Protegido en el territorio del Municipio Autónomo de Mayagüez.

9.02 Interpretación de los Límites del Plano

Para determinar la localización más exacta de una línea divisoria entre dos clasificaciones de suelo, deberá consultarse el Mapa de Calificación correspondiente. No deberán tomarse medidas del Plano de Ordenación de Suelo. La Junta de Planificación o el Municipio, según aplique determinará mediante acuerdo formal la clasificación específica de una propiedad en caso de duda o controversia.

9.03 Revisión del Plano de Clasificación

Para considerar cualquier enmienda al Plano de Clasificación del Suelo según facultado en la Ley 81 del 30 de agosto de 1991 (Ley de Municipios Autónomos), según, enmendada, se requerirá la celebración de vistas públicas en el municipio, la aprobación por la Asamblea

Municipal mediante ordenanza, su adopción por la Junta de Planificación de Puerto Rico y la firma del Gobernador.

CAPÍTULO X PLANOS DE CALIFICACIÓN

10.01 Propósito

El Plano de **Calificación** del Suelo forma parte del Reglamento de Ordenación del Plan de Ordenación Territorial de Mayagüez. Su propósito es demarcar gráficamente la aplicación geográfica del Reglamento de Ordenación y de las políticas públicas sobre el uso del suelo en el interior de las categorías con que se **califican** los suelos.

10.02 Interpretación de los Límites del Plano

Para **determinar** la localización más exacta de una línea divisoria entre dos **calificaciones** de suelo, deberá consultarse el Mapa de **Calificación** correspondiente. No deberán tomarse medidas del Plano de **Calificación** de Suelo. La Junta de Planificación o el Municipio, según aplique, determinará mediante acuerdo formal la **calificación** específica de una propiedad en caso de duda o controversia.

10.03 Revisión del Plano de **Calificación**

Para considerar cualquier enmienda al Plano de **Calificación** según facultado en el Artículo 13.012 de la Ley 81 del 30 de agosto de 1991 (Ley de Municipios Autónomos), según enmendada, se requerirá la celebración de vistas públicas en el municipio, la aprobación por la Asamblea Municipal mediante ordenanza y la notificación a la Junta de Planificación de Puerto Rico. Dicha revisión será efectiva 45 días después de la notificación a la Junta de Planificación de Puerto Rico según conste en el correspondiente acuse de recibo. Durante este

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

periodo la Junta, ARPE, o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas podrán determinar que la revisión parcial está en contra de las Políticas del Plan o que tiene impacto fuera de los límites de la municipalidad.

PARTE 2

TOPICO I DEFINICIONES

SECCIÓN 1.00 DEFINICIONES

1.01 Disposición General

Donde quiera que se usen o se le haga referencia a los siguientes términos en este Reglamento de Ordenación tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto. Cualquier término que no aparezca en las definiciones podrá ser aceptado según definido en otro reglamento de planificación en vigor y aplicable.

Según lo dispuesto en el “Reglamento para Adoptar Reglamentación” de ARPE las definiciones del Reglamento de Lotificación y Urbanización y del Reglamento de Ordenación de Puerto Rico que son enmendadas están subrayadas, el texto eliminado es tachado y el texto no enmendado se deja intacto.

1.02 Definiciones para la Ordenación Territorial, Lotificación, Urbanización y Ordenación

1. Acceso - Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad y la cual sirve de entrada y salida peatonal, vehicular, o ambos, al solar o propiedad.

2. Acceso Marítimo - Entrada o paso por el cual se puede llegar desde el mar o el océano hasta la playa y costa, por medio de veleros, botes, lanchas de motor o de remos o vehículos análogos.
3. Acceso Peatonal a Cuerpos de Agua - Vía pública especial para peatones, con ancho mínimo de tres (3) metros para facilitar el acceso de los peatones desde otra vía pública existente a un cuerpo de agua o a sus márgenes.
4. Acuicultura - Cultivo de plantas y animales acuáticos bajo condiciones controladas ya bien sea en agua dulce, salada o salubre utilizando métodos técnicos y científicos.
5. Aditamento - Todos los elementos que se adosen o adhieran a una estructura, tales como: pretilas, ventanas salientes, entrantes y vuelos, puentes, aleros y cornisas, portadas y escaparates, palomillas, estatuarios y obeliscos, encristalados y rejas, así como marquesinas y toldos, rótulos, anuncios, enseñas, banderines, focos, faroles y otros rasgos o detalles arquitectónicos.
6. Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) - Agencia pública con funciones operacionales creada por virtud de la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos".

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

7. Administrador de Reglamentos y Permisos - Funcionario que dirige la Administración de Reglamentos y Permisos o los funcionarios que lo sustituyen o en quienes él haya delegado sus poderes y atribuciones según dispuesto por Ley.
8. Aeropuerto - Un área de tierra o cuerpo de agua o de ambos designada o señalada para el aterrizaje o despegue de naves aéreas.
9. Alteración - Cualquier ampliación, cambio o modificación en la forma de una estructura, incluyendo cualquier cambio o instalación de sistemas eléctricos o mecánicos; o cualquier cambio o modificación en paredes de carga, columnas, vigas, techos u otros elementos estructurales; cualquier cambio o modificación en los medios de salida.
10. Alteración de Fachada - Todo cambio de los rasgos arquitectónicos del edificio que no implique variación en los elementos estructurales del edificio existente o la construcción de nuevos elementos estructurales.
11. Alteraciones Estructurales - Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura existente, tales como paredes de carga, columnas, vigas, y techos; o toda adición, extensión, aumento o variación en tamaño de los elementos estructurales existentes, o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales tales como: techos, vigas,

columnas o paredes de carga o de aquellos elementos que aunque no son estructuras, afectarían el comportamiento dinámico de la estructura en caso de sismos.

11. Alto volumen de clientela - Según se aplique a cualquier oficina, se entenderá una clientela mayor de seis (6) clientes al día por profesional.
12. Altura de Edificio - En edificios con techos de azotea es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto excluyendo cornisas, pretilas o balaustradas, 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.
13. Altura de Rótulo o Anuncio - La distancia vertical desde el nivel del terreno hasta la parte más alta del rótulo o anuncio.
14. Amenidades Públicas - Facilidades que, además de prestar servicios a los residentes, huéspedes, turistas y ciudadanía en general, contribuyen al mejoramiento

estético del ambiente, pudiéndose mencionar, entre otras, plazas, arcadas, paseos de peatones o de ciclistas, lugares abiertos que realcen el carácter de un edificio de autobuses y de taxímetros, lugares de recreo, entretenimiento y de servicios a bañistas.

15. Ampliación - La extensión o aumento en el área bruta de piso o en la altura de una estructura.
16. Ancho de la Vía - La distancia promedio entre las líneas de una vía frente a un solar.
18. Ancho del Solar - La distancia media entre las líneas laterales del solar, medida en la dirección general que sigue la línea de la vía y la línea posterior del solar.
19. Anteproyecto - Forma preliminar de un plano de construcción de obras así como de estructuras, que se somete a la ARPE para determinar si cumple con las leyes y reglamentos aplicables.
20. Anuncio - Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, no comercial o llamar la atención hacia un producto, artículo, negocio, servicio de recreación, o que puede llamar la atención hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes gubernamentales, políticos, religiosos, caritativos, artísticos, deportivos o de otra índole que se ofrece,

vende o lleve a cabo en el solar o predio distinto del lugar donde éste ubica. En los casos que la instalación de un anuncio conlleve la erección de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que éstos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se considerarán como una unidad.

21. Arcada - Área cubierta a lo largo de una fachada, con una columnata en uno de sus lados que da al exterior. Su propósito principal es dar protección al peatón contra el sol y la lluvia. Debe de conectar en cualquiera de sus extremos con una acera, plaza o espacio peatonal público, bien sea en posición paralela, perpendicular u oblicua a la vía peatonal pública con que conecta. Su forma puede tener o no tener arcos. La altura y ancho de la arcada serán determinados en un Plan de Area o de Ensanche. Su altura no será menor de cuatro (4) metros y su ancho no será menor de dos y medio (2.5) metros. El lado exterior de la arcada deberá alinear entre los bloques adyacentes. El ancho de la arcada será uniforme dentro de un bloque pero podrá variar en bloques diferentes.

22. Área Bruta de Piso - La suma del espacio de piso ocupado o usado en cualquier edificio, principal o accesorio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, huecos de elevadores, sótano y anchura de paredes; excluyendo comisas, aleros, tejados, balcones

abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras exteriores al nivel del primer piso que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno. El nivel del terreno será el lugar específico donde se levanta la escalera para subir al nivel del primer piso.

23. Área de Ocupación - El área incluida en la proyección horizontal del edificio principal y accesorio incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo comisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de un (1) metro sobre el nivel del terreno.
24. Área de Reserva Natural - Son aquellas áreas así designadas por la Junta de Planificación mediante Resolución que por sus características físicas, ecológicas, geográficas y por el valor social de los recursos naturales existentes en ellas, ameritan su conservación, preservación o restauración a su condición natural a tono con los Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, adoptado por la Junta el día 8 de junio de 1977 y aprobado por el Gobernador el día 22 de junio de 1977.
25. Área de siembra - Franja, normalmente sin pavimentar, localizada entre la acera y el área de rodaje, con el propósito de separar vehículos y peatones, utilizada para siembra. También se conoce como faja de seguridad.

26. Área Ecológicamente Sensitiva - Área donde existe una o más de las siguientes condiciones:
- a) Esté designada por la Junta de Planificación o el Municipio según aplique, mediante resolución como área de reserva natural o así identificada en el Plan de Usos de Terrenos.
 - b) Terrenos designados como reserva forestal por cualquier agencia estatal o federal con facultad para ello.
 - c) Terrenos incluidos dentro de uno de los siguientes distritos de calificación: B-1 (Bosques de Interiores), BM (Bosques de Mangle), B-G (Bosques General)
 - d) B-3 (Bosques Secos), CR-1 (Conservación de Recursos Uno), CR-2 (Conservación de Recursos Dos), CR-3 (Conservación de Cuencas), CR-4 (Conservación de Cuevas, Cavernas y Sumideros), CR-A (Conservación de Recursos Arqueológicos), CR-H (Conservación y Restauración de Recursos Históricos), PP (Playas Públicas), PR (Preservación de Recursos) y RE (Ruta Escénica) conforme a cualquier mapa de calificación adoptado por la Junta de Planificación o el Municipio, según aplique.

- e) Áreas oficialmente designadas como reservas de la vida silvestre por cualquier agencia estatal o federal con facultad para ello.
 - f) Área clasificada como ecológicamente sensitiva por el Departamento de Recursos Naturales o dentro de alguno de los siguientes sistemas ecológicos: lagunas, arrecifes de coral, bosques, cuencas hidrográficas y mangles.
34. Área Neta de Piso - La suma del espacio ocupado o usado excluyendo pasillos de menos de seis (6) pies de ancho, galerías, balcones, escaleras, baños, áreas de almacenaje, huecos de elevadores y anchura de paredes.
35. Área Urbanizada - Área o asentamiento producto de un proceso formal de urbanizar conforme a los Reglamentos de Planificación que, además de contar con una población, posee ciertos elementos de infraestructura que proveen los servicios y amenidades que complementan el vivir en el sector.
36. Áreas de Estacionamiento - Espacio dedicado exclusivamente para el estacionamiento temporero de vehículos. Esta área incluye los espacios para estacionar los vehículos, las áreas de viraje y las áreas de siembra comprendidas por o en los límites de los espacios de estacionamiento.

37. Avance del Plan - Documento que resume e ilustra las decisiones y recomendaciones preliminares más importantes de un Plan de Ordenación en desarrollo.
38. Balance Ecológico - Estabilidad dinámica que mantiene un ecosistema mediante la interacción recíproca entre sus componentes vivos e inertes.
39. Balcón Abierto Voladizo - Balcón sobre o al nivel del segundo piso, que se extiende sobre una vía o patio y que no tiene paredes, columnas, rejas, persianas u otros aditamentos entre el piso y el plafón, a excepción de balaustradas o barandas de no más de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de altura sobre el piso.
40. Balneario - Centro recreativo costanero con facilidades mínimas de carreteras, estacionamiento, servicios sanitarios y duchas, entre otras, cuyo uso principal son los baños de mar y sol.
41. Barra - Establecimiento usado, en algún periodo de operación diario, para el expendio de bebidas alcohólicas para su consumo dentro del local como actividad única o principal. Cualquier lugar de venta de comida y bebida, tal como un restaurante, cafetín o cafetería, que continúe sus operaciones hasta altas horas de la noche (11:00 P.M. o más) y donde el consumo de bebidas se convierta en actividad principal, se considerará como una barra.

42. Bonificación - Excepción a la reglamentación a que se puede acoger un desarrollador para su beneficio a cambio de que se provea alguna facilidad que el propio Reglamento interesa y estimula que se provea para beneficio social.
44. Bosque de Mangle - Comunidad natural constituida por asociaciones de árboles o arbustos que poseen adaptaciones que les permiten colonizar terrenos anegados sujetos a intrusiones de agua salada. El término incluye varias especies que poseen adaptaciones similares y tienen como componentes principales especies arbóreas de la clase angiosperma que toleran las salinidades del agua de mar. Son parte del ecosistema los canales, salitrales, lagunas, bahías, lodazales, cayos e islotes asociados a estas áreas.
45. Bulevar - Vía de continuidad limitada, que cuenta con principio y fin. Generalmente los Bulevares conectan hitos o lugares importantes dentro del área urbana, creando una plaza eslongada. Los bulevares están flanqueados por estacionamientos, aceras y paseos que sirven de amortiguador a las edificaciones con respecto a la vía de rodaje. Se considerará como tal aquel que aparezca que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.
46. Cafetería - Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, refrescos, emparedados y otros

aperitivos ligeros, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local incluyendo el despacho de alimentos directamente al automóvil (servi-carro), y el expendio de bebidas alcohólicas.

47. Cafetín - Establecimiento cerrado usado para el expendio de café, refrescos y otros aperitivos ligeros a través de un mostrador, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de comidas y bebidas alcohólicas.
48. Casa de Apartamientos - Edificio para vivienda de tres (3) o más familias, en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera según definidas en esta Sección.
49. Casa de Dos Familias - Casa para vivienda de dos (2) familias, colocadas en unidades de vivienda separadas, una al lado de la otra o una sobre la otra y que no tienen ninguna pared en común con ninguna otra casa.
50. Casa de Huéspedes o Pensión - Facilidad de alojamiento para un máximo de veinticinco (25) personas por periodos de tiempo relativamente largos.
51. Casa de Salud - Institución, edificio, residencia, casa de familia u otro sitio, o parte de ellos que sea operada por un período de veinticuatro (24) horas con o sin fines de lucro, con el propósito de proveer acomodo y cuidado para dos (2) individuos o mas que no tengan grado de parentesco alguno con el dueño o administrador y

quienes necesiten cuidado de enfermería o servicios relacionados.

52. Casa de Una Familia - Casa para vivienda de una (1) familia y que no tiene ninguna pared en común con ninguna otra casa.
53. Casa en Hilera - Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes, lateralmente unidas por paredes medianeras formando un sólo edificio.
54. Casa Patio - Edificio que contiene una (1) o dos (2) unidades de vivienda, que no tiene pared en común con cualquier otro edificio y que tiene una de las paredes laterales coincidiendo con una de las colindancias del solar.
55. Centro Cuidado Diurno de Envejecientes - Establecimiento que se dedique al cuidado y prestación de servicios a adultos, durante parte de las veinticuatro (24) horas del día, con o sin fines pecuniarios.
56. Centro Cuidado Diurno de Niños - Establecimiento que se dedique al cuidado diurno de más de seis (6) niños con o sin fines pecuniarios.
57. Centro de Mercadeo - Un desarrollo planificado para establecer facilidades comerciales, incluyendo dos (2) o más usos principales en un (1) edificio para la venta al detal, a gran escala, de artículos para consumo y uso corriente en el hogar y el establecimiento de aquellos

usos que se permiten por este Reglamento en un Distrito C-4" incluyendo, por lo menos, una tienda por departamentos, que sirva a dos (2) comunidades o más con una población mínima de cuarenta mil (40,000) personas, y con un área neta de ventas mínima de veinticinco mil (25,000) pies cuadrados. Como parte del proyecto se construyen aquellas obras de urbanización necesarias para el funcionamiento del centro.

58. Clase de Capacidad Productiva de los Suelos - Clasificación establecida y utilizada por el Servicio de Conservación de Suelos Federal para agrupar los suelos a base de la adaptabilidad de los cultivos, características físico - químicas del terreno, las exigencias de conservación y viabilidad para producir cosechas. Las ocho (8) clases generales de capacidad de suelo son:
- a) Clase I - Terrenos propios para cultivo intensivo sin necesidad de prácticas especiales de conservación. No se necesita control de erosión, drenaje o riego. El manejo normal de estos suelos los mantiene en máxima producción.
 - b) Clase II - Terrenos apropiados para cultivo continuo e intensivo con simples prácticas de conservación.
 - c) Clase III - Terrenos apropiados para cultivo continuo e intensivo con prácticas complejas o intensivas de conservación.

- d) Clase IV - Terrenos apropiados para cultivo limitado u ocasional con prácticas complejas e intensivas de conservación.
 - e) Clase V - Terrenos no apropiados para cultivos, pero si para pastos y bosques.
 - f) Clase VI - Terrenos no apropiados para cultivos, pero si apropiados para uso en pastos y bosques en forma moderadamente limitada.
 - g) Clase VII - Terrenos no apropiados para cultivos, pero si apropiados para pastos y bosques en forma muy limitada.
 - h) Clase VIII - Suelos y forma de terrenos con limitaciones tales que restringen su uso a recreación, santuarios de vida silvestre, protección de fuentes de agua o a propósitos estéticos.
70. Club Nocturno - Establecimiento cerrado que se dedica principalmente a la venta al detal de bebidas alcohólicas y a proveer un espectáculo artístico en vivo a los clientes.
71. Colmado - Establecimiento que vende una extensa variedad de alimentos frescos y procesados incluyendo el expendio de bebidas alcohólicas selladas para consumo fuera del lugar y sus inmediaciones.
72. Come y Vete - Establecimiento abierto en el área de los clientes normalmente ubicado en estructuras de carácter temporero, que se dedica a la venta de bebidas y

comidas, usualmente a través de un mostrador, para su consumo en el mostrador o en mesas como complemento al mostrador.

73. Comestibles Tópicos - Todos los alimentos hechos con productos cosechados y elaborados con las técnicas puertorriqueñas, incluyendo dulces y golosinas, pasteles, empanadillas, refrescos, jugos hechos de frutas del País y demás productos de igual naturaleza.
74. Compañía de Turismo de Puerto Rico - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 10 del 18 de junio de 1970, enmendada, conocida como "Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico".
75. Comunidad Rural - Comunidad establecida por la Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda con el fin de alojar personas o familias.
76. Condotel - Edificio o grupo de edificios construido expresamente para ser regido o que se ha convertido al régimen de propiedad horizontal a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, el cual cumple, además, con los requisitos de un hotel de turismo o comercial según establecidos por la Ley Núm. 6 del 8 de junio de 1972 y por cualquier reglamento adoptado al efecto por la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

77. Conservación - Es el cuidado y la protección que se le brinda a un sector designado como un recurso natural, cultural o ecológico de gran valor, con el propósito de mejorar y mantener sus condiciones y características naturales; permite el uso limitado y cuidadoso del recurso.
78. Construcción - Acción y efecto de construir. Incluye la alteración, ampliación, reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración o traslado de estructuras, su pintura o cambios arquitectónicos, nueva construcción y las obras de fábrica para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en éstos.
79. Consulta de Ubicación - Es el procedimiento ante la Junta de Planificación o el Municipio, según aplique, para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren. En áreas no zonificadas incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social pudiesen afectar significativamente el desarrollo de un sector. Esta consulta se identifica como pública o privada dependiendo de quién la origine e incluye los proyectos de desarrollos extensos a considerarse bajo las disposiciones de las Secciones 72 .00, 73.00 y 74 .00 de este Reglamento.

80. Contorno de Fachada - Perímetro exterior de la figura que se crea por la extensión horizontal de todos los elementos de un edificio en plano vertical frente a él.
81. Costa - La línea de orilla o borde de un país que da al mar o al océano, la cual está constituida por la línea de bajamar, que es la marea baja promedio.
82. Cruzacalles - Rótulo temporero que se sostiene suspendido en el aire mediante amarres, construido en tela u otro material no rígido y que no está contenido en un armazón.
83. Cuenca - Área geográfica cuyas aguas afluyen a un mismo cuerpo de agua receptor.
84. Cueva o caverna - Cavidad subterránea rocosa de origen natural.
85. Densidad de Potencia - Energía electromagnética que cruza un punto determinado del espacio y se mide en términos de potencia por unidad de área.
86. Densidad Poblacional - Es la relación que se establece entre el número de familias que se ubican en un solar o sector y el área de ese solar o sector, expresada en términos de familia por unidad de área. Se considera densidad poblacional bruta, si en el cómputo se considera el área total original del solar y es neta si se excluyen las áreas de calles y demás áreas públicas.

Para proyectos de apartamentos, normalmente, la densidad bruta y neta es la misma en referencia al solar.

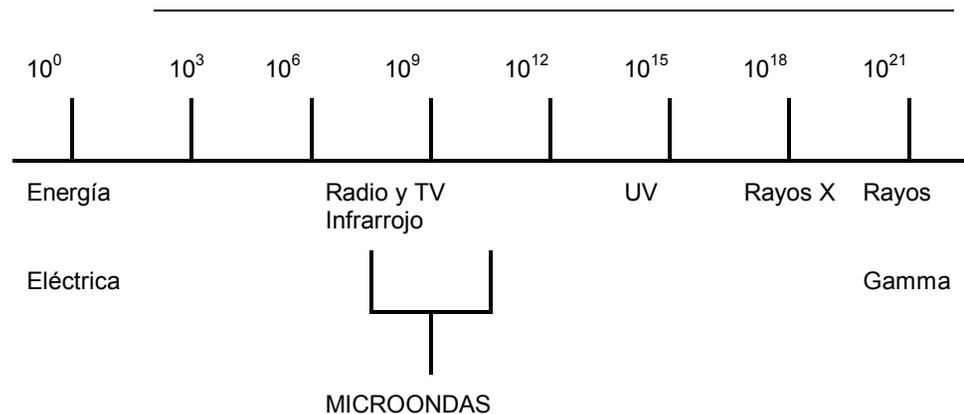
87. Departamento de Recursos Naturales (DRN) - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 23 del 20 de junio de 1972, enmendada.
88. Desarrollo Extenso - Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas conforme a los resultados del último Censo Poblacional, o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.
89. Discoteca - Establecimiento cerrado que provee un espacio para bailar con música de disco o grabadoras, cuya actividad puede ampliarse para incluir el expendio de bebidas alcohólicas para consumo en el propio local.
90. Dispensario Médico - Establecimiento destinado a prestar asistencia médica y farmacéutica a pacientes ambulatorios.

91. Distrito Comercial - Se refiere a distritos de uso comercial o comercial turístico, (CO-1, CO-2, CO-3 ó CO-4).
92. Distrito Residencial - Se refiere a distritos de uso residencial, residencial comercial o residencial turístico (R-05, RU-1, RU-2, RU-3, RU-4 ó RC-U).
93. Ecosistema - Es la unidad funcional básica que constituyen organismos vivos (comunidad biótica) y su ambiente no viviente (abiótico), cada uno de los cuales influye sobre la propiedad del otro, mediante el intercambio cíclico de materia y energía entre sus componentes, siendo ambos necesarios para la conservación de la vida tal como la tenemos en la tierra.
94. Edificio - Estructura con techo y paredes a ser ocupada permanente o temporalmente por personas, animales o equipos tales como casas, templos, oficinas, teatros, almacenes, fábricas, escuelas, hospitales, tiendas o cualquier otra estructura de naturaleza parecida. El término edificio ser interpretado como si fuera "o parte del mismo".
95. Edificio Accesorio - Edificio separado del edificio principal en un mismo solar, que contiene uno o más usos accesorios y complementarios al uso principal.
96. Edificio de Estacionamiento - Edificio de uno (1) o varios niveles parcialmente cerrado dedicado principalmente al estacionamiento de vehículos de motor livianos.

97. Enmienda a Plano de **Calificación** - Cualquier modificación menor de los límites geográficos de un plano para responder a nueva información técnica o de su contexto no disponible al momento de su preparación original y que dicho cambio no impacta significativamente el área donde ocurre.
98. Entresuelo - Piso intermedio colocado en cualquier planta o parte de ésta, cuyo uso está relacionado con la actividad permitida en la planta.
99. Escuela - Edificio principal y toda edificación, anexo, patio, jardín y área de estacionamiento que se utilice para la educación pública o privada al nivel preescolar, primario y secundario, ya sea de carácter académico, vocacional, técnico o de bellas artes ubicado tanto en las áreas urbanas como rurales de Puerto Rico.
100. Espectro Electromagnético - La amplitud total de la radiación electromagnética que comienza con las ondas de radio de una frecuencia extremadamente baja y con una longitud de onda muy larga (de cientos de kilómetros), siendo el extremo de este espectro los rayos cósmicos, que exhiben frecuencias extremadamente altas y una longitud de onda extremadamente corta.³

³ Espectro Electromagnético

101. Estacionamiento Temporero - Establecimiento que se dedica principalmente al estacionamiento temporal de automóviles, al aire libre.
102. Estructura - Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno, o agua; e incluye sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas y líneas aéreas de transmisión.
103. Excepción - Toda autorización discrecional para utilizar una propiedad o para construir una estructura de forma diferente a lo usualmente permitido en un área por el Reglamento de Ordenación siempre que dicho uso o construcción sea permitido mediante una disposición de exoneración establecida por la propia reglamentación y



siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas para dicha autorización.

104. Fachada - Todas las caras exteriores de una estructura.
105. Facilidades de Telecomunicaciones - Torres para la instalación de antenas, edificaciones para albergar el transmisor, antenas, platos parabólicos, platos de microondas y otros equipos relacionados con la transmisión, retransmisión y/o recepción de señales de radiofrecuencias para uso de redes comerciales de radio, televisión, teléfonos celulares y otras.
106. Facilidades Turísticas o Vacacionales - Facilidades existentes o propuestas, o a desarrollarse con el propósito de fomentar el turismo, tales como, pero sin limitarse a: hotel, hotel de turismo, casas de huéspedes, villas turísticas, condoteles o combinación de éstos, así como áreas de acampar, áreas de casas móviles o remolques y otras que estén incluidas dentro de los reglamentos de la Compañía de Turismo de Puerto Rico.
107. Familia - Organización doméstica común formada por una o más personas que ocupan o usan un edificio, o parte de éstos con facilidades de cocina, servicios sanitario y otras facilidades inherentes a una vivienda, o corporaciones gubernamentales o municipios, sus agentes.

- 108. Fauna - Se refiere a toda vida animal, incluyendo desde microorganismos hasta organismos de gran complejidad.
- 109. Flora - Se refiere a toda la vida vegetal, incluyendo desde microorganismos hasta organismos de gran complejidad.
- 110. Fondo del Solar - La distancia media desde la línea de la vía hasta la línea posterior del solar, medida en la dirección general que siguen las líneas laterales de éste. En solares de esquina se considerará como fondo la distancia media desde una vía hasta cualquier lado opuesto en la dirección que ésta sea mayor.
- 111. Frecuencia - Número de ondas que pasan por un punto dado en el lapso de un (1) segundo.
- 112. Frente del Edificio - La pared exterior del edificio principal que en su longitud y sentido general da a una vía.
- 113. Funcionario y Organismo - El Gobierno de Puerto Rico o cualquiera de sus partes, oficinas, negociados, departamentos, comisiones, dependencias, instrumentalidades funcionarios o empleados.
- 114. Hertzio (Hz) - Unidad de frecuencia equivalente a un ciclo por segundo. Un kilohertzio (KHz) equivale a mil hertzios, un megahertzio (MHz) a un millón de hertzios y un gigahertzio (GHz) a un billón de hertzios.

115. Hospedaje - Facilidad para el alojamiento transitorio de personas en estadías usualmente por periodos de varios meses, compartiendo cocina así como facilidades sanitarias.
116. Hospedaje Especializado - Facilidades donde se provee alojamiento a personas en estadías de varios meses o personas con incapacidades físicas y mentales y cuyo propósito es recibir algún tratamiento médico: psicológico, psiquiátrico, de descanso: de asesoría social: cívico, religiosos, u otra; retiro o rehabilitación de hábitos, centros de cuidados para envejecientes o proyectos residenciales para envejecientes o menores.
117. Hospedería - Facilidad de alojamiento por periodos de tiempo relativamente cortos.
118. Hospital - Institución que provee servicios a la comunidad ofreciendo tratamiento y diagnóstico médico y/o quirúrgico para enfermedades o lesiones generales y especiales tales como de tuberculosis, de enfermedades mentales y otros tipos de hospitales y facilidades relacionadas con los mismos tales como: áreas de cuidado intensivo, intermedio y autocuidado de pacientes, servicios de rayos X y radioterapia, laboratorios clínicos y de patología anatómica y otros, consultorios médicos para pacientes externos, departamentos de consulta externa, residencias y facilidades de entrenamiento para enfermeras, facilidades de servicios centrales y de servicios afines que operan en combinación con

hospitales, pero no incluye instituciones que provean principalmente cuidado domiciliario o de custodia. Incluye, además sitio dedicado primordialmente al funcionamiento de facilidades para proveer diagnóstico, tratamiento o cuidado médico durante no menos de doce (12) horas consecutivas, a dos o más individuos entre los cuales no medie grado de parentesco, que estén padeciendo de alguna dolencia, enfermedad, lesión o deformidad. Toda oficina, consultorio o casa de un médico, donde se reciban mujeres en estado de embarazo para ser atendidas o tratadas durante el aborto, parto o puerperio, se considerará un hospital independientemente del número de pacientes y de la duración de la estancia.

119. Hotel - Edificio o grupo de edificios dedicados de buena fe y principalmente a suministrar albergue por pago a transeúntes, en los cuales no menos de quince (15) habitaciones están equipadas para el acomodo de los huéspedes, y en donde existirá uno o más comedores donde se servirá comida al público en general.

120.1 Hotel de Turismo - Todo hotel cuyo principal propósito sea el desarrollo de la industria turística y el cual tendrá, como parte integral del mismo dentro de sus límites y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo, dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:

- a) Desarrollo de playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.
- b) Piscinas de natación con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.
- c) Facilidades adecuadas para el uso de caballos de montar y excursiones.
- d) Canchas de Juego o facilidades para otros deportes al aire libre.

120.2 Hotel de Ecoturismo - Todo hotel que cumpla con los requisitos y normativas establecidas por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico para este tipo de industria intimamente ligada a la protección del medio ambiente y al desarrollo sustentable. (Ver reglamento del Departamento de Turismo)

121. Huésped - Toda persona transeúnte que por un precio usa, posee o tiene derecho de usar o poseer cualquier habitación o habitaciones en casas de huéspedes, en virtud de cualquier contrato de arrendamiento, concesión, permiso, derecho, acceso o licencia para usar bajo cualquier otro acuerdo, o en cualquier forma por un periodo determinado.

122. Industria Liviana - Industria de manufactura donde los efectos de la operación no trascienden significativamente el ámbito del solar o aquella que con la instalación de equipo de control ambiental, requerido por la Junta de

Calidad Ambiental u otras agencias reguladoras, mitigan o eliminan cualquier efecto significativo adverso que pudiera trascender el solar donde ubica. Como guía para la clasificación de este tipo de industria y como complemento a los demás criterios de carácter ambiental establecidos en el Reglamento se anticipa, generalmente, una demanda máxima de servicios de agua y alcantarillado sanitario de diez mil galones por día (10,000 gpd) y de energía eléctrica de mil kilovoltamperios (1,000 kva) por solar constituido.

123. Industria Pesada - Industria en que las máquinas - herramientas llevan a cabo la producción, y donde los efectos en la operación trascienden el ámbito de la instalación. En estas industrias es notable el intenso tránsito en la transportación de equipo y productos de gran peso, alto consumo de agua y energía eléctrica; la cantidad de desperdicios sólidos que se acumulan o despachan; los desperdicios líquidos que requieren tratamiento, los desperdicios peligrosos y no peligrosos, la producción de calor por combustión y una generación de ruidos por encima de los ochenta (80) decibeles, la descarga de vapor a la atmósfera, así como la emisión de sustancias gaseosas o particuladas que podrían si se dispersan a la atmósfera afectar la vida animal y vegetal.
124. Infraestructura - Conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, electricidad y facilidades de salud, educación y recreación.

125. Institución para el Cuidado de Envejecientes - Cualquier asilo, instituto, residencia, albergue, anexo, centro, hogar, casa, misión o refugio, que se dedique al cuidado de siete (7) o más ancianos durante las veinticuatro (24) horas al día, con o sin fines pecuniarios.
126. Instituto de Cultura Puertorriqueña - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 89 del 21 de junio de 1955, según enmendada.
127. Junta de Planificación de Puerto Rico - Agencia pública de funciones reguladoras creada por virtud de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico".
128. Línea de la Vía - La línea divisoria entre la vía y el solar o predio adyacente.
129. Línea Lateral del Solar - Cualquier línea divisoria del solar que no sea la línea de la vía ni la línea posterior del solar. En un solar de esquina, el dueño o proyectista escogerá la misma.
130. Línea Posterior del Solar - La línea del solar opuesta a la línea de la vía. En un solar de una esquina, el dueño o proyectista escogerá la misma.

- 131. Litoral Lacustre - Orilla de un lago o laguna.
- 132. Litoral Marítimo - Orilla del mar o del océano.
- 133. Local de Propaganda Política - Cualquier edificio, casa, estructura, aparato o reproductor de voz, unidad rodante o patio donde se congregaren personas con el fin de difundir propaganda política conforme a la Ley Núm. 4, del 20 de diciembre de 1977, según enmendada.
- 134. Longitud de Onda - Distancia comprendida entre dos crestas consecutivas de ondas.
- 135. Lotificación - Es la división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en dos (2) o más partes, para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad o para cualquier otra transacción; la constitución de una comunidad de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como para la construcción de uno o más edificios; e incluye también, urbanización, como hasta ahora se ha usado en la legislación de Puerto Rico, y además, una mera segregación.
- 136. Lotificación Simple - Toda lotificación en la cual ya están construidas todas las obras de urbanización, o en la cual tales obras resulten ser muy sencillas y que la misma no exceda de diez (10) solares - incluyendo remanente -

tomándose en consideración para el cómputo de los diez (10) solares, la subdivisión de los predios originalmente formados, así como las subdivisiones del remanente del predio original, salvo lo que se dispone en el distrito RG-1.

137. Luz Libre de un Rótulo o Anuncio - La distancia vertical menor desde el nivel del terreno hasta la parte más baja del rótulo o anuncio, incluyendo el armazón y los elementos decorativos que se extiendan sobre el terreno.
138. Mangle - Algunas especies arbóreas de la clase angiosperma que tolera las salinidades del agua del mar. En Puerto Rico se encuentran cuatro especies, a saber: *Rhizophora mangle* (mangle rojo), *Avicenia germinans* (mangle negro), *Laguncularia racemosa* (mangle blanco) y *Conocarpus erectus* (mangle botón).
139. Mantenimiento de un Rótulo o Anuncio - Limpiar, pintar o reparar un rótulo o anuncio o reemplazar sus partes defectuosas, sin que se altere su tamaño, diseño, estructura, localización o mensaje original.
140. Mapa Oficial - Plano que indica la posición exacta de los trazados de una vía según se establece en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.
141. Maricultura - Cultivo de plantas y animales acuáticos bajo condiciones controladas en agua salada o salobre.

142. Microvatio por Centímetro Cuadrado ($\mu\text{W}/\text{cm}^2$) - Medida utilizada para indicar la densidad de potencia de la radiación electromagnética y expresa potencia por unidad de área. Representa una milésima parte de un milivatio.
143. Milivatio por Centímetro Cuadrado (mW/cm^2) - Medida utilizada para indicar la densidad de potencia de la radiación electromagnética y expresa potencia por unidad de área. Representa una milésima parte de un vatio.
144. Motel - Facilidad de alojamiento para servir al viajero en estadías breves provisto de un estacionamiento estrechamente vinculado con cada habitación e incluye una oficina de administración y servicios de cocina.
145. Nivel del Encintado - La rasante establecida del encintado o donde no hubiere encintado, de la vía frente al punto medio del solar. Cuando un solar da frente a dos o más vías de distintos niveles, el nivel del encintado de la vía más alta podrá tomarse como base para medir la altura de estructuras y edificios, hasta una distancia de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde la vía que tenga el encintado a nivel más alto.
146. No - Conforme - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

147. No - Conformidad Legal - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento, pero que existía legalmente en esa situación a la fecha de vigencia del mismo reglamento.
148. No - Conformidad Provisionalmente Legal - Uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento para el distrito de ordenación en que ésta ubica y para el cual se haya expedido un permiso provisional que esté vigente al 19 de febrero de 1988 o que lo haya estado al 30 de abril de 1987.
149. Obra - Estructuras, incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen al terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos.
150. Ocupación Domiciliaria - Actividad llevada a cabo por miembros de una familia en la misma residencia en que habitan utilizando equipo eléctrico y mecánico de uso corriente en el hogar y la cual tiene como fin contribuir a la comodidad y conveniencia o suplir una necesidad de la familia.
151. Ocupado o Usado - Según se aplique a cualquier edificio o pertenencia, deberá entenderse como si estuviese

seguido de las palabras, "o propuesto o preparado o diseñado para ser ocupado o usado".

152. Oficiales Autorizados - Personal del gobierno en sus gestiones oficiales.
153. Oficina de Ordenación Territorial - Oficina que tiene la función y responsabilidad de atender los asuntos de planeamiento del territorio del municipio o municipios a que corresponda.
154. Oficina de Permisos - Agencia, dependencia o unidad administrativa de uno o varios municipios con la función y responsabilidad de considerar y resolver lo que corresponda en los asuntos de autorizaciones y permisos de uso, construcción o instalaciones de rótulos y anuncios del municipio o municipios a que corresponda.
155. Ordenación Territorial - La organización o regulación de los usos, bienes inmuebles y estructuras de un territorio para ordenarlo en forma útil, eficiente y estética, con el propósito de promover el desarrollo social y económico, lograr el buen uso de los suelos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes presentes y futuros.
156. Organismo Gubernamental - Cualquier departamento, negociado, oficina, instrumentalidad, corporación pública o subdivisión política del Gobierno de Puerto Rico.
157. Parador - Hotel familiar que bien puede ser ubicado en un edificio expresamente construido para este propósito,

o en un edificio existente de carácter histórico, acondicionado a los fines y que cumple con las disposiciones establecidas al efecto por la Compañía de Turismo de Puerto Rico bajo el Programa de Paradores Puertorriqueños, Inc.

158. Pared Medianera - Es una pared en o adyacente a la línea lateral del solar que se levanta desde los cimientos hasta el techo más alto. Cuando se trate de nueva construcción su eje podrá coincidir con la línea lateral de ambos solares cuando las estructuras en ambos solares sean diseñadas como un edificio. Podrá separarse de la línea lateral del solar aquella distancia que se requiera para lograr un diseño estructural resistente a sismos cuando la nueva construcción sólo ocurra en uno de los dos solares que colindan en la línea lateral del solar. Cuando se trate de casas en hilera en que ambas son de nueva construcción, coincidirán en más de un ochenta por ciento (80%) la utilización como pared de carga para ambas estructuras y por más de un cincuenta por ciento (50%) de la línea lateral del solar.
159. Parque de Recreación Activa Intensa - Facilidades recreativas en que se efectúan con regularidad actividades deportivas y recreativas de diversa índole a la que asiste, pagando por la entrada, un gran número de personas.

160. Parque Urbano - Facilidades recreativas de carácter pasivo ubicadas dentro del ámbito urbano, en las que se limitan las actividades deportivas.
161. Patio Delantero - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea de la vía y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea de la vía y la extremidad del edificio más inmediato a ésta.
162. Patio Lateral - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea lateral del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima del edificio y que se extiende desde el patio delantero, o en caso de no requerirse patio delantero, desde la línea de la vía hasta el patio posterior. El ancho de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea lateral y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de una esquina, este patio será escogido por el dueño o proyectista.
163. Patio Posterior - Espacio abierto, desocupado u ocupado, con estructuras o usos permitidos, entre la línea posterior del solar y la proyección paralela a ésta de la extremidad más próxima al edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del solar. El fondo de dicho patio es la distancia mínima horizontal entre la línea posterior y la extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de una

esquina, este patio será escogido por el dueño o proyectista. En un solar de dos esquinas, se establecerá el patio posterior.

164. Permiso de Construcción - Autorización escrita, expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos, según las leyes y reglamentos aplicables, para la construcción de obras.
165. Permiso de Uso - Autorización escrita expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos según las leyes y reglamentos aplicables para ocupar o utilizar terrenos, edificios, estructuras o una pertenencia para un fin en particular.
166. Permiso de Uso Temporero - Autorización escrita expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos según las leyes y reglamentos aplicables para ocupar o utilizar una pertenencia por tiempo limitado.
167. Persona - Cualquier individuo o ente jurídico, grupos organizados bajo una razón social, sociedades, corporaciones públicas o privadas incluyendo municipios, agencias e instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los Estados Unidos de Norteamérica.
168. Pertenencia - Solar, estructura, edificio o combinación de éstos.

169. Pizarra de Mensajes Electrónicos - Rótulos donde el texto o mensaje cambia automáticamente sobre un banco de lámpara o a través de medios mecánicos.
170. Plan de Area - Plan de Ordenación para disponer el uso del suelo en áreas del municipio que requieran atención especial.
171. Plan de Ensanche - Plan de Ordenación para disponer el uso del suelo urbanizable programado del municipio a convertirse en suelo urbano.
172. Plan de Ordenación - Significará un Plan de un municipio para disponer el uso del suelo dentro de sus límites territoriales y promover el bienestar social y económico de la población e incluirá los Planes Territoriales, Planes de Área y Planes de Ensanche.
173. Plan Territorial - Plan de Ordenación que abarca un municipio en toda su extensión territorial, que enuncia y dispone la política pública sobre su desarrollo y sobre el uso del suelo.
174. Plano de Clasificación de Suelo - Plano o serie de planos que formen parte del Plan Territorial y que demarcan el suelo urbano, urbanizable y rústico y sus diversas subclasificaciones.
175. Plano de Inscripción - Serie de mapas, dibujos y documentos mediante los cuales se presenta el plan de un urbanizador para su inscripción y archivo en el

Registro de la Propiedad, una vez aprobados por la ARPE. Los planos corresponderán, en todas sus partes a los planos de construcción y a la construcción que representan.

176. Plano de Calificación - Plano que forme parte de un Plan de Ordenación y demarque gráficamente la aplicación geográfica del Reglamento de Ordenación de sus distritos y de las políticas públicas sobre el uso del suelo.
177. Planta - La parte de un edificio comprendida entre la superficie de cualquier piso y la del siguiente piso superior, o entre la superficie de un piso y el techo o azotea. Una planta en la que viven, trabajan, duermen o se congregan personas, y cuyo plafón, cielo raso o techumbre se levanta más de un (1) metro sobre el nivel del encintado se contará como una planta. Una planta que se eleva menos de un (1) metro sobre cualquier nivel del encintado no se contará al determinar el número de plantas. Las plantas que no se utilicen para los propósitos anteriormente mencionadas podrán construirse hasta una altura mayor de un (1) metro sobre el nivel del encintado y no contarse como una planta, para los efectos de altura únicamente, siempre que la altura del edificio no exceda la permitida.
178. Playa - Ribera del mar o del océano formada de arenales firmes, y ocasionalmente grava con pendiente suave e incluyendo la porción de agua contigua a esta ribera. Las

playas son formaciones geológicamente inestables y pueden adentrar hacia el mar, retirarse o desaparecer.

179. Playa Nadable - Una playa con arena limpia, clara, con aguas tranquilas, libre de corrientes y contra corrientes, de piedras y fango y segura para nadar y para el disfrute recreativo.
180. Plaza - Espacio abierto destinado a la recreación pasiva, delimitado por calles en por lo menos tres lados y por estructuras alineadas a la acera en el lado opuesto de la calle. Constituye un elemento central de la ordenación de la ocupación del suelo. Requiere un ambiente paisajista logrado mediante la siembra de arbustos y plantas y el tratamiento de piso y la selección de mobiliario. Sin embargo, difiere de un parque o un jardín en que el espacio construido domina sobre la vegetación.
181. Plazuela ó Plazoleta - Espacio abierto a nivel vecinal, de menor jerarquía que la plaza.
182. Poblado - Asentamiento disperso consolidado, que tiene una morfología definida y funcional, es decir tiene un centro, un área urbana general y una periferia urbana.
183. Portal - Detalle arquitectónico entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

184. Preservación - Es el cuidado y la protección que se presta a un sector designado como un recurso natural, cultural o ecológico ambiental único o importante con el propósito de mantener su condición natural y características únicas y especiales, con el fin ulterior de estudiarlo y contemplarlo en forma restringida, limitada y controlada.
185. Pretil - Pared, antepecho o baranda sobre o en el techo de un edificio o estructura que se pone para evitar caídas.
186. Programa de Ensanche - Programa en el Plan Territorial que cuantifique y cualifique las necesidades de desarrollo urbano en un terreno a urbanizarse y que sirva de fundamento a un Plan de Ensanche.
187. Propiedad o Pertenencia - Solar o estructura o combinación de éstos.
188. Proponente - Cualquier persona, natural o jurídica, propietaria de un terreno cuya lotificación proyecta realizar, o su representante autorizado.
189. Proyecto - Comprende toda propuesta sobre uso de terrenos incluyendo consultas de ubicación, anteproyectos, desarrollo preliminares, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios.
190. Proyecto Vacacional de Casas Remolques - Desarrollo de un predio con facilidades mínimas, orientado al

turismo local, para proveer dos (2) o más espacios de estacionamiento a unidades compactas de vivienda, con todas o parte de las facilidades ordinarias de una vivienda, montada permanentemente sobre un chasis que puede ser arrastrado por otro vehículo o que puede moverse por sí mismo. Este desarrollo podrá formar parte de otro tipo de desarrollo en una villa turística.

191. Radiación - Proceso de transmisión de ondas o partículas de energía a través del espacio.
192. Radiación de Microondas - Radiación electromagnética no ionizante que se localiza entre el espectro infrarrojo y la región de ondas convencionales de radio. La longitud de estas ondas se extienden desde un (1) milímetro hasta veinte (20) centímetros. Su frecuencia varía desde 300 megahercios y 300 giga hertzios.
193. Radiación de Radiofrecuencia - Radiación electromagnética no ionizante con frecuencias que oscilan entre 300 kilohercios y 100 giga hertzios.
194. Radiación Electromagnética - Ondas de energía eléctrica y magnética moviéndose juntas por el espacio. Estas ondas son generadas por el movimiento de cargas eléctricas. Esta radiación no depende de la materia para su propagación.
195. Radiación Ionizante - Radiación electromagnética que tiene la energía suficiente para alterar el estado

molecular, mediante el desprendimiento de un electrón causando daño al tejido biológico.

196. Radiación no Ionizante - Radiación electromagnética que carece del nivel de energía necesario para ionizar átomos y/o moléculas como lo son la radiación de radiofrecuencia y la de microondas.
197. Rasgos Arquitectónicos - Todas las características materiales, elementos y detalles que formen una estructura.
198. Reconstrucción - Rehacimiento de cualquier parte o partes de una estructura. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico se refiere a la nueva construcción que copia los materiales y la forma de la estructura histórica que la precedía basándose en documentación comprobada o substanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.
199. Recursos Naturales - Son aquellos bienes de naturaleza tales como el agua, el aire, la luz solar, el mar, las playas, la tierra (el suelo) los bosques, la vida silvestre, los minerales y los recursos naturales combustibles, entre otros, los cuales poseen una importancia singular para la especie humana por ser fuente de materia prima, alimento, energía y para la satisfacción de otras de sus necesidades físicas y espirituales.

- 200. Reforma Urbana - Conjunto de operaciones tendientes a dar una nueva forma a un área urbana.
- 201. Reglamento de Ordenación - Disposiciones que indiquen las normas sobre el uso de suelo aplicables a un Plan de Ordenación, e incluirán normas sobre la forma de ocupación el uso e intensidad del uso, y sobre las características de las estructuras y el espacio público, normas sobre las lotificaciones y sobre otras determinaciones de ordenación territorial relacionadas con procesos, mecanismos, aprovechamiento y otros factores relacionados.
- 202. Rehabilitación - Proceso de retomar una propiedad en desuso a un estado de utilidad mediante reparación o alteración, haciendo posible un uso eficiente.
- 203. Remodelación - Conjunto de operaciones llevadas a cabo para modificar una propiedad de forma diferente a la existente. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico se refiere a las operaciones llevadas a cabo para preservar los elementos y rasgos distintivos de la forma primitiva de una propiedad, pero que introduce alteraciones que se desvían de la forma primitiva.
- 204. Reparación - La sustitución de obra menor existente en una estructura sin incluir trabajo adicional que constituya una alteración estructural o de fachada, ampliación en área o altura o cambio a los medios de salida.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

205. Resolución - Informe o documento que contiene un acuerdo o decisión adoptado por la Junta de Planificación o por la Administración de Reglamentos y Permisos.
206. Restauración - Conjunto de operaciones llevadas a cabo para recuperar la forma primitiva de un edificio, estructura o lugar de valor histórico o arquitectónico basándose en documentación o conocimiento comprobable. No admite en el proceso aportaciones de nuevo diseño. Las reparaciones o alteraciones reproducen las condiciones originales de los elementos tratados.
207. Restaurante - Establecimiento cerrado usado para el expendio de comidas para su consumo dentro o fuera del local, cuya actividad principal puede incluir expendio de bebidas alcohólicas como una actividad secundaria relacionada.
208. Revisión a Plan de Ordenación - Recopilación de nuevos datos, inventarios y necesidades; la enunciación de nuevas políticas; o la promulgación de reglamentos que sustituyan, amplíen o limiten significativamente un Plan de Ordenación vigente.
209. Rótulo - Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio,

institución, servicio, recreación, profesión, que se ofrece, vende o lleva a cabo en el solar o predio donde éste ubica. En los casos en que la instalación de un rótulo conlleve la erección de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que éstos forman parte integrante del mismo y para los efectos legales se considerarán como una unidad.

- 210. Rótulo Animado - Cualquier rótulo que utiliza cambios en la iluminación o movimiento para representar una acción o crear una escena o efectos especiales.
- 211. Rótulo de Construcción - Rótulo temporero que identifica el tipo y detalles de la obra a realizarse, su financiamiento y los corredores de bienes raíces, contratistas, ingenieros o arquitectos interventores en la obra. Este rótulo no podrá contener anuncio o propaganda comercial de clase alguna.
- 212. Rótulo de Identificación - Rótulo que se limita a brindar información sobre el nombre y dirección de un edificio, condominio, desarrollo residencial, institución o persona o sobre la actividad u ocupación que se realiza en la estructura o predio.
- 213. Rótulo de Poste - Rótulo sobre el terreno sostenido mediante columnas, postes u otra estructura de apoyo, no adosado al edificio.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

- 214. Rótulo de Techo - Rótulo permanente instalado o construido sobre el techo de un edificio.
- 215. Rótulo de Toldo - Rótulo pintado, impreso o adherido a la superficie de un toldo o cortina que se sostiene de la pared exterior de un edificio.
- 216. Rótulo de Ventana - Rótulos que se instala en el interior o sobre una ventana con la intención de que pueda verse desde el exterior.
- 217. Rótulo Direccional o Informativo - Rótulo que contiene instrucciones, señales direccionales o información sobre las facilidades del establecimiento donde está localizado.
- 218. Rótulo Intermitente - Rótulo que contiene una fuente de luz intermitente o de destellos consecutivos con el fin principal de atraer la atención. No incluye pizarras de mensajes electrónicos, rótulos animados o rótulos que, a través de la reflexión u otros medios, crean la ilusión de una luz intermitente.
- 219. Rótulo Pintado en Pared - Rótulo que se aplica en el frente de una pared mediante pintura o sustancia similar.
- 220. Rótulo Temporero - Rótulo cuya instalación no es permanente y está limitada a un período de tiempo, dependiendo de la naturaleza de su contenido, que en ningún caso excederá de sesenta (60) días.

- 221. Ruta Escénica - Área con recursos de gran belleza o desde la cual el paisaje es visible a gran distancia desde algún lugar apropiado, donde la mera contemplación de éstos produce en las personas gozo y bienestar.
- 222. Sector - Área geográfica definida en un Mapa de Calificación, la cual conlleva un propósito de planificación.
- 223. Sendero - Vía estrecha, sin área de rodaje, cuya función primordial es proveer acceso peatonal a través o al interior de un bloque.
- 224. Servi-carro - Comunicación entre un negocio o servicio y un vehículo de motor (mediante ventanilla, máquina, micrófonos o mecanismo similar) que permite realizar compra o transacciones directamente desde el vehículo de motor. El servi-carro usualmente se utiliza en lugares de comida y bebida o en instituciones financieras. De efectuarse transacciones en servi-carro, las mismas ocurrirán en el interior del solar y la ventanilla se localizará a una distancia mínima de dieciséis (16) metros de la línea de vía.
- 225. Solar - Predio de terreno inscrito o susceptible a inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 226. Solar de Esquina - Solar dando frente a dos vías que se interceptan o unen.
- 227. Solar Interior - Cualquier solar que no sea de esquina.

228. Suelo - Significará la superficie de la tierra con relación a su uso e incluye tanto el terreno como los cuerpos de agua, el espacio sobre éstos y el área bajo ellos.
229. Suelo Rústico - Clasificación del terreno en el Plan Territorial y estará constituido por los terrenos que el Plan Territorial considere que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros, de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural; de su valor recreativo, actual o potencial; de los riesgos a la seguridad o salud pública; o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de suelo rústico común y suelo rústico especialmente protegido.
230. Suelo Rústico Común - Es aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial debido, entre otros, a que el suelo urbano o urbanizable clasificado por el Plan es suficiente para acomodar el desarrollo urbano esperado.
231. Suelo Rústico Especialmente Protegido - Es aquel no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial, y que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales únicos u otros atributos, se identifica como un terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano.

- 232. Suelo Urbanizable - Clasificación del terreno en el Plan Territorial y estará constituido por los terrenos a los que el Plan Territorial declare aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento del municipio en un período de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial. Esta clasificación del suelo incluye las categorías de suelo urbanizable programado y no programado.
- 233. Suelo Urbanizable No Programado - Será constituido por aquél que pueda ser urbanizado, de acuerdo al Plan Territorial en un período previsible de entre cuatro (4) y ocho (8) años, luego de la vigencia del Plan. Toda conversión del suelo urbanizable no programado en suelo urbanizable programado requerirá la preparación de un Programa de Ensanche y la revisión del Plano de Clasificación de Suelo del Plan Territorial.
- 234. Suelo Urbanizable Programado - Será constituido por aquél que pueda ser urbanizado, de acuerdo al Plan Territorial, en un período previsible de cuatro (4) años, luego de la vigencia del Plan. Este suelo urbanizable programado requiere de un Programa de Ensanche.
- 235. Suelo Urbano - Clasificación del terreno en el Plan Territorial y estará constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades

administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.

236. Supermanzana - Manzana de gran tamaño bordeada en su periferia por avenidas, calles principales, colectoras o marginales de vías expreso, que comprende setecientas (700 unidades de vivienda o más, bien sea, en casas gemelas, en hilera o de apartamentos; o que comprende no menos de dieciséis (16) manzanas regulares con igual número de viviendas al señalado anteriormente.
237. Terreno - La tierra y cuerpos de agua, así como el espacio sobre los mismos o la tierra bajo ellos.
238. Terrenos Sumergidos - Terrenos o suelo permanente o periódicamente cubiertos por agua hasta, pero no sobre, la línea media de la marea alta, en playas, bahías, lagunas, pantanos y otros cuerpos de agua.
239. Terrenos Sumergidos Bajo Aguas Navegables - Incluye terrenos sumergidos bajo extensiones de aguas navegables alrededor de la Isla de Puerto Rico y las islas adyacentes hasta una distancia mar afuera de tres (3) leguas marinas, equivalentes a nueve (9) millas náuticas y a diez punto treinta y cinco (10.35) millas terrestres, medidas desde la línea de costa según hayan sido o puedan ser modificadas por acrecimiento, erosión o retiro de las aguas.

- 240. Tienda de Licores ("Liquor Store") - Establecimiento que vende principalmente bebidas alcohólicas selladas para consumo fuera de los predios del lugar y que no se consumen en las inmediaciones del lugar.

- 241. Unidad de Vivienda - Edificio o aquella parte del mismo que se utiliza para el alojamiento de una familia. En casas de apartamentos se utilizará el concepto de unidad de vivienda básica para calcular la densidad permitida en un solar.

- 242. Unidad de Vivienda Básica - Concepto que se utiliza en las casas de apartamentos para obtener un nuevo cálculo para la densidad permitida en un solar a base del número de habitaciones de cada unidad de vivienda. Una unidad de vivienda básica se compone de una vivienda de tres (3) dormitorios.

- 243. Urbanización - Toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no esté comprendida en el término "lotificación simple", según se define en este Artículo, e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de once (11) o más viviendas; el desarrollo de instalaciones de usos comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan dos mil (2,000) metros cuadrados de construcción, o el desarrollo de instalaciones en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

244. Uso - Propósito para el cual la estructura o edificio fue diseñado, es usado o se pretende usar.
245. Uso Accesorio - Cualquier uso estrechamente relacionado o complementario al uso principal que se da a la pertenencia o propiedad.
246. Uso del Suelo - Finalidad o utilidad a que se destine o dedique un terreno y en relación a los Planes de Ordenación este término abarcará tanto el uso del suelo, como también las características de las estructuras y del espacio entre éstas, sea público o privado.
247. Uso dotacional - Toda instalación física para proveer a una comunidad de los servicios básicos para su desenvolvimiento y bienestar general. Estas instalaciones podrán comprender, entre otras, establecimientos, planteles o instalaciones educativas, culturales, recreativas, deportivas, de salud, seguridad, transporte, mantenimiento de los asentamientos, recogido de desperdicios sólidos y limpieza de vías públicas, así como de servicios de infraestructura, tales como agua, alcantarillado, red viaria, teléfono o electricidad. De estos usos dotacionales se distinguen los que atienden las necesidades del municipio en general y que se identifican como dotaciones generales.
248. Uso Institucional o Cívico - Uso relacionado a actividades de uso comunal, públicas o privadas, tales como, pero sin limitarse a, bibliotecas, estaciones de correo, centro

cultural, escuelas, universidades, hospitales, estructuras religiosas y teatros.

- 249. Uso Público - Uso relacionado a actividades o servicios de agencias de gobierno estatales o municipales.
- 250. Uso residencial - Uso relacionado al alojamiento permanente o temporero de personas.
- 251. Valor Histórico - Arquitectónico - Todas aquellas composiciones urbanas o estructuras que hacen que pueda seguir existiendo un firme vínculo de continuidad cultural e histórica entre el presente y el pasado.
- 252. Vías - Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso público o parte del mismo.
- 253. Vías Públicas - Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso o parte del mismo que son operadas, conservadas o mantenidas para el uso general del público por el gobierno estatal o municipal.
- 254. Villa Turística - Toda clase de facilidades de alojamiento dedicadas al servicio del programa de turismo cuando no cualifiquen como hotel, hotel de turismo o casa de

huéspedes y siempre que resulten conformes con la reglamentación adoptada al efecto por la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

255. Vistas Administrativas - Vistas ordenadas por la Junta o ARPE para oír las partes interesadas, reconocidas de antemano, sobre un asunto en particular. Estas vistas están abiertas al público en general a menos que una parte someta una solicitud escrita debidamente fundamentada para que la vista sea privada y así lo autorice el Oficial Examinador.
256. Vistas Públicas - Vistas para considerar consultas de ubicación u otra acción de la Junta o la ARPE en todos los casos en que se disponga por ley o reglamentación o para aquellos casos en que la Agencia lo estime pertinente.
257. Vivienda de Interés Social - Significará toda unidad de vivienda para aquellas familias que, por sus características de ingresos, están impedidos o no cualifican para adquirir o gestionar una vivienda en el sector privado formal.
258. Zona - Área designada por el Plan Territorial con un determinado propósito, y que puede abarcar otras zonas, así como uno o más distritos de ordenación.

259. Zona Costanera - Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes a Puerto Rico y a las islas adyacentes dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y aprobada por la Junta de Planificación y por el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil (1,000) metros lineales tierra adentro desde la línea de costa y, además, distancias adicionales, hasta donde sea necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro.
260. Zona de Interés Turístico - Cualquier área de Puerto Rico que disponga como parte integrante de su ubicación geográfica o dentro de las inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y artificiales que estén actualmente desarrolladas o que tengan un potencial turístico, tales como: playas, lagos, bahías, lugares históricos, estructuras o ambientes de valor histórico o arquitectónicos y parajes de gran belleza natural, dentro de la cual las estructuras, belleza natural y otros elementos son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo en Puerto Rico y que haya sido designada mediante resolución por la Junta de Planificación conforme a la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada. En una zona de interés turístico se podrán encontrar uno o más distritos de ordenación.

261. Zona Escolar - El área física que ocupa un núcleo escolar y el que la rodea, según designada y demarcada por la Junta de Planificación, que reúne unas características especiales de silencio, seguridad, neutralidad y orden en las horas de actividad escolar, que propenden aportar el desarrollo adecuado de los estudiantes.
262. Zona Histórica - Un conjunto de más de un sitio histórico digno de ser conservado. designado como tal por la Junta de Planificación de Puerto Rico con el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña, según lo dispuesto por la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada.
263. Zona Marítimo Terrestre - Significa el espacio de las costas de Puerto Rico que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas y las mayores olas en los temporales, en donde las mareas no son sensibles, e incluye los terrenos ganados al mar y las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas; y el término, sin condicionar, significa la zona marítimo - terrestre de Puerto Rico.
264. Zona Rural - Es sinónimo de área rural y comprende todos los terrenos dentro de la jurisdicción de Puerto Rico que no han sido designados por la Junta o el Municipio, según aplique, como zona urbana; o aquel que ha sido definido como Suelo Rústico en el Plan de

Ordenación correspondiente; incluye la zona marítimo-terrestre y el mar territorial de Puerto Rico.

265. Zona Urbana - Es sinónimo de suelo urbano y comprende los terrenos dentro del perímetro o ámbito de expansión urbana según delimitado por la Junta o el Municipio, según aplique, en el mapa de expansión urbana de cada municipio o aquel definido como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en el Plan de Ordenación correspondiente.
266. Zonificación - Instrumento para clasificar y designar terrenos en zonas y distritos y la aplicación en cada zona y distrito de normas sobre la forma y el uso de los terrenos y sobre las obras y estructuras a permitirse y a requerirse.

TOPICO 2 - MAPAS DE CALIFICACIÓN

SECCION 2.00 MAPAS DE CALIFICACIÓN

2.01 Disposiciones Generales

Los Mapas de Calificación forman parte del Plan de Ordenación Territorial de Mayagüez y demarcan gráficamente la aplicación geográfica del presente Reglamento y de las políticas públicas sobre el uso del suelo. Mediante este Reglamento y los Planos de Ordenación se establecerá el uso,

control y desarrollo de los terrenos y estructuras, y se fijarán los requisitos de ordenación para todo el territorio del Municipio de Mayagüez.

2.02 Límites de Distritos

Los límites de los distritos serán los ejes de las vías de tránsito, de las carreteras, las colindancias de las fincas, los centros de los ríos y quebradas, el límite de la zona marítimo - terrestre, arrecifes, los límites de barrios y municipios, rasgos topográfico definidos o podrán por dimensiones, o donde no estén así demarcados se determinarán según escala del mapa de calificación.

La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, determinará y establecerá la verdadera localización de los límites de un distrito, en los casos de duda o controversia.

2.03 Casos de Solares con Dos Calificaciones

Cuando los límites de distritos dividan un solar en dos (2) o más partes con **calificación** diferente se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubiquen.

La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, podrá modificar la extensión de un distrito donde el límite del mismo divide un

solar propiedad de un solo dueño, según se hallare éste inscrito en el Registro de la Propiedad a la fecha de vigencia de este Reglamento, con las restricciones necesarias para mantener hasta donde sea posible, las características que prevalecen.

2.04 Procedimientos para la Calificación

La Junta de Planificación, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, adoptará los mapas de calificación por iniciativa propia. También podrá considerar cambios a la calificación de determinado sector o solar por petición de alguna persona, funcionario u organismo.

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

2.05 Tamaño de las Propiedades

Se podrán someter cambios de calificación para un distrito de acuerdo al tamaño máximo de la propiedad que se establece en la Tabla 2-4:

Tabla 2-4
Municipio de Mayagüez

Distrito Solicitado	Tamaño Máximo de la Propiedad
RC-U, RU-1, RU-2, RU-3 y RU-4	2,000 metros cuadrados
CO-1	4,000 metros cuadrados
CO-2 y CO-3	2,000 metros cuadrados
IL, IP	8,000 metros cuadrados
AG-1, AG-2	50 cuerdas
AG-3	25 cuerdas
RG-1	5 cuerdas
CRE	1 cuerda

Para los Distritos "UP" no existirá limitación en cuanto al tamaño máximo de la propiedad objeto del cambio en **calificación**.

La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, no considerará peticiones de enmienda para **re-calificar** predios a Distritos CO-4 y CO-5, hasta tanto se construyan las facilidades que ameriten esas clasificaciones.

Los casos de propiedades que exceden los tamaños máximos indicados en la tabla anterior se tramitarán mediante el procedimiento dispuesto en las Secciones **92.00 y 93.00** de este Reglamento.

2.06 Requisitos para la Solicitud

Cuando no sea por iniciativa propia, la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá considerar el **re-calificar** a determinado sector o solar bajo uno de los distritos de **calificación** de este Reglamento cuando la persona, agencia o entidad peticionaria le someta:

1. La evidencia de haber notificado de la intención de radicar la solicitud de cambio de **calificación** a los dueños de las propiedades más cercanas de la propuesta área a **re-calificarse**. El número de propietarios a notificarse será el mayor que resulte en la aplicación de las siguientes disposiciones:

- a) Todos los dueños de aquellas propiedades que radiquen dentro de una distancia radial de sesenta (60) metros del área propuesta a **re-calificarse**, medida tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.
- b) Por lo menos veinte (20) dueños de propiedades. Cuando dentro de la distancia radial indicada en el apartado anterior, no existieren veinte (20) propiedades, se ampliará la misma, siempre en forma radial, hasta incluir no menos de dicho número de propiedades.

La evidencia consistirá de una Declaración Jurada y del acuse de recibo de la notificación. Deberá incluirse los números de propiedad del Registro del Propiedades Tributables (Catastro) del Departamento de Hacienda y los nombres y direcciones de los dueños. Cuando alguna de las propiedades colindantes esté constituida por un condominio, éste se considerará como una sola propiedad y se procederá a notificar a la Junta de Condómines.

2. Plano de Localización - Deberá ser a la misma escala del mapa cuyo cambio se solicita y deberá indicar, además:

- a) El Norte
- b) La propiedad objeto de la petición

c) Las propiedades cuyos dueños han sido notificados de la intención de radicar la propuesta enmienda con un número que identifique a sus respectivos propietarios.

d) Los usos circundantes si alguno.

3. Memorial Explicativo - Una descripción clara y completa del sector, su localización, características sobresalientes, importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural, las razones que apoyan la solicitud del cambio de **calificación** y el beneficio que derivaría la comunidad o el sector con respecto al mismo.

4. Cabida - Tamaño del solar en metros cuadrados.

La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá exigir otros requisitos así como dispensar de cumplir con algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre, a satisfacción de ésta, que no se puede cumplir con los mismos. En tal circunstancia el peticionario deberá solicitar la dispensa mediante carta que fundamente la petición de dispensa. Cuando se tratare de una solicitud de enmienda a una pertenencia para la cual la Junta o el Municipio, según aplique, había denegado anteriormente una solicitud similar, será necesario que el peticionario demuestre por escrito que ha habido cambios substanciales en las condiciones del área o sector donde radica la petición de cambio, en comparación a las existentes cuando se tomó dicho acuerdo, que amerite que la Junta, la ARPE o el

Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, considere nuevamente la solicitud. De no demostrarse los cambios en las condiciones, la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá actuar sobre la solicitud, denegándola sin que sea objeto de una nueva vista pública. La denegatoria se notificará a la parte interesada mediante resolución.

Cuando sea por iniciativa propia y se trate de solares particulares que en conjunto tengan una cabida menor de una (1) cuerda, la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, cumplirá con los requisitos de notificación del Inciso 1 de esta Subsección. En todas las demás circunstancias de enmiendas por iniciativa propia, la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá obviar el requisito de notificación antes señalado.

Cuando se trate de un uso previamente autorizado por la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, para el cual se hubiere celebrado vista pública, notificado de la intención de cambiar el distrito de **calificación** y expedido el permiso de uso, la parte interesada podrá iniciar el procedimiento de cambio en el mapa de calificación sometiendo una copia del permiso de uso certificado y autorizado por la Administración de Reglamentos y Permisos o el municipio como evidencia de que el mismo se construyó y se autorizó su uso conforme a las

disposiciones de la consulta. Cuando se verifique que la consulta se culminó, la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá enmendar el mapa sin necesidad de nueva vista.

2.07 Propiedades Ajenas y los Distritos "UP"

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

2.08 Vistas Públicas

Siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Junta se requerirá la celebración de una vista pública previo a cualquier **determinación de la Junta** sobre la propuesta de **calificación o re-calificación**. Las

solicitudes de enmienda a mapas de calificación serán radicadas ante la Junta de Planificación con anterioridad a la fecha de la audiencia pública a celebrarse para entender en las mismas. La Junta de Planificación podrá establecer mediante aviso de prensa o por cualquier otro medio informativo las fechas límites para aceptar solicitudes de enmienda a un mapa de calificación determinado. Se le dará aviso al público de la fecha, sitio y naturaleza de las vistas mediante la publicación del aviso en uno de los periódicos de circulación general en Puerto Rico con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista.

2.09 Resolución Designando los Distritos de Calificación

La Junta de Planificación, al aprobar la propuesta de calificación o de re-calificación, emitirá una resolución y un mapa conteniendo los distritos de calificación designados para cada sector.

2.10 Cambios de Calificación Mediante Consulta de Ubicación

La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá por iniciativa propia o a solicitud, discutir y considerar cambios de calificación, mediante el mecanismo de consulta de ubicación para usos específicos, para lo cual la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, celebrará vista pública cumpliendo únicamente con lo dispuesto a continuación:

1. Radicar de conformidad con la reglamentación vigente una consulta de ubicación.

2. Radicar los documentos que a continuación se indican cuando la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda

y sujeto a las competencias delegadas, los solicite:

a. Lista de direcciones postales de:

1) Todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de cien (100) metros medidos desde todos los límites del solar o parcela objeto de la consulta hasta los límites de cualquier solar o parcela que radique dentro de la distancia antes indicada.

2) Si dentro de la distancia de cien (100) metros, indicada en el apartado (a) anterior, no existieren veinte (20) propiedades, deberá, ampliar la distancia de los cien (100) metros, en todas las direcciones, hasta incluir un mínimo de veinte propiedades. No obstante, deberá incluir todas las propiedades que existan dentro de la distancia ampliada determinada.

b. Identificar, en un plano, las propiedades incluidas en el listado con el número correspondiente al mismo y marcar la distancia de cien (100) metros ó la distancia ampliada determinada.

c. Certificar que las direcciones postales que se indican en el listado son correctas, mediante declaración jurada.

d. Dos (2) copias del croquis que muestre la localización del proyecto en hojas con dimensiones de 8"x 4", si es posible reproducidas del Mapa Cuadrangular topográfico a escala 1:20,000, debidamente identificadas con el número de la consulta.

e. Nueve (9) copias del plano mostrando la representación gráfica de la propuesta en hojas con tamaño de 24" x 36" aproximadamente.

f. Deberá incluir dos (2) sobres predirigidos con sellos a cada entidad o propietario que aparezca en el listado de notificaciones, incluyendo las agencias y demás partes con interés (los sobres no deberán tener logo alguno).

2.11 Vigencia de los Mapas de Calificación

Los mapas de calificación regirán después de firmados por el Gobernador a los quince (15) días, a contar de la fecha en que se inicie su exposición al público en las Casas Alcaldías de los municipios afectados. La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, dará a conocer públicamente la adopción de los mapas de calificación, la exposición de los mismos en las Casas Alcaldías correspondientes y la existencia de los mismos en la Secretaría de la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, mediante la publicación de un anuncio por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

2.11 Vigencia de las Enmiendas a los Mapas Calificación

Las enmiendas a los mapas de calificación serán llevadas a conocimiento del público mediante el procedimiento dispuesto en la Sección 4.08 de este Reglamento, pero la publicación del anuncio en la prensa se hará una sola vez en un periódico de circulación general en Puerto Rico. Conforme a la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, no será necesaria la aprobación y firma del Gobernador de dichas enmiendas y las mismas entrarán en vigor a los quince (15) días de su publicación en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

2.12 Alcance Legal de los Mapas de Calificación

Los mapas de calificación que la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, apruebe y adopte formarán parte integral de y regirán conjuntamente con este Reglamento.

TÓPICO 3: ZONAS ESCOLARES

SECCIÓN 3.00 PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES

3.01 Propósito

Este Tópico se adopta para dar cumplimiento al mandato de la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988 que ordena y dispone para la reglamentación de las zonas escolares a fin de

propiciar un ambiente sano y seguro en las escuelas públicas y privadas ubicadas y a ubicarse en las zonas urbanas y rurales de Puerto Rico y en sus alrededores.

3.02 Disposiciones Generales

1. Las disposiciones contenidas en este Tópico aplicarán, una vez en vigor, al uso de terrenos y a la construcción y el uso de edificios y estructuras o pertenencias dentro de las zonas escolares designadas por la Junta de Planificación, o el Municipio, según aplique, así como a la ubicación y diseño de nuevas escuelas.

2. Las disposiciones de este Tópico se complementarán con las disposiciones aplicables de este Reglamento y de otros

Reglamentos de Planificación vigentes. En caso de conflicto, prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan los propósitos de la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988.

3.03 Penalidad por Violación o Incumplimiento

Según lo dispuesto por la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988, toda persona natural o jurídica que infrinja las disposiciones de este Tópico será culpable de delito menos grave y convicta que fuere se le impondrá una multa que no excederá de quinientos (\$500) dólares o reclusión por un termino no mayor de seis (6) meses, o ambas penas, a discreción del Tribunal. Cada día que subsista la infracción se considerará como una violación separada.

**SECCIÓN 4.00 PROPÓSITO Y DISPOSICIONES
GENERALES**

4.01 Disposiciones Generales

La Junta de Planificación o el Municipio según aplique, designará zonas escolares con sujeción a lo dispuesto en las Leyes Núm. 84 del 13 de julio de 1988 y 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada y en este Tópico.

Toda designación de zona escolar o enmiendas a zonas escolares designadas se hará mediante la emisión por la Junta de Planificación o el Municipio, según aplique, de una resolución y un mapa demarcando la extensión de la zona escolar designada o enmendada. Una vez hecha la designación, estas zonas escolares pasarán a formar parte del mapa de calificación correspondiente.

4.02 Identificación de la Necesidad de la Designación

Las necesidades de designación de zonas escolares se identificarán, caso a caso, por la Junta de Planificación o el Municipio según aplique, a base de las peticiones de las autoridades escolares o del Consejo de Pares y Maestros concernidos por razón del riesgo a la seguridad de estudiantes y maestros y por la gravedad de los efectos nocivos al ambiente escolar que estén causando las actividades que se desarrollan en los alrededores de las escuelas.

Las peticiones de designación de zonas escolares incluirán lo siguiente:

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

1. Carta explicativa que informe las circunstancias específicas del área escolar que ponen en riesgo la seguridad de estudiantes, padres y maestros y que resultan nocivas al ambiente escolar.
2. Nombres y direcciones de los negocios u otras actividades (y de los propietarios u operadores si estuvieran disponibles) que están afectando adversamente el ambiente escolar.
3. Mapas o mapas en donde se indique la localización exacta del solar en el que se ubica el plantel escolar y la de los solares en los que ubican los negocios antes mencionados.

En áreas zonificadas se utilizará el mapa de calificación vigente y en áreas no zonificadas se utilizarán los cuadrángulos topográficos o los mapas de catastro correspondientes.

4. Copias de las cartas enviadas a los propietarios y operadores de los negocios que están afectando adversamente el ambiente escolar informándole sobre la intención de solicitar la designación y demarcación de la zona escolar, cuando las hubiere.
5. Cuando se trate de escuelas privadas, se someterá copia del permiso de uso permanente otorgado por la Administración de Reglamentos y Permisos para todas y cada una de las dependencias que existen en la escuela en

particular como evidencia de que éstas están construidas legalmente.

6. Otra información o documentación pertinente que la Junta o el Municipio, según aplique, considere necesario requerir.

4.03 Demarcación de la Zona Escolar a Designarse

Una vez identificada la necesidad de designar una zona escolar, la Junta de Planificación o el Municipio según aplique, realizará el estudio necesario para determinar la extensión de ésta y preparará el mapa correspondiente a la misma. La preparación del mapa podrá realizarse mediante las siguientes alternativas:

1. En áreas urbanas y rurales zonificadas y en áreas rurales no zonificadas que estén incluidas en su totalidad en los mapas de calificación, se usarán los mapas de calificación vigentes como base para una demarcación de la zona escolar sobrepuesta a los diferentes distritos de ordenación
2. En áreas rurales no zonificadas que no estén incluidas en mapas de calificación alguno, se usará el mapa que se prepare para este propósito, el cual, una vez hecha la designación, pasará a formar parte del mapa de calificación correspondiente.

4.04 Extensión de las Zonas Escolares

Los límites de una zona escolar se determinarán tomando en consideración factores tales como los que se exponen a continuación:

1. Nivel académico de la escuela
2. Tamaño y densidad de la población escolar
3. Naturaleza de los ofrecimientos educativos especial en el plantel
4. Existencia de programas de educación especial en el plantel
5. Horario y duración del año escolar
6. Límites de otras zonas escolares cercanas
7. Si es área urbana o rural
8. Patrón de calles en el sector
9. Número de solares
10. Topografía
11. Barreras naturales
12. Dirección de los vientos

13. Límites de fincas
14. Usos existentes
15. Localización de los usos o actividades nocivas existentes en el área escolar.

4.05 Creación de Comités Escolares

Podrá crearse un Comité Escolar por cada zona escolar que se solicite designar, con el propósito de asesorar a la Junta de Planificación o el Municipio, según aplique, en el proceso de identificación de la zona escolar en particular o respecto a cualquier problema relacionado con ésta una vez designada.

Los Comités podrán crearse a iniciativa de la Junta de Planificación o el Municipio, según aplique, a petición del municipio o a iniciativa de las autoridades escolares, de los consejos de padres, maestros y estudiantes y de los líderes cívicos de la comunidad. Los mismos se identificarán con el nivel escolar y el nombre del plantel escolar para el que se solicita la designación de la zona más la calle, barrio o sector y municipio donde éste ubica, y estarán compuestos como sigue:

1. El director del plantel escolar o su representante
2. El Presidente del Consejo de Padres, Maestro y Estudiantes o un representante de los padres cuando no hubiese un Consejo de Padres.

3. El Presidente del consejo de Estudiantes o un estudiante en representación del estudiantado cuando no hubiese tal Consejo.
4. Un representante del Municipio o líder cívico peticionario.
5. El Comandante de Distrito de la Policía de Puerto Rico o su Representante.

Las reuniones de estos Comités se celebrarán cuando éstas sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones y podrán ser convocadas por cualquiera de sus comisionados o por la Junta de Planificación o el Municipio, según aplique. Otras personas particulares o agencias públicas o privadas podrán ser invitadas a estas reuniones cuando los Comités, la Junta de Planificación o el Municipio, así lo estimen pertinente.

SECCIÓN 5.00 USOS EN ZONAS ESCOLARES

5.01 Usos Permitidos en Zonas Escolares

En las zonas escolares designadas se permitirán los usos y actividades permitidos por la reglamentación de planificación vigente en el área en particular y los que sean aprobados por la Junta de Planificación o el Municipio, según aplique, mediante consulta de ubicación, en aquellos casos en que ésta es requerida, excepto los siguientes en cualquier distrito dentro de estas zonas:

1. Venta de bebidas alcohólicas servidas. Los negocios en donde se vendan bebidas alcohólicas selladas darán estricto cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en cuanto a la venta de éstas a menores. Negocios que incumplan dichas disposiciones no podrán permanecer en las zonas escolares.
2. Agencias hípicas
3. Agencias de lotería
4. Establecimientos donde se operan máquinas electrónicas de juegos
5. Maquinas de “pinball” y otras similares
6. Galleras
7. Billares y otros juegos de azar
8. Clubes nocturnos
9. Discotecas y centros de diversión análogos
10. Almacenamiento de tubos, gas, chatarra, madera y otros y actividades industriales, de construcción o de cualquier naturaleza que de por sí atraen la atención de los estudiantes y resultan riesgosos para su salud y seguridad. Se permite el almacenamiento de materiales de construcción en aquellos lugares en donde se estén realizando obras de esta naturaleza, incluyendo escuelas

en operación, durante el período que duren las obras y siempre que los materiales y equipos no estén visibles ni accesibles a los estudiantes.

11. Industrias pesadas
12. Usos y actividades donde se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a la zona escolar designada.
13. Otros usos o actividades que se consideren nocivos e incompatibles con las labores escolares.

5.02 Usos Compatibles con las Zonas Escolares

Siempre que no haya conflicto con los distritos de ordenación vigentes o con el carácter del sector en particular, los siguientes usos se consideran como los más compatibles con la gestión educativa y su ubicación es recomendada en las zonas escolares:

1. Otras escuelas
2. Bibliotecas
3. Salones de lectura
4. Centro culturales
5. Salas de teatros

6. Galerías
7. Museos
8. Centros de artes manuales
9. Casas y academias de música
10. Librerías
11. Tiendas de efectos escolares
12. Industrias, comercios, talleres de oficios y centros de servicios tecnológicos cuya operación no representa riesgo para la seguridad la salud y el bienestar de los estudiantes y maestros ni interrumpen o alteren el ambiente escolar, que puedan estimular el interés vocacional de los estudiantes y que constituyan fuentes potenciales de empleo o adiestramiento para los jóvenes.
13. Parques de recreación pasiva y activa
14. Otras actividades similares

5.03 Usos No Conforme Legales

A partir de la fecha de vigencia de la resolución designando una zona escolar para un respectivo plantel, la Administración de Reglamentos y Permisos, cuando así se le solicite, vendrá obligada a expedir certificados para aquellos usos, edificios y estructuras que fueron establecidos legalmente y que resulten

no conformes de acuerdo a este Reglamento. En estos certificados se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no conformidad y, además, todos aquellos particulares en relación con los cuales un edificio, estructura o pertenencia existente no están de conformidad con el reglamento adoptado y promulgado.

Las personas que obtengan una certificación de no conformidad legal podrán solicitar y obtener un permiso para operar dicho uso por un término de dos (2) años a partir de la fecha en que se apruebe la resolución demarcando la zona escolar para un plantel respectivo.

Dependiendo de las circunstancias en particular del caso, se podrá solicitar a la Administración de Reglamentos y Permisos un permiso para un cambio o modificación en la operación que convierta el uso en uno conforme. El solicitante deberá demostrar que mediante dichos cambios en el horario, en los accesos, en el proceso, en el equipo, en la estructura, etc., la nocividad del uso o actividad no conforme quedará eliminada.

Cuando una parte interesada entienda que el período de tiempo de dos (2) años no es razonable, podrá solicitar a la Administración de Reglamentos y Permisos, durante el año siguiente a la notificación de no conformidad, una extensión de tiempo para eliminar el uso no conforme o para realizar los cambios o modificaciones aprobados que convierten el uso en uno conforme. Deberá someter evidencia que justifique la necesidad del tiempo adicional solicitado. Entre otra, someterá la siguiente información:

1. Descripción gráfica y escrita de la(s) estructura(s) utilizada(s)
2. Naturaleza del uso de esa(s) estructura(s), como: horario de operación, clientela, volumen de clientes a diferentes horas, etc.
3. Localización de la propiedad y usos existentes en su cercanía
4. Valor por separado del terreno, la(s) estructura(s) y las mejoras muebles
5. Costo de la relocalización
6. Costo de los cambios o modificaciones a realizarse para convertir el uso en uno conforme
7. Tiempo que ha operado el negocio o ha estado llevando a cabo la actividad
8. Información pertinente de otras agencias, tales como la Policía, Servicio de Bomberos, Departamento de Salud
9. Copia del permiso de uso permanente otorgado por la Administración de Reglamentos y Permisos
10. Copia de la última planilla de contribución sobre ingresos y patente municipal

11. Copia de la patente para la venta de bebidas alcohólicas y cualquier otro permiso requerido.

La Administración de Reglamentos y Permisos evaluará la solicitud tomando en consideración el interés público y el perjuicio individual y emitirá una resolución que recoja su acuerdo. Será mandatorio la celebración de vista.

Al finalizar el período de vigencia del permiso de no conformidad legal concedido, el uso deberá ser discontinuado y la propiedad deberá destinarse a un uso permitido en zonas escolares.

5.04 Cambio de Uso de Escuela a Zona Escolar

Cuando la operación de una escuela en una zona escolar se discontinuada, las autoridades escolares, públicas o privadas, notificarán dicha acción y las razones para la misma a la Junta de Planificación o el Municipio, según aplique, no más tarde de treinta (30) días después de dicha discontinuación. Junto a la notificación, se someterá carta del Secretario de Educación con sus comentarios en cuanto a la posible reutilización de las facilidades existentes para otra escuela en el futuro.

De haberse discontinuado el uso escolar por un período mayor de un (1) año y no estarse tramitando, en la Junta de Planificación o en la Administración de Reglamentos y Permisos, el establecimiento de otra escuela en el mismo lugar o dentro de la misma zona escolar, cualquier parte

interesada podrá solicitar a la Junta o al Municipio, según aplique, la eliminación de la zona escolar. Dicha solicitud se tramitará como una enmienda al mapa de calificación correspondiente.

La Administración de Reglamentos y Permisos deberá notificar a la Junta de Planificación sus acuerdos sobre todo cambio de uso de escuela en zonas escolares que se tramite en esa agencia.

5.05 Endoso del Secretario de Educación

A partir de la vigencia de esta reglamentación, no podrá autorizarse permiso de construcción o de uso, ni tomar acción alguna que modifique el uso de los terrenos, edificios, estructuras, pertenencias o lugares, por parte de personas particulares o agencias gubernamentales dentro de los límites de una zona escolar sin el endoso del Secretario de Educación.

De no expresar su objeción dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que se le solicite el endoso, se entenderá que el Secretario de Educación ha expedido el mismo.

SECCIÓN 6.00 UBICACIÓN Y DISEÑO DE ESCUELAS

6.01 Ubicación de Escuelas

Las escuelas deberán ser ubicadas en zonas escolares existentes o en lugares donde el carácter del sector, así como

las actividades, negocios, usos de terrenos, condiciones de tránsito u otras características del área donde se propone ubicar una facilidad docente sean compatible con las características de una zona escolar y el ambiente necesario para la gestión educativa.

No se permitirá la ubicación de nuevas escuelas en lugares donde existan usos considerados como nocivos e incompatibles con las labores escolares.

Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones para instituciones docentes a nivel pre-primario, primario, secundario y superior en distritos residenciales contenidas en la Sección 76.00 de este Reglamento.

6.02 Diseño de Escuelas

Las nuevas escuelas deberán cumplir con las normas de diseño que adopte la Junta de Planificación o el Municipio, para las mismas.

TÓPICO 4

SECCIÓN 7.00 TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

7.01 Disposición General

Por la presente y a los efectos de este Reglamento se establecen los siguientes tipos de distritos de ordenación:

**Plan de
Ordenación Territorial**

Municipio de Mayagüez

Distrito R-05	Residencial de muy baja densidad con solar mínimo de cinco (5) cuerdas.
Distrito RU-1:	Residencial Urbano con solar mínimo de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.
Distrito RU-2:	Residencial Urbano con solar mínimo de trescientos (300) metros cuadrados.
Distrito RU-3:	Residencial Urbano con solar mínimo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
Distrito RU-4:	Residencial Urbano de apartamentos con solar mínimo de cuatrocientos (400) metros cuadrados.
Distrito RU-5	Residencial Urbano de alta densidad en zonas históricas.
Distrito RC-U:	Residencial Comercial Urbano (Distrito Sobrepuesto)
Distrito CO-1:	Comercial Local
Distrito CO-2:	Comercial Central Intermedio
Distrito CO-3:	Comercial Central
Distrito CO-4:	Centros de Mercadeo
Distrito IL:	Industrial Liviano
Distrito IL-1:	Industrial Liviano Limitado
Distrito IL-2:	Industrial Pesado Limitado
Distrito IP:	Industrial Pesado
Distrito UP:	Uso Público

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

- Distrito RT-1: Residencial-Turístico de muy baja densidad
- Distrito RT-2: Residencial-Turístico de semi- baja densidad
- Distrito RT-2: Residencial-Turístico de semi- baja densidad
- Distrito RT-3: Residencial-Turístico de intensidad intermedia
- PE: Plan de Ensanche
- PA: Plan de Area
- Distrito RG-1: Rural General
- Distrito ADC: Asentamiento Disperso a Consolidarse
- Distrito AG-1: Agrícola Mecanizable
- Distrito AG-2: Agrícola General
- Distrito AG-3: Agropecuario
- Distrito CRE: Conservación de Recursos Ecológicos
- Distrito BM: Bosque de Mangle
- Distrito BG: Bosque General
- Distrito CR-2: Conservación de Recursos Dos
- Distrito CR-3: Conservación de Recursos Tres
- Distrito CR-4: Conservación de Recursos Cuatro
- Distrito CR-A: Conservación de Recursos Arqueológicos
- Distrito CR-H: Conservación de Recursos Históricos
- Distrito PR: Preservación de Recursos
- Distrito PP: Playas Públicas

Distrito RE: Ruta Escénica

Distrito DOR: Desarrollo Ordenado

TÓPICO 5: DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

SECCIÓN 8.00 DISTRITO R-05 RESIDENCIAL

8.01 Propósitos del Distrito R-05

Este distrito especial de baja densidad poblacional, con solar mínimo de cinco (5) cuerdas, se establece para facilitar el control de la expansión o crecimiento urbano; proteger la utilidad de las vías arteriales; preservar terrenos de alta productividad agrícola; proteger áreas que requieran la preservación de su flora y fauna por su importancia económica, ecológica o científica; y proteger el disfrute y preservación de recursos de interés público tales como rasgos topográficos, bosques, arboledas, paisajes, formaciones geológicas, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas, fuentes naturales de agua, mangles, yacimientos minerales o playas dentro de los límites del suelo urbano. Dada su vocación para la preservación de recursos naturales, este distrito será de primera prioridad en la delimitación de áreas remitentes de derechos de desarrollo, según establecido en la Ley #81 de 1991 (Ley de Municipios Autónomos), según enmendada, capítulo XIII, artículo 13.024 (Transferencia de Derechos de Desarrollo).

8.02 Usos en Distritos R-05

1. Usos agrícolas, incluyendo puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de seis (6) metros de la línea de la vía, que no tenga más de una (1) planta y no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados. Los productos para la venta serán los frutos que se cosechan o producen en su forma natural, directamente en los terrenos donde se interese poner el puesto. La carne no se considerará como producto cosechado en el predio.
2. Casas de una o dos familias.
3. Hospedajes especializados.
4. Otros usos de acuerdo a la sección 92.00 y 93.00

8.03 Altura en Distritos R-05

Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.

8.04 Tamaño del Solar en Distritos R-05

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cinco (5) cuerdas y un ancho no menor de sesenta (120) metros.

8.05 Densidad Poblacional en Distritos R-05

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

- En solares con tamaño menor de cinco (5) cuerdas se permitirán casas de una (1) familia.
- En solares con tamaño de cinco (5) metros cuerdas o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.
- Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

8.06 Area de Ocupación en Distritos R-05

El área de ocupación del edificio no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.

8.07 Area Bruta de Piso en Distritos R-05

El área bruta de piso no excederá el veinte por ciento (20%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier

planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.

8.08 Patio Delantero en Distritos R-05

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

8.09 Patios Laterales en Distritos R-05

Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

8.10 Patio Posterior en Distritos R-05

Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

8.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-05

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

8.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-05

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

8.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-05

Para los usos permitidos en los Distritos R-05, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

8.14 Marquesinas en Distritos R-05

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

8.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-05

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospedaje especializado bajo las disposiciones de la Sección 93.00 de este Reglamento será provisto de un espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 93.00 de este Reglamento.

8.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-05

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

8.17 Estructuras Voladizas en Distritos R-05

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 9.00 DISTRITO RU-1 RESIDENCIAL URBANO UNO

9.01 Propósitos del Distrito RU-1

Este distrito de baja densidad poblacional se establece para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más.

9.02 Usos en Distritos RU-1

En los Distritos RU-1 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

5. Casas de una o dos familias

6. Hospedajes especializados
7. Centro de cuidado diurno
8. Centro de cuidado para envejecientes
9. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en las Secciones 68.00 y 69.00 de este Reglamento.
10. Otros usos de acuerdo con lo establecido en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

9.03 Altura en Distritos RU-1

Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.

9.04 Tamaño del Solar en Distritos RU-1

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

9.05 Densidad Poblacional en Distritos RU-1

- El número de familias a permitirse en este distrito se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:
 - En solares con tamaño menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.
 - En solares con tamaño de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.
 - Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

9.06 Area de Ocupación en Distritos RU-1

El área de ocupación del edificio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

9.07 Area Bruta de Piso en Distritos RU-1

El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.

9.08 Patio Delantero en Distritos RU-1

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cuatro (4) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

9.09 Patios Laterales en Distritos RU-1

Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

9.10 Patio Posterior en Distritos RU-1

Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

9.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RU-1

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

9.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RU-1

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

9.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos RU-1

Para los usos permitidos en los Distritos RU-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

9.14 Marquesinas en Distritos RU-1

Las marquesinas se ajustarán a la, disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

9.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RU-1

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital bajo las disposiciones de las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

9.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos RU-1

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

9.17 Rótulos en Distritos RU-1

Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

9.18 Estructuras Voladizas en Distritos RU-1

Las comisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 10.00 DISTRITO RU-2 RESIDENCIAL URBANO DOS

10.01 Propósito del Distrito RU-2

Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para calificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas en solares de trescientos (300) metros cuadrados o más.

El Plan de Ordenación Territorial emplea los Distritos de Ordenación como elementos normativos para la articulación del espacio y los usos urbanos. Estos se emplean como

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

apoyo a las estrategias de ordenación territorial demarcadas geográficamente en los Planos de Clasificación de Suelos, Planos de Ordenación y Planos de Ordenación. La ordenación vista de forma individual define el carácter y perfil urbano de cada edificación. Por otro lado, vista como un conjunto de distritos su normativa forja la configuración jerárquica y particular de cada sector o vecindario.

Las enmiendas aplicadas al Distrito R-2 persiguen superar las deficiencias urbanísticas que han caracterizado la construcción bajo este distrito. El R-2 tradicionalmente se ha ubicado en lugares alejados de los espacios públicos y facilidades comerciales vecinales, por otro lado en el aspecto físico se ha caracterizado por la discontinuidad en la circulación, las actividades y los frentes urbanos. Las enmiendas presentadas corrigen esta deficiencia urbana al requerir la provisión de dotaciones a una distancia peatonal ubicada a no más de 1,500 pies de zonas comerciales vecinales, así como la continuidad de la circulación, las actividades y los frentes urbanos.

En el contexto del área urbana en general este distrito se ubicará en la periferia de un sector urbano y servirá como transición entre las zonas de mayor intensidad y densidad ubicadas en el centro del sector y el suelo rústico. Se fomentará la densificación en este distrito siempre y cuando esté acompañado de un Plan de Área (PA) aprobado por el municipio.

10.02 Usos en Distritos RU-2

En los Distritos RU-2 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Casas de una o dos familias
2. Hospedajes especializados
3. Centro de cuidado diurno
4. Centro de cuidado para envejecientes
5. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en las Secciones 68.00 y 69.00 de este Reglamento.
6. Casas de apartamentos, de acuerdo con lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.
7. Otros usos de acuerdo con lo establecido en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

10.03 Altura en Distritos RU-2

Todo edificio tendrá un mínimo de 2.75 metros de altura y un máximo **de 3 plantas o 10 metros de altura**. Las torres con propósitos arquitectónicos o los techos inclinados podrán sobrepasar dicho límite según lo dispuesto anteriormente.

10.04 Tamaño del Solar en Distritos RU-2

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.

10.05 Densidad Poblacional en Distritos RU-2

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

- En solares con tamaño menor de trescientos (300) metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.
- En solares con tamaño de trescientos (300) metros cuadrados o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.
- Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

10.06 Área de Ocupación en Distritos RU-2

El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (75%) del área del solar y tendrá un mínimo de veinticinco por ciento (50%) del área del solar.

10.07 Área Bruta de Piso en Distritos RU-2

El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier

planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

10.08 Patio Delantero en Distritos RU-2

Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de un (1) metros. En casos en manzanas que tengan un paseo público de seis (6) metros de ancho o más al largo del centro, el patio delantero con frente a la vía podrá tener un ancho no menor de dos (2) metros. Todo patio delantero tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

10.09 Patios Laterales en Distritos RU-2

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito. Los patios laterales podrán ser eliminados en bloques en que existan calles de servicio.

10.10 Patio Posterior en Distritos RU-2

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio,

cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo de seis (6) metros o más de ancho se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito. En bloques con calle de servicio residencial se requerirá un patio posterior no menor de cuatro (4) metros.

10.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RU-2

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

10.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RU-2

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

10.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos RU-2

Para los usos permitidos en los Distritos RU-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamentos los requisitos sobre áreas de estacionamiento serán los establecidos en las Secciones 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

10.14 Marquesinas en Distritos RU-2

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

10.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RU-2

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

10.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos RU-2

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

10.17 Rótulos en Distritos RU-2

Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

10.18 Estructuras Voladizas en Distritos RU-2

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un

(1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 11.00 DISTRITO RU-3 RESIDENCIAL URBANO TRES

11.01 Propósito del Distrito RU-3

Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para calificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas en solares de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o más.

El Plan de Ordenación Territorial emplea los Distritos de Ordenación como elementos normativos para la articulación del espacio y los usos urbanos. Estos se emplean como apoyo a las estrategias de ordenación territorial demarcadas geográficamente en los Planos de Clasificación de Suelos, Planos de Ordenación y Planos de Ordenación. La ordenación vista de forma individual actúa como el elemento de mayor especificidad normativa definiendo el carácter y perfil urbano de cada edificación. Por otro lado, vista como un conjunto de distritos su normativa forja la configuración jerárquica y particular de cada sector o vecindario.

Las enmiendas aplicadas al Distrito RU-3 persiguen superar las deficiencias urbanísticas que han caracterizado la construcción bajo este distrito. La normativa actual del RU-3 no garantiza una relación lógica entre éste y los distritos de mayor y de menor densidad y no provee para la provisión de dotaciones a distancias caminables.

Las enmiendas corrigen esta deficiencia urbana garantizando que el RU-3 en sectores urbanos de mayor jerarquía servirá de transición entre las zonas de mayor densidad ubicadas en el centro del sector y las de menor densidad en la periferia. En el caso de su utilización en sectores de menor jerarquía el RU-3 se ubicará en el centro del sector como uno de los distritos de mayor jerarquía.

También se enmienda el Reglamento para disponer la provisión de dotaciones a distancias caminables a no más de 1500 pies. En el contexto del espacio urbano el reglamento corrige las deficiencias urbanas al requerir la continuidad de la circulación, las actividades y los frentes urbanos.

11.02 Usos en Distritos RU-3

En los Distritos RU-3 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Casas de una o dos familias
2. Hospedajes especializados
3. Centro de cuidado diurno

4. Centro de cuidado para envejecientes
5. Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en las Secciones 68.00 y 69.00 de este Reglamento.
6. Casas de apartamentos de acuerdo con lo establecido en la Sección 70.00 de este Reglamento.
7. Otros usos de acuerdo con lo establecido en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

11.03 Altura en Distritos RU-3

Todo edificio tendrá un mínimo de 2 plantas ó 6 metros de altura y un máximo de 3 plantas o 9 metros de altura. Las torres con propósitos arquitectónicos podrán sobrepasar el máximo de altura.

11.04 Tamaño del Solar en Distritos RU-3

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.

11.05 Densidad Poblacional en Distritos RU-3

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

- En solares con tamaño menor de ciento cuarenta (140) metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.
- En solares con tamaño de ciento cuarenta (140) metros cuadrados o más se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.
- Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.

11.06 Area de Ocupación en Distritos RU-3

El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar. Se requerirá un área de ocupación mínima de 25% del área del solar.

11.07 Area Bruta de Piso en Distritos RU-3

El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de ocupación permitido en el distrito.

11.08 Patio Delantero en Distritos RU-3

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de un (1) metro o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

11.09 Patios Laterales en Distritos RU-3

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito. Los patios laterales podrán ser eliminados en bloques en que existan calles de servicio.

11.10 Patio Posterior en Distritos RU-3

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito. En bloques con calle de servicio residencial se requerirá un patio posterior no menor de cuatro (4) metros.

11.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RU-3

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

11.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RU-3

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

11.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos RU-3

Para los usos permitidos en los Distritos RU-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

En proyectos de casas en hilera, casas patio o de casas de apartamentos los requisitos sobre área de estacionamiento serán los establecidos en las Secciones 68.00, 69.00 y 70.00 de este Reglamento.

11.14 Marquesinas en Distritos RU-3

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

11.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RU-3

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Sección 76.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

11.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos RU-3

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

11.17 Rótulos en Distritos RU-3

Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

11.18 Estructuras Voladizas en Distritos RU-3

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier lina de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 12.00 DISTRITO RU-4 RESIDENCIAL URBANO CUATRO

12.01 Propósito del Distrito RU-4

Este distrito de alta densidad poblacional se establece para calificar áreas urbanas de carácter residencial próximas a centros principales de actividad comercial, propensas al redesarrollo en alta densidad poblacional; o áreas susceptibles al redesarrollo o desarrollo en alta densidad poblacional por la naturaleza del sector, accesos viales, existencia de facilidades públicas tales como escuelas elementales, intermedias, superiores, parques y

por la capacidad de los servicios de alcantarillado, agua, energía eléctrica y facilidades de transportación.

El Plan de Ordenación Territorial emplea los Distritos de Ordenación como elementos normativos para la articulación del espacio y los usos urbanos. Estos se emplean como apoyo a las estrategias de ordenación territorial demarcadas geográficamente en los Planos de Clasificación de Suelos, Planos de Ordenación y Planos de Ordenación. La ordenación vista de forma individual actúa como el elemento de mayor especificidad normativa definiendo el carácter y perfil urbano de cada edificación. Por otro lado, vista como un conjunto de distritos su normativa forja la configuración jerárquica y particular de cada sector o vecindario.

Las enmiendas aplicadas al Distrito RU-4 persiguen superar las deficiencias urbanísticas que han caracterizado la construcción bajo este distrito. Este Distrito no garantiza una relación lógica entre éste y los distritos de menor densidad y no garantiza la provisión de dotaciones a distancias caminables.

Las enmiendas corrigen esta deficiencia urbana al requerir la provisión de dotaciones a una distancia peatonal. El distrito RU-4 se ubicará entre distritos de mayor intensidad y densidad poblacional ubicados hacia el centro de un sector, según se define en un Plano de Ordenación y distritos de menor intensidad y densidad hacia la periferia del sector. Las dotaciones serán provistas por distritos definidos para

propósitos públicos y comerciales y no por rezonificaciones de distritos RU-4.

Urbanísticamente hablando este Distrito persigue orientar un desarrollo de alta densidad a una escala y ambiente más humano y urbano.

12.02 Usos en Distritos RU-4

En los Distritos RU-4 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Casas de apartamentos
2. Casas de una o dos familias
3. Centro de cuidado diurno
4. Centro de cuidado para envejecientes
5. Hospedajes especializados
6. Otros usos de acuerdo con lo establecido en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

12.03 Altura en Distritos RU-4

La altura de los edificios se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar, requeridos para el distrito.

Todo edificio tendrá un mínimo de tres (3) plantas ó doce (12) metros de altura y un máximo de seis (6) plantas o veinte (20) metros de altura. Las torres con propósitos arquitectónicos podrán sobrepasar el máximo de altura.

12 .04 Tamaño del Solar en Distritos RU-4

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

12.05 Densidad Poblacional en Distritos RU-4

El número de unidades de vivienda a permitirse en este distrito se determinará de acuerdo con lo siguiente:

1. Casas de una (1) familia - Se permitirá una casa de una familia en cada solar, independientemente del tamaño de éste.
2. Casas de dos (2) familias - En solares con tamaño de doscientos (200) metros cuadrados o más se permitirán casas de dos (2) familias.
3. Casas de apartamentos - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar. No obstante, en el caso de solares dando frente a una vía de acceso vehicular a éstos, de diez (10) metros o más de ancho se permitirá una densidad poblacional mayor a base del ancho de la superficie rodada y de las aceras y de acuerdo con lo que establece la Tabla 2-5. En referencia a la Tabla 2-5, de entenderse que la faja de

siembra continúa siendo parte de la sección de una vía conforme a las disposiciones reglamentarias aplicables. Sólo aquellas áreas edificadas o urbanizadas donde no se proveyó faja de siembra o en los casos donde la Junta, la Administración de Reglamentos y Permisos o el Municipio, lo exima, se considerará ésta como excluida de una sección de vía.

**Tabla 2-5
Densidad Poblacional a Permitirse
Municipio de Mayagüez**

Ancho en Metro				Densidad Poblacional a Permitirse (m ² de solar a requerir se por unidad de vivienda básica)
Superficie Rodada	Aceras	*Faja de Siembra	Total	
7	1.5	ninguna	10	70
8	1.5	ninguna	11	60
8	1.25	1.25	13	60
11	1.5	ninguna	14	55
11	1.5	2.0	15	55
14	1.5	ninguna	17	50
14	1.5	1.5	20	50

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

la misma se considerará con un ancho equivalente al de la vía a la cual sirve de vía marginal.

- c) Vías Incluidas en un Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos - En la aplicación de las anteriores disposiciones en casos de vías incluidas en un Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos se considerará como el ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar el ancho que se indica en tal Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos.

Al calcular la densidad poblacional y el área bruta de piso permisible en estos casos se tomará en consideración lo establecido en el Capítulo 2, Subsección 2.09 de este Reglamento.

- d) Vías no Incluidas en un Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos - En la aplicación de las anteriores disposiciones en casos de vías existentes no incluidas en un Mapa Oficial o Plan de Uso de Terrenos, cuyo ancho no permita una mayor densidad a base del tamaño del solar, el Administrador de Reglamentos y Permisos podrá considerar como el ancho de la vía de acceso directo vehicular al solar, el ancho de la vía existente más dos (2) veces el ancho adicional que se proponga proveer en dicho solar para el futuro ensanche de la vía. En la evaluación de tales propuestas el Administrador de Reglamentos y Permisos tomará en consideración lo siguiente:

- (1) La aceptación del ensanche propuesto dependerá de que el mismo sea factible en la extensión de dicha vía.

- (2) El ancho de la vía existente más dos (2) veces el ancho adicional que se proponga proveer para su ensanche no podrá ser mayor de veinte (20) metros.
- (3) La densidad poblacional normal para el proyecto y otros requisitos aplicables al distrito se determinarán a base del remanente del solar, luego de descontarle la franja a cederse para el futuro ensanche de la vía.
- (4) Se podrá acreditar al proyecto, como bonificación, una (1) unidad de vivienda básica por cada treinta (30) metros cuadrados de área de esta franja y un área bruta de piso de ciento treinta (130) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica que tal bonificación en densidad represente, siempre que tal porción a franja de terreno se done libre de costo para uso público, mediante el documento legal correspondiente, y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento en sus demás aspectos.
- (5) La autorización que se expida contendrá las medidas que el Administrador de Reglamentos y Permisos estime necesarias para asegurar el mantenimiento apropiado, sin costo alguno al erario público, de cualquier porción de tales franjas no utilizadas para la construcción de mejoras a las vías existentes a la fecha de realización del proyecto.

(6) Mejoras Frente a Vías - En proyectos de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica, en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o en área bruta de piso a base de la donación de terrenos para el ensanche de la vía, de acuerdo con lo establecido en los párrafos (c) y (d) de este inciso, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al, o dentro del solar que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso y que corresponden a la vía de acceso directo vehicular a éste.

(7) Lotificaciones - Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamentos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el número de unidades de vivienda básica a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicado por el total de unidades de vivienda básica permitidas en éste.

Conversión de Unidades de Vivienda - En estos proyectos de casas de apartamentos se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la relación expuesta en la Tabla 2-5:

Tabla 2-5

**Cantidad de Unidades de Vivienda Básica
Municipio de Mayagüez**

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalente en Términos de Unidades de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

12.06 Area de Ocupación en Distritos RU-4

El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En proyectos de casas de apartamentos el área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar que a base de la densidad poblacional permitida y el área del solar se indica en la Tabla 2-6:

**Tabla 2-6
Area de Ocupación a Permitirse
Municipio de Mayagüez**

Los por cientos anteriores pueden interpolarse para ajustarse a

Densidad Poblacional Permitida (Metros Cuadrados de Solar Requeridos por Unidad de Vivienda Básica)	Área de Ocupación a Permitirse (Por Ciento Máximo Permitido del Total del Solar) Área del Solar en Metros Cuadrados			
	500 ó menos	1,000	2,000	4,000 ó más
100	50%	50%	45%	40%
70	50%	45%	40%	35%
60	45%	40%	35%	30%
55	40%	35%	30%	25%
50	35%	30%	25%	20%

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

tamaños intermedios de solares, según las áreas indicadas en la tabla.

12.07 Area Bruta de Piso en Distritos RU-4

El área bruta de piso no excederá de doscientos cincuenta por ciento (250%) del área del solar. En proyectos de casas de apartamentos el área bruta de piso podrá aumentarse al por ciento máximo del área total del solar que a base de la densidad poblacional permitida se indica en la Tabla 2-7:

Tabla 2-7
Area de Ocupación a Permitirse
Municipio de Mayagüez

Densidad Poblacional Permitida (m ² de Solar Requeridos por Unidad de Vivienda Básica)	Área Bruta de Piso a Permitirse (Por Ciento Máximo Permitido del Área Total del Solar)
100	250%
70	275%
60	300%
55	325%
50	350%

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

12.08 Patio Delantero en Distritos RU-4

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. El fondo del patio delantero requerido no incluirá la porción o franja del solar cedida o reservada para el futuro ensanche de la vía, bajo las disposiciones sobre densidad poblacional establecidas para este distrito.

12.09 Patios Laterales en Distritos RU-4

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

12.10 Patio Posterior en Distritos RU-4

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero, y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.

12.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RU-4

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 59.00 de este Reglamento.

12.12 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos RU-4

Se requerirá la siguiente separación entre edificios principales o áreas en el mismo solar:

Entre fachadas principales, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre fachadas posteriores, una distancia no menor de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre fachadas laterales, una distancia no menor de doce (12) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre fachada principal y una lateral o posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor. Entre una fachada lateral y una posterior, una distancia no menor de dieciocho (18) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

Entre edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parque, paseos, pasos peatonales, áreas de servicio, de carga y descarga y otras áreas similares en proyectos de veinte (20) o más familias, una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

12.13 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RU-4

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

12.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos RU-4

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

12.15 Marquesinas en Distritos RU-4

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

12.16 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos RU-4

1. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel, hospital o facilidades comerciales de carácter local bajo las disposiciones de la Sección 93.00 de este Reglamento, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
2. Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3)

metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, y éstas se localizarán al lado o en la parte posterior del edificio.

12.17 Torres, Verjas y Portales en Distritos RU-4

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

12.18 Rótulos en Distritos RU-4

Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

12.19 Estructuras Voladizas en Distritos RU-4

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

**SECCIÓN 13.00 DISTRITO RU-5 RESIDENCIAL URBANO
CINCO**

13.01 Propósito del Distrito RU-5

Este distrito de alta densidad poblacional se establece para calificar áreas residenciales que forman parte de zonas históricas de interés público y áreas para desarrollo y re-desarrollo donde se desea extender la morfología urbana tradicional.

13.02 Usos en Distritos RU-5

En los Distritos RU-5 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Casas de apartamentos
2. Casas de una o dos familias
3. Desarrollos extensos de conformidad con las Secciones 90.00, 91.00 y 92.00 de este Reglamento.
4. Centro de cuidado diurno
5. Centro de cuidado para envejecientes
6. Hospedajes especializados
7. Otros usos de acuerdo con lo establecido en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

13.03 Altura en Distritos RU-5

Los edificios podrán tener seis (6) plantas con una altura de dos (2) veces el ancho promedio de la vía hacia donde da frente.

Cuando un solar dé frente a dos o más vías la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (3) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía más ancha.

13.05 Densidad Poblacional en Distritos RU-5

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cincuenta (50) metros cuadrados del área de solar.

En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor de unidades de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

13.06 Area de Ocupación en Distritos RU-5

El área de ocupación no excederá del noventa por ciento (90%) del área del solar.

13.07 Area Bruta de Piso en Distritos RU-5

El área bruta de piso no excederá de cuatrocientos veinte por ciento (420%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta excederá del noventa (90%) del área del solar para las tres primeras plantas del edificio, o del cincuenta (50%) por ciento del área del solar para cualquier planta sobre estas.

13.08 Patios en Distritos RU-5

Únicamente se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. En solares que den frente a dos o más vías, el patio posterior puede localizarse en la cuarta parte interior del solar con su equivalente área. En estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros.

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

13.13 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RU-5

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

13.15 Marquesinas en Distritos RU-5

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

13.17 Torres, Verjas y Portales en Distritos RU-5

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

13.19 Estructuras Voladizas en Distritos RU-5

Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de la línea de vía o del patio requerido hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

**SECCIÓN 14.00 DISTRITO RC-U RESIDENCIAL
COMERCIAL URBANO**

14.01 Propósito y Alcance del Distrito RC-U

Se establece este distrito especial, denominado Residencial - Comercial RC-U, para aplicarse como un distrito sobrepuesto a los distritos residenciales RU-2, RU-3, RU-4 ó RU-5. El mismo tendrá las características de un distrito mixto donde se permite el uso comercial conjuntamente con el residencial, sin que el primero perjudique en alto grado el carácter residencial que debe prevalecer sobre el segundo. Tal objetivo se conseguirá mediante la aplicación de normas de diseño que no afecten o alteren el carácter o la estética que deba prevalecer en el área y normas de operación que aseguren la tranquilidad en el vecindario, evitando los ruidos excesivos, la contaminación del aire, los olores ofensivos o el resplandor excesivo de rótulos o iluminación.

Estos distritos sobrepuestos, como regla general, serán ubicados en la periferia de supermanzanas residenciales de urbanizaciones existentes o a construirse en el futuro, así como en los distritos céntricos residenciales de los pueblos y ciudades, excluyendo Sitios y Zonas Históricas.

14.02 Usos en Distritos RC-U

En los Distritos RC-U, además de usarse los edificios o pertenencias para los fines permitidos en el distrito residencial al cual se sobrepone el distrito, se podrá dedicar parte o la totalidad

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

del área de la primera planta permitida para los fines expuestos a continuación:

1. Agencia de viajes
2. Agencia hípica
3. Barbería
4. Hospedajes especializados
5. Centro de cuidado diurno
6. Centro de cuidado para envejecientes
7. Cafetería, fuente de soda y venta de dulces, siempre que el local o estructura a utilizarse para estos propósitos mantenga los patios laterales requeridos para el distrito residencial al que se sobrepone el Distrito RC-U .
8. Centro de cuidado diurno de envejecientes
9. Centro de cuidado de niños
10. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Sección 93.00 de este Reglamento.
11. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

12. Comercio de accesorios y piezas de vehículos de motor, siempre y cuando no se exhiban fuera del edificio.
13. Dispensario de medicina general
14. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
15. Establecimiento para servicios personales
16. Estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.
17. Estudio fotográfico
18. Farmacia
19. Hospedería mediante la autorización del Administrador de Reglamentos y Permisos.
20. Institución docente siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

21. Institución religiosa siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
22. Lavandería automática operada por monedas
23. Oficina
24. Panadería y repostería que no empleen más de cinco (5) personas simultáneamente, que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.
25. Reparación de zapatos
26. Salón y academia de belleza
27. Sastrería
28. Venta de libros y efectos escolares
29. Venta de materiales para la confección de rótulos y serigrafías

Cuando los edificios o pertenencias se ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

14.03 Altura, Área de Ocupación y Área Bruta de Piso en Distritos RC-U

La altura, el área de ocupación y el área bruta de piso permitida no excederá la permitida para el distrito residencial al cual se sobrepone el Distrito RC-U.

14.04 Patios Delanteros, Laterales y Posterior en Distritos RC-U

Se proveerá un (1) patio delantero, dos (2) patios laterales y un (1) patio posterior de fondo o ancho no menor al requerido para el distrito residencial al cual se sobrepone el Distrito RC-U, si en éste se requieren.

14.05 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos RC-U

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

14.06 Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distritos RC-U

El tamaño del solar tendrá un área no menor a la requerida y el número de unidades de vivienda a permitirse no excederá a lo

dispuesto para el distrito residencial al cual se sobrepone el Distrito RC-U.

14.07 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RC-U

Los edificios y usos accesorios en los Distritos RC-U se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento relativas al distrito residencial al cual se sobrepone este distrito.

14.08 Tipo de Diseño de Edificios y Estructuras en Distritos RC-U

Los edificios y estructuras en Distritos RC-U, mantendrán una fachada que armonice con las propiedades residenciales en el vecindario. El Administrador de Reglamentos y Permisos podrá adoptar fachadas típicas que puedan servir de guía para lograr este objetivo.

El sistema de distribución eléctrica para el área comercial del edificio será separado del sistema del área residencial y el mismo cumplirá con las normas de diseño para las cargas que requiera el negocio, conforme con la reglamentación de la Autoridad de Energía Eléctrica.

14.09 Áreas de Estacionamiento y Áreas Verdes en Distritos RC-U

Se proveerá espacio para estacionar por lo menos tres (3) vehículos, fuera de la calle y sin entorpecer el tránsito peatonal por las aceras. Tales espacios de estacionamiento podrán ocupar los patios requeridos. En el caso de utilizarse el patio

delantero para estacionar, se reservará un área no menor de seis (6) metros cuadrados para la siembra de arbustos y plantas. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá eximir de la provisión de tales espacios de estacionamiento, cuando la estructura existente no permita cumplir con este requisito.

14.10 Rótulos en Distritos RC-U

En los Distritos RC-U no se permitirán anuncios excepto los indicados en la Sección 84.00. Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

14.11 Limitaciones Operacionales en Distritos RC-U

Con el fin de mantener el carácter que debe prevalecer en Distritos RC-U, se establecen las siguientes limitaciones:

1. El dueño o administrador del negocio o servicio a proveer o el dueño del edificio deberá residir en la pertenencia. Los negocios autorizados podrán operar dentro del horario comprendido entre 7:00 A.M. y 10:00 P.M., excepto cuando aplique la Ley de Cierre.
2. Aquellos usos que por su operación podrían producir ruidos operarán a puertas cerradas, provistos de una adecuada ventilación mecánica.
3. Los recipientes de desperdicios se mantendrán protegidos y en lugares que no sean ofensivos por la emanación de olores

o por el aspecto visual a las propiedades contiguas o al público transeúnte.

4. Se cumplirá con cualquier requisito o norma operacional que le sea requerida por la Junta de Calidad Ambiental.

SECCIÓN 15.00 DISTRITO AM A MEJORARSE

15.01 Propósito del Distrito AM

Este distrito se establece para clasificar áreas donde existe una excesiva aglomeración de personas y edificios en solares demasiado pequeños donde faltan los servicios públicos indispensables y en terrenos con topografía accidentada y otras condiciones desfavorables perjudiciales a la salud o al bienestar general. Estas condiciones requieren, para corregirse, medidas amplias o de acción conjunta por parte de los propietarios afectados o el esfuerzo de la comunidad en general.

15.02 Establecimiento de Distritos AM

Para establecer un Distrito AM será necesario que en el área bajo consideración existan varias o todas las condiciones antes mencionadas, que hacen el distrito inadecuado para la vivienda hasta tanto se modifiquen éstas.

**15.03 Nueva construcción, ampliación y reconstrucción en
Distritos AM**

En los Distritos AM la nueva construcción, ampliación y reconstrucción de estructuras se regirán por lo dispuesto en la Subsección 2.14 de este Reglamento.

15.04 Cambios de Uso en Distritos AM

En los Distritos AM los cambios de uso se regirán por lo dispuesto en la Subsección 2.15 de este Reglamento.

15.06 Recalificación de Distritos AM

Cualquier agencia municipal o estatal o cualquier propietario en un Distrito AM, podrá solicitar, de acuerdo con lo establecido en las Subsecciones 2.04 y 2.10 de este Reglamento, la recalificación total o parcial de tal Distrito AM a uno de otro tipo cuando hayan variado las condiciones del distrito y se justifique su recalificación.

SECCIÓN 1600 DISTRITO CO-1 COMERCIAL LOCAL

16.01 Propósito del Distrito CO-1

Este distrito se establece para calificar áreas comerciales o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades diarias de las personas que residen en el vecindario.

El Plan de Ordenación Territorial emplea los Distritos de Ordenación como elementos normativos para la articulación del espacio y los usos urbanos. Estos se emplean como apoyo a las estrategias de ordenación territorial demarcadas geográficamente en los Planos de Clasificación de Suelos, Planos de Ordenación y Planos de Ordenación. La ordenación vista de forma individual actúa como el elemento de mayor especificidad normativa definiendo el carácter y perfil urbano de cada edificación. Por otro lado, vista como un conjunto de distritos su normativa forja la configuración jerárquica y particular de cada sector o vecindario.

Las enmiendas aplicadas al Distrito CO-1 persiguen superar las deficiencias urbanísticas que han caracterizado la construcción bajo este distrito. Este Distrito no garantiza una relación lógica entre éste y los distritos a los cuales se supone le brinde servicio. Las enmiendas corrigen esta deficiencia urbana al requerir una relación lógica en la transición entre las zonas de mayor densidad ubicadas en el centro del sector y las de menor densidad en la periferia. En sectores de menor jerarquía el CO-1 se ubicará en el centro del sector.

16.02 Usos Hasta el Nivel de la Primera Planta en Distritos CO-1

En los Distritos CO-1 se usarán los edificios o pertenencias hasta el nivel de la primera planta para los fines expuestos a continuación:

1. Agencia de lotería

2. Agencia de viajes
3. Agencia hípica
4. Alquiler de películas en vídeo ("Vídeo Club")
5. Barbería
6. Barra siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial. La distancia mínima entre barras y entre barras y escuelas comerciales o vocacionales, hospitales e instituciones docentes será de doscientos cincuenta (250) metros lineales o de ciento cincuenta (150) metros radiales lo que sea menor. Las distancias mínimas requeridas serán medidas tomando los puntos más cercanos entre ambos solares. La distancia lineal a observarse será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares en cualquier margen de una misma vía. Las barras en hoteles u hospederías no serán tomadas en consideración para permitir o no nuevas ubicaciones de barras en el sector.
7. Casa bancaria, financiera o hipotecaria
8. Casa de empeño
9. Centro de cuidado diurno de niños o envejecientes
10. Cinematógrafo, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

11. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en la Sección 76.00 de este Reglamento.
12. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.
13. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor y bicicletas.
14. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
15. Establecimiento para servicios personales
16. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 79.00 - 82.00 de este Reglamento.
17. Estación para la recolección y distribución de ropas y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.
18. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras hasta de dos (2) plantas construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el

diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.

19. Estudio fotográfico

20. Farmacia

21. Ferretería para venta al detal, que no incluya venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales pesados.

22. Floristería

23. Hospedería de acuerdo con lo siguiente:

- a) El dueño o administrador de la hospedería o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta.
- b) El tamaño mínimo del solar no será menor de trescientos (300) metros cuadrados.
- c) El número de dormitorios para huéspedes no excederá de siete (7). No obstante, el número de éstos podrá aumentarse hasta un máximo de veinticinco (25) dormitorios por pertenencia a razón de un (1) dormitorio adicional por cada cuarenta (40) metros cuadrados de área de solar requerido de trescientos (300) metros cuadrados

- d) La operación de barras, cafeterías, restaurantes, fuentes de soda o cafetines que se permiten en, y de acuerdo con lo establecido en los Distritos CO-1, se efectuará como una actividad totalmente separada de la hospedería.
- e) El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Administración entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.

24. Hospital para el tratamiento de animales diseñado a prueba de ruidos, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.

25. Hospital o dispensario de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

26. Imprenta tipo "offset"

27. Institución docente siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

28. Institución religiosa siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima

requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

29.Lavandería automática operada por monedas.

30.Librería y efectos escolares

31.Oficina

32.Reparación de zapatos

33.Restaurante, cafetería, fuente de soda o cafetín, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.

34.Salón o academia de belleza o estilismo

35.Sastrería o taller de costura que no emplee más de quince (15) personas en esa actividad.

36.Tienda de licores y accesorios ("Liquor Store") siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial.

37.Venta de mascotas ("Pet Shop")

38.Venta de muebles, enseres y artículos del hogar

39.Venta de plantas ornamentales

40. Vivienda

41. Las siguientes actividades que no empleen más de quince (15) personas, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes:
42. Lavandería comercial
43. Panadería y repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.
 - a) Producción y venta de artesanías
 - b) Taller de reparación de bicicletas y enseres de uso corriente en el hogar.
 - c) Cualquier otra actividad industrial a tono con el sector donde ha de ser establecida siempre que se demuestre que por medio del diseño o de la instalación propuesta se protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

Cuando los edificios o pertenencias se ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones establecidas por las referidas zonas.

15.03 Usos al Nivel de la Segunda Planta en Distritos CO-1

Se requerirán la existencia de uso residencial en las edificaciones de dos plantas en adelante.

En los Distritos CO-1 se usarán los edificios o pertenencias al nivel de la segunda planta para los fines expuestos a continuación:

1. Barbería
2. Centro de cuidado de niños o envejecientes
3. Cinematógrafo, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.
4. Club cívico con fines no pecuniarios de acuerdo con lo establecido para los distritos residenciales en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.
5. Establecimiento para servicios personales
6. Hospedería de acuerdo a lo establecido en la Subsección 15.02 (23).

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

7. Hospital o dispensario de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.
8. Institución docente siempre que la pertenencia a ocuparse o usarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
9. Institución religiosa siempre que la pertenencia a ocuparse o usarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
10. Oficina
11. Salón o academia de belleza
12. Vivienda

Cuando los edificios o pertenencias se ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones establecidas para las referidas zonas.

15.04 Altura en Distritos CO-1

Ningún edificio tendrá más de tres (3) plantas ni excederá diez (10) metros de altura excepto que la tercera planta únicamente podrá ocuparse o usarse para fines residenciales, institucionales o de hospital de medicina general. Se permitirá una altura mayor de tres (3) plantas cuando se proponga ocupar o usar cualquier planta adicional para los usos permitidos para la tercera planta; excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 2.17 de este Reglamento que aplican a los edificios circundantes a las plazas de recreo o bajo el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5), y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio requerido cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

Todo edificio tendrá un mínimo de 2 plantas ó 9 metros de altura y un máximo de 3 plantas o 10 metros de altura.

16.05 Tamaño del Solar en Distritos CO-1

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados y un ancho no menor de doce (12) metros.

16.06 Densidad Poblacional en Distritos CO-1

Se requerirá una densidad poblacional no menor de una unidad de vivienda por cada 150 metros cuadrados.

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada cien (100) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitidas en un número mayor o menor de unidades a base del número de dormitorios por unidad.

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

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

16.07 Área de Ocupación en Distritos CO-1

El área de ocupación no excederá del setenta por ciento (70%) del área del solar.

Se requerirá un área de ocupación mínima de 50% del área del solar.

16.08 Área Bruta de Piso en Distritos CO-1

El área bruta de piso no excederá el doscientos diez por ciento (210%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera planta excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.

16.09 Patio Delantero en Distritos CO-1

No se requerirá patio delantero para las dos (2) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar de frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros se requerirá un patio delantero con fondo igual a 1a diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.
2. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la segunda se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuere mayor.

En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las dos (2) primeras plantas de un edificio será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

En Suelo Urbanizable no se permitirá un patio delantero.

16.10 Patios Laterales en Distritos CO-1

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que las dos (2) primeras plantas del edificio, no observen patios laterales; excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público donde el ancho del patio lateral para dichas dos (2) primeras plantas no será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

Los patios laterales podrán ser eliminados en bloques en que existan calles de servicio.

16.11 Patio Posterior en Distritos CO-1

Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito. En bloques con Calle de Servicio Comercial se requerirá un patio posterior no menor de cuatro (4) metros.

16.12 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CO-1

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

16.13 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CO-1

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

16.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos CO-1

Para los usos permitidos en los Distritos CO-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

16.15 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CO-1

Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

16.16 Espacio para Cargar y Descargar en distritos CO-1

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos u hospitales será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados. Los espacios para Cargar y Descargar se orientarán hacia la Calle de Servicio Comercial en los bloques provistos con esta.

16.17 Torres y Verjas en Distritos CO-1

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

16.18 Rótulos y Anuncios en Distritos CO-1

Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

16.19 Estructuras Voladizas en Distritos CO-1

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

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

Cuando se requiera un patio delantero con un fondo menor de un (1) metro se permitirá que las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos se extiendan dentro del ancho de la acera existente hasta una distancia igual a

la diferencia entre un (1) metro y el fondo del patio delantero a proveerse. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

16.20 Arcadas en Distritos CO-1

Toda estructura deberá construir sobre la acera una arcada dedicada a uso público colindando con el área de siembra de la acera.

16.21 Calles de servicio en Distritos CO-1

Se requerirá que los estacionamientos y áreas de carga y descarga y los recipientes de desperdicios se ubiquen en la parte posterior del solar. El acceso a estas áreas será a través de calles de servicio. Los recipientes de desperdicios se mantendrán protegidos y en lugares que no sean ofensivos por la emanación de los olores o por el aspecto visual a los residentes o al público transeúnte.

SECCIÓN 17.00 DISTRITO CO-2 COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO

17.01 Propósito del Distrito CO-2

Este distrito se establece para calificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales.

El Plan de Ordenación Territorial emplea los Distritos de Ordenación como elementos normativos para la articulación del espacio y los usos urbanos. Estos se emplean como apoyo a las estrategias de ordenación territorial demarcadas geográficamente en los Planos de Clasificación de Suelos, Planos de Ordenación y Planos de Ordenación. La ordenación vista de forma individual actúa como el elemento de mayor especificidad normativa definiendo el carácter y perfil urbano de cada edificación. Por otro lado, vista como un conjunto de distritos su normativa forja la configuración jerárquica y particular de cada sector o vecindario.

Las enmiendas aplicadas al Distrito CO-2 persiguen superar las deficiencias urbanísticas que han caracterizado la construcción bajo este distrito. Este Distrito no garantiza una relación lógica entre éste y los distritos a los cuales se supone le brinde servicio. Las enmiendas corrigen esta deficiencia urbana al garantizar que este distrito definirá un sector de amplitud caminable al cual este distrito le provee servicios y se le provee de una conexión vial adecuada con otros sectores para así lograr la función de comercio intersectorial. La normativa de este distrito requiere que sea ubicado en el centro de un sector de mayor jerarquía, adyacente al espacio público central del sector o vecindario. Está cercanía a un espacio público de mayor jerarquía complementa la función comercial de alta intensidad y de clientela de varios sectores a la cual este distrito le provee servicios.

17.02 Usos en Distritos CO-2

En los Distritos CO-2 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Agencia de lotería
2. Agencia de viajes
3. Agencia hípica
4. Alquiler de automóviles ("Car-rental") incluyendo como usos accesorios las siguientes actividades:
 - a) oficina administrativa de la empresa
 - b) espacio de estacionamiento para los vehículos de la empresa, los clientes y empleados de la misma
 - c) lavado y engrase de los vehículos de la empresa exclusivamente
 - d) reparaciones menores a los vehículos de la empresa tales como frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, excluyendo específicamente trabajos de mecánica complicados que requieren el uso de equipo especializado y todo trabajo que tenga relación con hojalatería, pintura o tapizado de interiores.
5. Alquiler de películas en vídeo ("Vídeo Club ")

6. Barbería
7. Barra, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial. La distancia mínima entre barras y entre barras y escuelas comerciales o vocacionales, hospitales o instituciones docentes será de doscientos cincuenta (250) metros lineales o de ciento cincuenta (150) metros radiales lo que sea menor. Las distancias mínimas requeridas serán medidas tomando los puntos más cercanos entre ambos solares. La distancia lineal a observarse será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares en cualquier margen de una misma vía. Las barras en hoteles y hospederías no serán tomadas en consideración para permitir o no nuevas ubicaciones de barras en el sector.
8. Casa bancaria, financiera o hipotecaria
9. Casa de empeño
10. Cinematógrafo, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.
11. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor y bicicletas.
12. Comercio de pintura
13. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

14. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
15. Establecimiento para servicios personales
16. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 79.00 - 82.00 de este Reglamento.
17. Estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.
18. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.
19. Estudio de radio o televisión. Las facilidades inherentes a estos usos estarán de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.
20. Estudio fotográfico
21. Farmacia

22. Ferretería para ventas al detal, que no incluyan venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero, u otros materiales de construcción pesados.
23. Floristería
24. Funeraria
25. Galería de arte
26. Gimnasio
27. Hospedería
28. Hospital o dispensario de medicina general excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.
29. Hospital para el tratamiento de animales diseñado a prueba de ruido, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.
30. Hotel
31. Imprenta tipo "offset"
32. Institución docente siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

33. Institución religiosa siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
34. Joyería
35. Laboratorio clínico o dental
36. Laboratorio fotográfico
37. Lavandería automática operada por monedas
38. Librería y efectos escolares
39. Limpieza y acondicionamiento de sombreros
40. Oficina
41. Producción y venta de artesanías manuales
42. Plaza de mercado
43. Recreación comercial, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a usarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.
45. Reparación de zapatos

- 46. Restaurante, cafetería, fuente de soda o cafetín, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.

- 47. Salón o academia de belleza o estilismo
- 48. Salón, estudio o academia de baile o música
- 49. Salón de juegos de vídeo o "flipper"
- 50. Sastrería o taller de costura que no emplee más de veinticinco (25) personas en esa actividad.

- 44. Teatro

- 51. Tienda de licores ("Liquor Store") siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial.

- 52. Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.

- 53. Venta de automóviles

- 54. Venta de mascotas y accesorios ("Pet Shop")

- 55. Venta de muebles, enseres y artículos del hogar

- 56. Venta de plantas ornamentales

57. Viviendas

58. Las siguientes actividades industriales que no empleen más de veinticinco (25) personas siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes:

- a) Lavandería comercial
- b) Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.
- c) Producción y venta de artesanías
- d) Taller de costura, bordado o manufactura de trajes
- e) Reparación y fabricación de joyas
- f) Taller de reparación de bicicletas, baterías, enseres de uso corriente en el hogar, máquinas de escribir o artefactos similares u otros instrumentos o artículos.
- g) Taller para la confección de toldos de resguardo contra lluvia y sol ("awnings") y otros productos de lona.
- h) Cualquier otra actividad industrial a tono en el sector donde ha de ser establecida cuando se demuestre e que por medio del diseño o de la instalación propuesta se protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del

edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se menoscabe el suministro de luz y aire a la estructura a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

17.03 Altura en Distritos CO-2

Todo edificio tendrá un mínimo de 3 plantas ó 10 metros de altura y un máximo de 5 plantas ó 16 metros de altura.

Ningún edificio tendrá más de cinco (5) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor, excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 2.14 de este Reglamento que aplican a los edificios circundantes a las plazas de recreo o bajo el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5), y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

Los entresuelos no se contarán como una planta cuando su área de piso sea menor de un treinta y tres por ciento (33%) del área total de la planta bajo los mismos, siempre que sean dedicados a

usos relacionados con la actividad principal permitida en dicha planta.

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

17.04 Tamaño del Solar en Distritos CO-2

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

17.05 Densidad Poblacional en Distritos CO-2

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada setenta (70) metros cuadrados del área del solar. En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitida en un número mayor o menor de unidades a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la Tabla 2-8:

Tabla 2-8
Unidades de Vivienda Básica
Municipio de Mayagüez

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalente en Términos de Unidades de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

Tabla 2-9

**Area de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del
Tamaño del Solar**

Municipio de Mayagüez

Tipo de Solar	Área de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	75
Solara de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

17.06 Área de Ocupación en Distritos CO-2

Se requerirá un área de ocupación mínima de 50% del área del solar.

El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

17.07 Área Bruta de Piso en Distritos CO-2

El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica en la Tabla 2-10:

Tabla 2-10

**Tipo de Solar por Area Bruta de Piso
Municipio de Mayagüez**

Tipo de Solar	Área Bruta de Piso, Por Ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	375
Solara de una esquina	425
Solar de dos o tres esquinas	475
Solar de toda una manzana	500

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

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

17.08 Patio Delantero en Distritos CO-2

Se requerirá patio delantero en este distrito.

1. Cuando el solar dé frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros se requerirá un patio delantero con fondo igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.
2. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera planta se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuere mayor. En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las tres (3) primeras

plantas de un edificio será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

17.09 Patios Laterales en Distritos CO-2

Los patios laterales podrán ser eliminados en bloques en que existan calles de servicio.

En caso contrario, se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público en que el ancho del patio lateral para dichas tres (3) primeras plantas no será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

17.10 Patio Posterior en Distritos CO-2

En bloques con Calle de Servicio Comercial se requerirá un patio posterior no menor de cuatro (4) metros.

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En los casos de solares de dos o tres esquinas, únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público.

16.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CO-2

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

17.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CO-2

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

17.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos CO-2

Para los usos permitidos en los Distritos CO-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

17.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CO-2

Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

17.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CO-2

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

17.16 Torres y Verjas en Distritos CO-2

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

17.17 Rótulos y Anuncios en Distritos CO-2

Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

17.18 Estructuras Voladizas en Distritos CO-2

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

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

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

17.19 Arcadas en Distritos CO-2

Toda estructura deberá construir sobre la acera una arcada dedicada a uso público colindando con el área de siembra de la acera.

17.20 Calles de servicio en Distritos CO-2

Se requerirá que los estacionamientos y áreas de carga y descarga y los recipientes de desperdicios se ubiquen en la

parte posterior del solar. El acceso a estas áreas será a través de calles de servicio. Los recipientes de desperdicios se mantendrán protegidos y en lugares que no sean ofensivos por la emanación de los olores o por el aspecto visual a los residentes o al público transeúnte.

SECCION 18.00 DISTRITO CO-3 COMERCIAL CENTRAL

18.01 Propósito del Distrito CO-3

Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes de carácter central.

18.02 Usos en Distritos CO-3

En los Distritos CO-3 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Agencia de viajes
2. Agencia de lotería
3. Agencia hípica
4. Alquiler de automóviles ("Car-rental")
5. Alquiler de películas en vídeo ("VÍdeo Club")
6. Almacenaje y venta de muebles y artículos domésticos

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

7. Armería siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.
8. Barbería
9. Barra, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial. La distancia mínima entre barras y entre barras y escuelas comerciales o vocacionales, hospitales o instituciones docentes será de doscientos cincuenta (250) metros lineales o de ciento cincuenta (150) metros radiales lo que sea menor. Las distancias mínimas requeridas serán medidas tomando los puntos más cercanos entre ambos solares en cualquier margen de una misma vía. Las barras en hoteles u hospederías no serán tomadas en consideración para permitir o no nuevas ubicaciones de barras en el sector.
10. Bolera
11. Casa bancaria, financiera o hipotecaria
12. Casa de empeño
13. Centro de cuidado de envejecientes
14. Centro de cuidado diurno de niños
15. Cinematógrafo, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.

16. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor y bicicletas
17. Comercio de pintura
18. Comercio de artículo de consumo o uso corriente en el hogar
19. Comercio o almacenaje de películas y estudios cinematográficos.
20. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
21. Establecimiento para servicios personales
22. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 79.00 – 82.00 de este Reglamento.
23. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

24. Estación para la recolección y distribución de ropa y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.
25. Estudio de radio o televisión. Las facilidades inherentes a estos usos estarán de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.
26. Estudio fotográfico
27. Facilidad radiológica
28. Farmacia
29. Ferretería para ventas al detal, que no incluya venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados.
30. Floristería
31. Funeraria
32. Galería de arte
33. Gimnasio
34. Hospedería
35. Hospital o dispensario de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.

36. Hospital para el tratamiento de animales diseñado a prueba de ruidos, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.
37. Hotel
38. Imprenta, editorial y grabado
39. Institución docente siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
40. Institución religiosa siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
41. Joyería
42. Laboratorio analítico, clínico o dental
43. Laboratorio fotográfico
44. Lavandería automática operada por monedas
45. Librería y efectos escolares

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

46. Limpieza y acondicionamiento de sombreros
47. Museo
48. Oficina
49. Plaza de mercado
50. Recreación comercial
51. Reparación de zapatos
52. Restaurante, cafetería, fuente de soda o cafetín
53. Salón y academia de belleza o estilismo
54. Salón de juegos de vídeo y "flipper"
55. Salón, estudio o academia de baile o música
56. Sastrería o taller de costura que no emplee más de treinta y cinco (35) personas en esa actividad.
57. Teatro o salón de asambleas o de concierto
58. Tienda de licores ("Liquor Store") siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial.
59. Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.

- 60. Venta de automóviles
- 61. Venta de mascotas y accesorios ("Pet Shop")
- 62. Venta de plantas ornamentales
- 63. Venta de vehículos o maquinaria pesada
- 64. Vivienda
- 65. Las siguientes actividades industriales que no empleen más de treinta y cinco (35) personas, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.
 - a) Lavandería comercial
 - b) Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.
 - c) Producción y venta de artesanías
 - d) Reparación y fabricación de joyas
 - e) Taller de costura, bordado o manufactura de trajes
 - f) Taller de reparación de bicicletas, baterías, enseres de uso corriente en el hogar, máquinas de escribir o artefactos similares u otros instrumentos o artículos.

- g) Taller de reparaciones, limpieza, pintura o manufactura liviana que no incluya establecimiento de limpieza y tintorería en que se usen fluidos de limpiar que contengan base petrolífera o cualquier otro establecimiento en que se efectúen actividades, o que sean en forma alguna peligrosas para la salud y seguridad pública.
- h) Taller de rótulos
- i) Taller para la confección de toldos de resguardo contra lluvia y sol ("awnings") y otros productos de lona.
- j) Cualquier otra actividad industrial a tono con el sector donde ha de ser establecida cuando se demuestre que por medio del diseño o de la instalación propuesta se protege la salud, seguridad, y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

18.03 Altura en Distritos CO-3

Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor, excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 2.14 de este Reglamento que aplican a los edificios circundantes a las plazas de recreo o bajo el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5), y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

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

18.04 Tamaño del Solar en Distritos CO-3

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de quinientos (500) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

18.05 Densidad Poblacional en Distritos CO-3

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada sesenta (60) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en este distrito se permitirá convertir el número de unidades de vivienda básica permitida en un número mayor o menor de unidades a base del número de dormitorios por unidad y de acuerdo con la Tabla 2-11:

Tabla 2-11
Dormitorios por Unidad
Municipio de Mayagüez

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalente en Términos de Unidades de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

18.06 Área de Ocupación en Distritos CO-3

El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica en la Tabla 2-12:

**Tabla 2-12
Área de Ocupación por Tipo de Solar
Municipio de Mayagüez**

Tipo de Solar	Área de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	75
Solar de una esquina	85
Solar de dos o tres esquinas	95
Solar de toda una manzana	100

18.07 Área Bruta de Piso en Distritos CO-3

El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica en la Tabla 2-13:

Tabla 2-13
Área Bruta de Piso por Tipo de Solar
Municipio de Mayagüez

Cada uno de los anteriores por cientos permitidos podrá ser aumentado en un diez por ciento (10%) adicional en aquellos

Tipo de Solar	Área Bruta de Piso, Por Ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	450
Solar de una esquina	510
Solar de dos o tres esquinas	570
Solar de toda una manzana	600

casos donde el área bruta de piso de toda planta sobre la segunda planta no sea mayor del cincuenta por ciento (50%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito para cada tipo de solar.

18.08 Patio Delantero en Distritos CO-3

No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurren las siguientes circunstancias:

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

2. Cuando el solar está situado en la misma manzana y dé frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial se requerirá un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera planta se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuere mayor. En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las tres (3) primeras plantas de un edificio será menor a una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

Cuando los edificios ubiquen en Sitios o Zonas Históricas los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

18.09 Patios Laterales en Distritos CO-3

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público en que el ancho del patio lateral para dichas tres (3) primeras plantas no será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde

con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.

Cuando los edificios ubiquen en Sitios o Zonas Históricas los patios laterales cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

18.10 Patio Posterior en Distritos CO-3

Se requerirá un (1) patio posterior no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente del área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) por cinco (5) metros. En los casos de solares de dos o tres esquinas únicamente se requerirá patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

18.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CO-3

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

18.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CO-3

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinen.

18.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos CO-3

Para los usos permitidos en los Distritos CO-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

18.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CO-3

Cuando se opte por construir marquesinas dentro de los patios laterales, para uso exclusivo de estacionamiento de un vehículo de cualquier vivienda permitida o existente, éstas no contarán para los efectos del área de ocupación permitida en el distrito, siempre que las mismas cumplan con las disposiciones establecidas en la Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

18.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CO-3

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, almacenaje, exhibición de artículos, hotel u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3)

metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

18.16 Torres y Verjas en Distritos CO-3

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

18.17 Rótulos y Anuncios en Distritos CO-3

Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

18.18 Estructuras Voladizas en Distritos CO-3

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Cuando no se requiera patio delantero las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de la acera existente. En estos casos la extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a

una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y éstos no podrán proyectarse fuera de los lados del edificio.

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

SECCIÓN 19.00 DISTRITO CO-4 CENTROS DE MERCADERO

19.01 Propósito del Distrito CO-4

Este distrito se establece para calificar centros de mercaderío desarrollados conforme a las disposiciones de las Secciones 90.00 y 91.00 de este Reglamento.

19.02 Usos en Distritos CO-4

En los Distritos CO-4 se usará el edificio o la pertenencia para los fines autorizados en la consulta de ubicación o en su defecto para los fines expuestos a continuación:

1. Agencia de viajes

2. Agencia hípica
3. Alquiler de películas de vídeo ("Vídeo Club")
4. Barbería
5. Bolera
6. Casa bancaria, financiera o hipotecaria
7. Cinematógrafo
8. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.
9. Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor.
10. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 79.00 - 82.00 de este Reglamento.
11. Estación para la recolección y distribución de ropa y materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.
12. Establecimiento para servicios personales
13. Estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.

14. Estudio fotográfico
15. Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.
16. Farmacia
17. Floristería
18. Galería de arte
19. Joyería
20. Lavandería automática operada por monedas
21. Librería y efectos escolares
22. Oficinas sobre la primera planta
23. Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal dentro de la pertenencia.
24. Recreación comercial
25. Reparación de zapatos
26. Restaurante, cafetería, fuente de soda o barra

27. Salón de belleza
28. Salón de juegos de vídeo y "flipper"
29. Sastrería
30. Venta de artesanías
31. Venta de mascotas y accesorios ("Pet Shop")
32. Venta de muebles, enseres y artículos del hogar
33. Vivienda sobre la primera planta

Quando el edificio o pertenencia ubique en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas para las referidas zonas.

19.03 Altura en Distritos CO-4

Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura. Se permitirá mayor altura siempre que el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito.

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

19.04 Tamaño del Solar y Densidad Poblacional en Distritos CO-4

El área del solar no será menor de ocho mil (8,000) metros cuadrados.

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

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

19.05 Area de Ocupación en Distritos CO-4

El área de ocupación no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un treinta por ciento (30%) del área del solar si no se hubiera establecido.

19.06 Area Bruta de Piso en Distritos CO-4

El área bruta de piso no excederá aquella autorizada en la consulta de ubicación o de un sesenta por ciento (60%) del área del solar. No obstante se permitirá un aumento en área bruta de piso equivalente al cuarenta por ciento (40%) del área del solar, siempre que se utilice dicha área bruta de piso adicional, para fines residenciales y el proyecto resulte conforme a las disposiciones de este Reglamento en sus demás aspectos. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

19.07 Patios en Distritos CO-4

Se requerirán patios con fondo o ancho no menor de quince (15) metros . Cualquier patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

19.08 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CO-4

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinen.

19.09 Área de Estacionamiento en Distritos CO-4

Para los usos permitidos en los Distritos CO-4, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

19.10 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CO-4

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para los fines permitidos en un centro de mercadeo será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

19.11 Torres y Verjas en Distritos CO-4

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

19.12 Rótulos y Anuncios en Distritos CO-4

Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

19.13 Estructuras Voladizas en Distritos CO-4

Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.

**SECCIÓN 20.00 DISTRITO CT-1 COMERCIAL TURÍSTICO
UNO**

20.01 Propósitos del Distrito CT-1

Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para calificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, de intensidad intermedia. Los usos comerciales permitidos suplen las necesidades de las personas que residen o visitan el área.

20.02 Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-1

En los Distritos CT-1 se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

3. Administración y relaciones públicas
4. Agencia de publicidad o arte comercial
5. Agencia de viajes
6. Agencia hípica
7. Alquiler de películas en video (“Video Club”)
8. Alquiler o arrendamiento de equipo
9. Alteración de trajes

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

10. Barbería
11. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
12. Casas bancarias, financieras e hipotecarias
13. Centro de cuidado de niños, envejecientes y hospedajes especializados
14. Colmado vecinal
15. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
16. Computación y procesamiento de datos
17. Detective o servicios de protección
18. Establecimiento especializado para venta de alimentos para consumo fuera del local (“health food”, frutas y vegetales, quesos, comida “gourmet”).
19. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos, carteras) o “boutique”.
20. Estacionamiento de vehículos livianos, en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de

estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.

21. Estudio fotográfico

22. Farmacia

23. Floristería

24. Galería de arte

25. Gimnasio

26. Hospedería

27. Joyería

28. Lavandería

29. Librería

30. Oficina

31. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia y siempre que no colinde lateralmente con un distrito residencial.

32. Reparación de joyas y relojes

33. Reparación de zapatos

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

- 34. Restaurante, cafetería o fuente de soda (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana, y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
- 35. Salón de belleza o estilismo
- 36. Sastrería
- 37. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista)
- 38. Venta de antigüedades
- 39. Venta de artesanías
- 40. Venta de bicicletas
- 41. Venta de cámaras o artículos fotográficos
- 42. Venta de efectos deportivos
- 43. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos
- 44. Venta de maletas o artículos de cuero
- 45. Venta de regalos, novedades o “souvenirs”
- 46. Venta de revistas o periódicos
- 47. Venta de telas o artículos de costura
- 48. Vivienda

49. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

50. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento

Quando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 – Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

20.03 Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-1

En los Distritos CT-1 se usarán los edificios o pertenencias sobre el nivel de la segunda planta para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería

Quando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 – Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

20.04 Alturas en Distritos CT-1

Los edificios podrán tener tres (3) plantas que no excederán los doce (12) metros de altura.

20.05 Tamaño del Solar en Distritos CT-1

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

20.06 Densidad Poblacional en Distritos CT-1

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada ciento veinticinco (125) metros cuadrados de área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2	0.8
3	1.0

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

En proyectos de casas de apartamentos fuera de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios y a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las

unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de unidades residenciales que comparten un acceso está vacante, que sus propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

20.07 Area de Ocupación en Distritos CT-1

El área de ocupación no excederá el setenta por ciento (70%) del área del solar.

20.08 Area Bruta de Piso en Distritos CT-1

El área bruta de piso no excederá el doscientos diez por ciento (210%) del área del solar.

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

20.09 Patio Delantero en Distritos CT-1

Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni mayor de tres (3) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

20.10 Patios Laterales en Distritos CT-1

Se requerirá patio lateral de ancho no menor de dos (2) metros cuando se colinde lateralmente con un distrito residencial o para uso público. Fuera de esta condición, el patio lateral es opcional pero, de existir, será no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

20.11 Patio Posterior en Distritos CT-1

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

20.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-1

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

20.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-1

Para los usos permitidos en los Distritos CT-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá, además, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

20.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-1

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00, 74.00 de este Reglamento.

20.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-1

Todo edificio, o parte de un edificio, ocupado o usado para fines comerciales u hotel, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 74.04 de este Reglamento.

Todo edificio o parte de un edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un (1) espacio de cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3)

metros por cada cuarenta unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

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

20.16 Torres y Verjas en Distritos CT-1

Las torres y verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.
- Los portones estarán contruidos de acero, hierro o bronce.
- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar, en verjas y portones en el patio delantero.

20.17 Estructuras Voladizas en Distritos CT-1

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

20.18 Siembra en Distritos CT-1

Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

SECCION 21.00 DISTRITO CT-2 COMERCIAL TURISTICO DOS

21.01 Propósitos del Distrito CT-2

Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para calificar áreas comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, de intensidad semi-alta. Los usos comerciales permitidos suplen las necesidades varios vecindarios y de los visitantes del área.

21.02 Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-2

En los Distritos CT-2 se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viajes
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles y motoras (los vehículos no podrán exhibirse en el patio delantero)
6. Alquiler de películas en video (“Video Club”)
7. Alquiler o arrendamiento de equipo
8. Alteración de trajes
9. Barbería
10. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
11. Casa bancaria y financiera
12. Centro de cuidado diurno de niños o envejecientes

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

13. Cinematógrafo
14. Colmado
15. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
16. Computación y procesamiento de datos
17. Detective o servicios de protección
18. Establecimiento especializado para venta de alimentos para consumo fuera del local (“health food”, frutas y vegetales, quesos, comida “gourmet”).
19. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos, carteras) o “boutique”.
20. Estación de gasolina, de acuerdo a lo establecido en las Secciones 79.00 - 82.00 de este Reglamento.
21. Estacionamiento de vehículos livianos, en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.
22. Estudio fotográfico
23. Farmacia

- 24. Floristería
- 25. Galería de arte
- 26. Gimnasio
- 27. Hospedería
- 28. Hotel
- 29. Institución docente a nivel pre-primario y primario siempre que la pertenencia observe una separación no menor de doscientos (200) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.
- 30. Joyería
- 31. Lavandería
- 32. Librería
- 33. Oficina
- 34. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia y que no colinde lateralmente con un distrito residencial.
- 35. Reparación de joyas y relojes
- 36. Reparación de zapatos

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

37. Restaurante, cafetería o fuente de soda, siempre que el local donde ubique no colinde lateralmente con un distrito residencial
38. Salón de juegos de video o flipper (máquinas electrónicas y de entretenimiento para adultos).
39. Salón de belleza o estilismo
40. Salón, estudio o academia de baile
41. Sastrería
42. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista)
43. Venta de antigüedades
44. Venta de artesanías
45. Venta de bicicletas
46. Venta de cámaras o artículos fotográficos
47. Venta de efectos deportivos
48. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos
49. Venta de maletas o artículos de cuero
50. Venta de regalos, novedades o “souvenirs”

51. Venta de revistas o periódicos

52. Venta de telas o artículos de costura

53. Vivienda

54. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

55. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 73.00 de este Reglamento.

Quando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 – Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

21.03 Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-2

En los Distritos CT-2 se usarán los edificios o pertenencias sobre el nivel de la segunda planta para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

3. Hotel, incluyendo usos accesorios e incidentales a la actividad hotelera cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

21.04 Altura en Distritos CT-2

Los edificios podrán tener cuatro (4) plantas que no excederán quince (15) metros de altura.

21.05 Tamaño del Solar en Distritos CT-2

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

21.06 Densidad Poblacional en Distritos CT-2

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada ciento veinticinco (100) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios y de acuerdo con

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 ó menos	0.8
Reglamento - 308	
3	1.0

la siguiente relación:

Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales. En proyectos de casas de apartamentos fuera de los ámbitos de expansión, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios y de acuerdo a la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

21.07 Area de Ocupación en Distritos CT-2

El área de ocupación no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en solares interiores, ni de ochenta y cinco por ciento (85%) en solares de esquina.

21.08 Area Bruta de Piso en Distritos CT-2

El área bruta de piso no excederá el trescientos por ciento (300%) en solares interiores, ni de trescientos cuarenta por ciento (340%) en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera, excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

21.09 Patio Delantero en Distritos CT-2

Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni mayor de tres (3) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

21.10 Patios Laterales en Distritos CT-2

Se requerirá patio lateral de ancho no menor de dos (2) metros cuando se colinde lateralmente con un distrito residencial o para uso público. Fuera de esta condición, el patio lateral es opcional pero, de existir, será no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

21.11 Patio Posterior en Distritos CT-2

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

21.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos CT-2

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento. Los motores, las subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan.

21.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-2

Para los usos permitidos en los Distritos CT-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá, además, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a los clientes.

21.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos CT-2

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00, 74.00 de este Reglamento.

21.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-2

Todo edificio, o parte de un edificio, ocupado o usado para fines comerciales u hotel, será provisto de espacio para cargar

y descargar conforme lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

Todo edificio o parte de un edificio ocupado o usado para casas de apartamentos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

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

21.16 Torres y Verjas en Distritos CT-2

Las torres y verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base, tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán construidos de acero, hierro o bronce.

- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

21.17 Estructuras Voladizas en Distritos CT-2

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

21.18 Siembra en Distritos CT-2

Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

SECCION 22.00 DISTRITO CT-3 COMERCIAL TURISTICO TRES

22.01 Propósitos del Distrito CT-3

Este distrito comercial turístico se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, y para calificar áreas

comerciales y residenciales en Zonas de Interés Turístico, que apoyen, complementen o no socaven la actividad turística. Por su localización y disponibilidad de infraestructura estos terrenos pueden desarrollarse, o se han desarrollado, a una alta intensidad.

22.02 Usos en las Primeras Dos Plantas en Distritos CT-3

En los Distritos CT-3 se usarán las primeras dos plantas de los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Administración y relaciones públicas
2. Agencia de publicidad o arte comercial
3. Agencia de viajes
4. Agencia hípica
5. Alquiler de automóviles y motoras (los vehículos no podrán exhibirse en el patio delantero)
6. Alquiler de películas en video (“Video Club”)
7. Alquiler o arrendamiento de equipo
8. Alteración de trajes
9. Barbería

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

10. Barra o cafetín (solamente en áreas fuera de los ámbitos de expansión urbana y donde no colinde lateralmente con un distrito residencial)
11. Casa bancaria y financiera
12. Centro de cuidado diurno de niños o envejecientes
13. Cinematógrafo
14. Colmado
15. Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
16. Computación y procesamiento de datos
17. Desarrollos extensos de conformidad a las Secciones 90.00, y 91.00 de este Reglamento.
18. Detective o servicios de protección
19. Establecimiento especializado para venta de alimentos para consumo fuera del local (“health food”, frutas y vegetales, quesos, comida “gourmet”).
20. Establecimiento para venta de ropa y accesorios (zapatos, carteras) o “boutique”.
21. Estación de gasolina, de acuerdo a lo establecido en las Secciones 79.00 - 82.00 de este Reglamento.

22. Estacionamiento de vehículos livianos, en solares o estructuras construidas para esos propósitos, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.
23. Estudio fotográfico
24. Farmacia
25. Floristería
26. Galería de arte
27. Gimnasio
28. Hospedería
29. Hotel
30. Joyería
31. Laboratorio médico o dental
32. Lavandería
33. Librería
34. Oficina
35. Panadería o repostería que utilice hornos eléctricos o de gas fluido, condicionado a que sus productos se vendan al

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

detal solamente dentro de la pertenencia y que no colinde lateralmente con un distrito residencial.

36. Reparación de joyas y relojes

37. Reparación de zapatos

38. Restaurante, cafetería o fuente de soda, siempre que el local donde ubique no colinde lateralmente con un distrito residencial

39. Salón de juegos de video o flipper (máquinas electrónicas y de entretenimiento para adultos).

40. Salón de belleza o estilismo

41. Salón, estudio o academia de baile

42. Sastrería

43. Servicio profesional (abogado, arquitecto, ingeniero, agrimensor, doctor o dentista)

44. Venta de antigüedades

45. Venta de artesanías

46. Venta de bicicletas

47. Venta de cámaras o artículos fotográficos

48. Venta de efectos deportivos

49. Venta de juguetes, juegos o pasatiempos

50. Venta de maletas o artículos de cuero

51. Venta de regalos, novedades o “souvenirs”

52. Venta de revistas o periódicos

53. Venta de telas o artículos de costura

54. Vivienda

55. Otros usos mediante Excepciones de acuerdo a lo establecido en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

56. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 – Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

22.03 Usos Sobre el Nivel de la Segunda Planta en Distritos CT-3

En los Distritos CT-3 se usarán los edificios o pertenencias sobre el nivel de la segunda planta para los fines expuestos a continuación:

1. Vivienda
2. Hospedería
3. Hotel, incluyendo usos accesorios e incidentales a la actividad hotelera

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

22.04 Altura en Distritos CT-3

Los edificios podrán tener treinta y tres (33) metros de altura. Los edificios a ser ocupados o usados para los fines no residenciales que se permiten en este distrito podrán tener una altura mayor o menor, de tener justificación para ello, siempre que el área bruta de piso y el ancho y fondo de todo patio cumplan con lo establecido en este Reglamento.

22.04 Tamaño del Solar en Distritos CT-3

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de mil (1,000) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

22.05 Densidad Poblacional en Distritos CT-3

Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada ochenta (80) metros cuadrados del área del solar.

En proyectos de casas de apartamentos en áreas dentro de los ámbitos de expansión urbana se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
2 ó menos	0.8
3	1.0

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

En proyectos de casas de apartamentos fuera de los ámbitos de expansión, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, a base del número de dormitorios y de acuerdo a la siguiente relación:

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

Número de Dormitorios Por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

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

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

22.06 Area de Ocupación en Distritos CT-3

El área de ocupación no excederá el setenta y cinco por ciento (75%) en solares interiores, ni de ochenta y cinco por ciento (85%) en solares de esquina.

22.07 Area Bruta de Piso en Distritos CT-3

El área bruta de cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) del área del solar en solares interiores ni de quinientos diez por ciento (510%) del área del solar en solares de esquina. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera, excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

22.08 Patio Delantero en Distritos CT-3

Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros, y estará pavimentado de igual forma que la acera con que colinda.

22.09 Patios Laterales en Distritos CT-3

Se requerirán dos patios laterales cada uno con ancho no menor de dos (2) metros ni de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que el edificio no observe patios laterales en las primeras cuatro plantas, excepto en el caso de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público. El patio

lateral de existir, será no menor de dos (2) metros. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

22.10 Patio Posterior en Distritos CT-3

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente de área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) metros por cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

22.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos CT-3

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

22.12 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos CT-3

La siguiente separación se requerirá entre edificios principales o áreas en el mismo solar:

- Entre fachadas principales: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

- Entre fachadas posteriores, laterales, o entre sí: una distancia no menor de doce (12) metros.
- Entre fachada principal y una lateral o posterior: una distancia no menor de dieciocho (18) metros.

22.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos CT-3

Para los usos permitidos en los Distritos CT-3, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

Para los usos residenciales se requerirá, además, estacionamiento para visitantes de acuerdo a un (1) estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda.

No se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

Se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la acera.

Toda estructura deberá cumplir a cabalidad con los requisitos de estacionamiento dentro de su propiedad. De no hacerlo, deberá presentar evidencia certificada de contrato de arrendamiento para estacionamiento fuera de su propiedad. Este estacionamiento deberá estar debidamente anunciado a sus clientes.

22.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos CT-3

Todo edificio, o parte de un edificio, ocupado o usado para fines comerciales u hotel, será provisto de espacio para cargar

y descargar conforme lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

Todo edificio o parte de un edificio ocupado o usado para casas de apartamentos será provisto de un (1) espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda, o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

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

22.15 Marquesinas en Distritos CT-3

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00, 74.00 de este Reglamento.

22.16 Torres y Verjas en Distritos CT-3

Las torres y verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

Las verjas y portones en el perímetro frontal (línea de vía), lateral y posterior del patio delantero, de existir, cumplirán con lo siguiente:

- Las verjas en el patio delantero, en su primer metro de base,

tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área sólida y estarán construidas de hormigón o mampostería. Sobre el primer metro tendrán un mínimo de setenta y cinco por ciento (75%) de su área abierta y estarán construidas de hormigón, mampostería, acero, hierro o bronce.

- Los portones estarán contruidos de acero, hierro o bronce.
- No se permitirá el uso de alambre eslabonado, alambre de púas o similar.

22.17 Estructuras Voladizas en Distritos CT-3

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos, podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

22.18 Siembra en Distritos CT-3

Toda nueva estructura o remodelación substancial estará acompañada de siembra de árboles en la acera, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de

frente de solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio (3.5) metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

SECCIÓN 23.00 DISTRITO IL INDUSTRIAL LIVIANO

23.01 Propósito del Distrito IL

Este distrito se establece para calificar áreas para el establecimiento de industrias livianas. Se persigue que los terrenos para industrias livianas se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos el uso residencial y ciertos usos comerciales.

El Plan de Ordenación Territorial emplea los Distritos de Ordenación como elementos normativos para la articulación del espacio y los usos urbanos. Estos se emplean como apoyo a las estrategias de ordenación territorial demarcadas geográficamente en los Planos de Clasificación de Suelos, Planos de Ordenación y Planos de Ordenación. La ordenación vista de forma individual actúa como el elemento de mayor especificidad normativa definiendo el carácter y perfil urbano de cada edificación. Por otro lado, vista como un conjunto de distritos su normativa forja la configuración jerárquica y particular de cada sector o vecindario.

Las enmiendas aplicadas al Distrito IL persiguen superar las deficiencias urbanísticas que han caracterizado la construcción bajo este distrito. Las enmiendas buscan mejorar la vida urbana de los sectores industriales livianos

mediante la provisión de espacios públicos que acomoden la diversidad de actividades que ocurren como complemento a la actividad industrial. En adición se mejorará el ambiente y la movilidad peatonal y vehicular mediante normas que separan los accesos vehiculares de la circulación peatonal. Estas enmiendas persiguen el generar un frente industrial - urbano con una escala más humana que facilite el traslado peatonal libre de los inconvenientes que caracteriza al transporte pesado.

23.02 Usos en Distritos IL

En los Distritos IL se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Comercio y almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos explosivos.
2. Comercio o almacenaje de películas o estudios cinematográficos
3. Confección de cortinas y toldos
4. Confección de mamparas ("screens")
5. Corte y empaque de carnes
6. Cremación de cadáveres o desperdicios biomédicos hasta un máximo de 250 toneladas
7. Ebanistería

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

8. Elaboración de empanadillas, pasteles, tacos, tortillas, pastelillos, pizzas y otros productos alimentarios relacionados
9. Elaboración de cigarrillos y productos de tabaco
10. Elaboración de productos de yeso o cerámica en donde no se descarguen desperdicios líquidos y no conlleven procesos de pintado por aspersión.
11. Empacadora de productos agrícolas
12. Estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas, en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.
13. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 79.00 - 82.00 de este Reglamento.
14. Estudio de radio o televisión. Las facilidades inherentes a estos usos estarán de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.
15. Fábrica de artículos de cuero
16. Fábrica de ataúdes de metal o madera
17. Fábrica de carteras, maletines, gorras o sombreros

18. Fábrica de fajas, sostenes y productos relacionados
19. Fabricación o ensamblaje de muebles
20. Fabricación de productos de cristal a presión o soplado
21. Fábrica de ventanas, puertas y productos análogos en donde no se lleven a cabo procesos de adonizado, pintura, tratamiento de calor o con productos químicos.
22. Fábrica de ropa
23. Fábrica de zapatos
24. Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.
25. Facilidad para la recuperación de metales, papel, cartón y vidrio limitada a actividades de recibo, pasaje y embalaje del material.
26. Ferretería, incluyendo venta de materiales de construcción
27. Funeraria
28. Hospital para el tratamiento de animales
29. Imprenta, editorial y grabado
30. Laboratorio clínico, dental o analítico
31. Laminación de madera

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

32. Lavandería comercial e industrial
33. Manufactura de artículos de papel que no incluya la producción de papel
34. Manufactura de conductos de metal para sistema de aire acondicionado
35. Manufactura de joyería, relojes y equipo accesorio
36. Manufactura de juguetes y equipo deportivo
37. Manufactura de lentes, espejuelos e instrumentos ópticos
38. Manufactura de piezas, componentes y equipo electromecánico o electrónico incluyendo el ensamblaje de productos electrónicos que no conlleven procesos de electrodeposición y que no generen desperdicios tóxicos o peligrosos.
39. Manufactura y venta de hielo
40. Manufactura de válvulas, uniones y juntas metálicas y plásticas
41. Moldeado por inyección para la manufactura de productos plásticos y de metal (zinc)
42. Panadería y repostería al por mayor

43. Planta pasteurizadora de leche y elaboración de productos derivados
44. Producción de películas, documentales y otros trabajos filmicos
45. Servicio de fumigación comercial
46. Taller de reparación alta costura y bordado de trajes
47. Taller de electromecánica
48. Taller de hojalatería y pintura
49. Taller de mecánica de vehículos de motor
50. Taller de refrigeración
51. Taller de recauchamiento
52. Taller de rejas
53. Taller de reparación
54. Taller de rótulos o anuncios
55. Venta de vehículos o maquinaria pesada
56. Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección 93.00 de este Reglamento.

57. Otras actividades industriales livianas, cuando se demuestre que por medio del diseño, la construcción y la operación, se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a ocuparse o usarse y de las propiedades limítrofes, y que no se menoscabe el suministro de luz y aire al edificio a ocuparse o usarse, o a las propiedades vecinas, o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas, y que se asegurará la debida protección al interés público. No se permitirá la operación en este distrito de los usos establecidos en las Secciones 24.00 y 25.00 de este Reglamento.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

23.03 Altura en Distritos IL

Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento. Cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinará a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía más ancha.

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

23.04 Tamaño del Solar en Distritos IL

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ochocientos (800) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

23.05 Area de Ocupación en Distritos IL

El área de ocupación no excederá del setenta y cinco por ciento (75%) del área del solar y en el Suelo Urbanizable se requerirá un área de ocupación mínima de 50% del área del solar.

23.06 Área Bruta de Piso en Distritos IL

El área bruta de piso no excederá de cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

23.07 Patio Delantero en Distritos IL

No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar dé frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros.

Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.

2. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y dé frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial.

Se requerirá en estos casos un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera se requerirá un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuere mayor. En ningún caso el fondo del patio delantero a proveerse para las plantas permitidas sobre las tres (3) primeras plantas de un edificio será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

23.08 Patios Laterales en Distritos IL

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. No obstante lo anterior, se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto, en el lado de un solar que colinde con un distrito residencial o para uso público en que el ancho del patio lateral para dichas tres (3) primeras plantas no

será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

Los patios laterales podrán ser eliminados en bloques en que existan calles de servicio.

23.09 Patio Posterior en Distritos IL

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

23.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos IL

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

23.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

23.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos IL

Para los usos permitidos en los Distritos IL, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

23.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales, almacenaje, exhibición de artículos o para comercio u hospital será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

23.14 Torres y Verjas en Distritos IL

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

23.15 Rótulos y Anuncios en Distritos IL

Los Rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Sección 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

23.16 Estructuras Voladizas en Distritos IL

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá la extensión de

balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos no se proyecten fuera de los lados del edificio y observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

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

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

23.17 Calles de servicio en Distritos IL

Se requerirá que los estacionamientos y áreas de carga y descarga y los recipientes de desperdicios se ubiquen en la parte posterior del solar. El acceso a estas áreas será a través de calles de servicio. Los recipientes de desperdicios se mantendrán protegidos y en lugares que no sean ofensivos por la emanación de los olores o por el aspecto visual a los residentes o al público transeúnte.

SECCIÓN 24.00 DISTRITO IL-1 INDUSTRIAL LIVIANO LIMITADO

24.01 Propósito del Distrito IL-1

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

El Plan de Ordenación Territorial emplea los Distritos de Ordenación como elementos normativos para la articulación del espacio y los usos urbanos. Estos se emplean como apoyo a las estrategias de ordenación territorial demarcadas geográficamente en los Planos de Clasificación de Suelos, Planos de Ordenación y Planos de Ordenación. La ordenación vista de forma individual actúa como el elemento de mayor especificidad normativa definiendo el carácter y

perfil urbano de cada edificación. Por otro lado, vista como un conjunto de distritos su normativa forja la configuración jerárquica y particular de cada sector o vecindario.

Las enmiendas aplicadas al Distrito IL-1 persiguen superar las deficiencias urbanísticas que han caracterizado las zonas industriales en Puerto Rico. Las enmiendas buscan mejorar la vida urbana de los sectores industriales livianos mediante la provisión de plazoletas o de espacios públicos de función similar a una distancia caminable y a la vez, facilitar la movilidad mediante normas que separan los accesos vehiculares de la circulación peatonal. Estas enmiendas persiguen generar un frente industrial-urbano con una escala más humana que facilite el traslado peatonal libre de los inconvenientes que caracteriza al transporte pesado.

24.02 Usos en Distritos IL-1

En los distritos IL-1 se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Comercio y almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos explosivos.
2. Confección de cortinas y toldos
3. Confección de mamparas ("screens")
4. Confección de productos textiles

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

5. Cremación de cadáveres o desperdicios biomédicos hasta un máximo de 250 toneladas diarias
6. Ebanistería
7. Elaboración de aceites y productos lubricantes y desengrasadotes
8. Elaboración de cigarrillos y productos de tabaco
9. Elaboración de detergentes, desinfectantes, fragancias, champú y otros productos relacionados mediante procesos de mezclado donde no se descarguen afluentes.
10. Elaboración de embutidos, hamburguesas y productos relacionados
11. Elaboración de perfumes, cosméticos y productos relacionados donde no se descarguen efluentes.
12. Elaboración de velas
13. Empacadora de productos agrícolas
14. Estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.

15. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 79.00 - 82.00 de este Reglamento.
16. Fábrica de alfombras
17. Fábrica de cajas o envases en cartón y bolsas
18. Fábrica de colchones y colchones de muelles
19. Fábrica de componentes electrónicos
20. Fábrica de equipo y efectos fotográficos
21. Fábrica de instrumentos científicos, médicos o quirúrgicos
22. Fábrica de juguetes y equipo deportivo
23. Fábrica de lentes, espejuelos e instrumentos ópticos
24. Fábrica de muebles
25. Fábrica de pinturas
26. Fábrica de puertas, ventanas y productos análogos
27. Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.
28. Facilidad para la recuperación de metales, papel, cartón y vidrio limitada a actividades de recibo, pesaje y embalaje del material.
29. Ferretería, incluyendo venta de materiales de construcción

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

30. Funeraria
31. Graseira
32. Hospital para el tratamiento de animales
33. Imprenta, editorial y grabado
34. Incinerador con capacidad de carga menor de 250 toneladas
35. Laboratorio clínico, dental o analítico
36. Laminación de madera
37. Lavandería comercial e industrial
38. Manufactura de dados, troqueles, equipo y herramientas de metal que no requieran fundición con altos hornos
39. Manufactura y venta de hielo
40. Panadería y repostería al por mayor
41. Planta embotelladora de agua o refrescos
42. Planta farmacéutica que no conlleve procesos químicos de síntesis

43. Planta pasteurizadora de leche y elaboración de productos derivados
44. Procesamiento de carnes que no incluya curtido o curación de cueros crudos
45. Producción de impresos de formularios, etiquetas, sobres y de otros documentos derivados del papel
46. Servicios de fumigación
47. Taller de alta costura y bordado de trajes
48. Taller de electromecánica
49. Taller de hojalatería y pintura
50. Taller de mecánica de vehículos de motor
51. Taller de refrigeración
52. Taller de recauchamiento
53. Taller de rejas
54. Taller de reparación
55. Taller de Rótulos, anuncios

56. Tapicería
57. Venta de vehículos o maquinarias pesadas
58. Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección 93.00.
59. Otras actividades industriales livianas cuando se demuestre que por medio del diseño, la construcción y la operación, se protegen la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a ocuparse o usarse y de las propiedades limítrofes y que no se menoscabe el suministro de luz y aire al edificio a construirse o a ocuparse, o a las propiedades vecinas o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas, y que se asegurará la debida protección al interés público. No se permitirá la operación en este distrito de los usos establecidos en las Secciones 29.00 y 30.00 de este Reglamento.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

24.03 Altura en Distritos IL-1

Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre

que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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

24.04 Tamaño del Solar en Distritos IL-1

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ochocientos (800) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

24.05 Area de Ocupación en Distritos IL-1

El área de ocupación no excederá del sesenta por ciento (60%) del área del solar. Se requerirá un área de ocupación mínima de 40% del área del solar.

24.06 Area Bruta de Piso en Distritos IL-1

El área bruta de piso no excederá del ciento veinte por ciento (120%) del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo del área de ocupación permitido en el distrito.

24.07 Patio Delantero en Distritos IL-1

Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.

En solares situados en la misma manzana y que den frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial el fondo del patio delantero no será menor al requerido para el distrito residencial ni menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

24.08 Patios Laterales en Distritos IL-1

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de cuatro (4) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

Los patios laterales podrán ser eliminados en bloques en que existan calles de servicios.

24.09 Patio Posterior en Distritos IL-1

Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y

cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

24.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos IL-1

Todo patio interior o semi-interior cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

24.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-1

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

24.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos IL-1

Para los usos permitidos en un Distrito IL-1, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

24.13 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-1

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales, almacenaje, exhibición de artículos o para comercio u hospital, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

24.14 Torres y Verjas en Distritos IL-1

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

24.15 Rótulos y Anuncios en Distritos IL-1

Los Rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

24.16 Estructuras Voladizas en Distritos IL-1

Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

24.17 Calles de servicio en Distritos IL-1

Se requerirá que los estacionamientos y áreas de carga y descarga y los recipientes de desperdicios se ubiquen en la parte posterior del solar. El acceso a estas áreas será a través de calles de servicio. Los recipientes de desperdicios se mantendrán protegidos y en lugares que no sean ofensivos por la emanación de los olores o por el aspecto visual a los residentes o al público transeúnte.

**SECCIÓN 25.00 *DISTRITO IL-2 INDUSTRIAL PESADO
LIMITADO***

25.01 Propósito del Distrito IL-2

Este distrito se establece para calificar áreas industriales de carácter pesado desarrolladas o a desarrollarse por proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren de una ubicación especial de acuerdo con lo establecido en la Sección 91.00 de este Reglamento.

25.02 Usos en Distritos IL-2

En los Distritos IL-2 se usarán los edificios o pertenencias para la elaboración, fabricación, tratamiento, procesado o refinamiento de:

1. Abono
2. Ácido
3. Amoníaco
4. Asfalto
5. Azúcar
6. Beneficios de minerales de estaño, cobre, zinc y hierro
7. Brea y sus productos

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

8. Cal
9. Carbón vegetal o mineral
10. Celuloide
11. Cemento, incluyendo cemento tipo "portland"
12. Cerámica y alfarería
13. Creosota
14. Explosivos
15. Fundición o elaboración de base de hierro, acero, bronce, cobre, plomo o zinc
16. Latas y contenedores de metal
17. Molino de harina y granos
18. Laminación de metales
19. Petróleo y sus productos
20. Piroxilina y sus productos
21. Potasa (hidróxido de potasio)

22. Productos explosivos o inflamables de celulosa

23. Trituradora de roca

24. Yeso

24.03 Uso adicionales en Distrito IL-2

En los Distritos IL-2 se permitirán los siguientes usos adicionales a los permitidos en la Subsección 25.02 de esta Sección.

1. Almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos

2. Almacenaje de explosivos

3. Altos hornos

4. Aplicación de potasa (hidróxido de potasio)

5. Astillero

6. Caldera que use combustibles fósiles o combinación de estos

7. Centrales eléctricas termoeléctricas

8. Curación y ahumamiento de pescado

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

9. Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento
10. Facilidades para la recuperación de metales
11. Hornos de coque
12. Incinerador con capacidad de carga igual o mayor de 250 toneladas
13. Mezcladora central de hormigón, yeso o materiales para pavimentos, morteros
14. Molino de hierro o acero
15. Molino de pulpa "kraft"
16. Planta de vapor
17. Planta para limpiar carbón
18. Planta de ácido hidroclicóricó
19. Planta de ácido sulfúricó
20. Planta de ácido nítricó

21. Planta de carbonato calizo
22. Planta de carbón
23. Planta procesadora de fosfato de piedra
24. Planta de recuperación de azufre
25. Planta para producir carbón negro
26. Planta para conversión de combustible
27. Planta de extracción de materia sílica
28. Planta para la producción de metales secundarios
29. Planta de proceso químicos
30. Planta para procesar mineral de taconite
31. Planta para procesar fibras de vidrio
32. Refinería de petróleo e hidrocarburos

33. Taller de reparación

34. Vertedero

25.04 Altura en Distrito IL-2

En los Distritos IL-2 la altura de las estructuras será establecida en consideración a la naturaleza de la industria específica a operarse en la pertenencia.

25.05 Tamaño del Solar en Distritos IL-2

El área del solar será determinada por la Junta o el Municipio, según aplique, previa justificación de las necesidades por el proponente. En ningún caso se considerarán áreas menores de ocho mil (8,000) metros cuadrados.

25.06 Area de Ocupación, Area Bruta de Piso y Tamaño de los Patios en Distritos IL-2

El área de ocupación, el área bruta de piso y el tamaño de los patios serán determinados por la Junta o el Municipio, según aplique, en función a la naturaleza de la industria específica a operarse.

25.07 Edificios y Usos Accesorios en Distritos IL-2

Se permitirán edificios y usos accesorios para el funcionamiento adecuado de los usos permitidos, mediante autorización de la Junta o el Municipio, según aplique.

25.08 Áreas de Estacionamiento en Distritos IL-2

Para los usos permitidos en los Distritos IL-2, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

25.09 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IL-2

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales o almacenaje, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

25.10 Torres y Verjas en Distritos IL-2

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

25.11 Rótulos y Anuncios en Distritos IL-2

Los Rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

25.12 Estructuras Voladizas en Distritos IL-2

Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a

una separación menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 26.00 DISTRITO IP INDUSTRIAL PESADO

26.01 Propósito del Distrito IP

Este distrito se establece para calificar áreas industriales pesadas. La determinación de la extensión de terrenos para industrias pesadas estará basada en la potencialidades del área para el desarrollo de industrias pesadas, la dirección de los vientos, efectos detrimentales de las industrias pesadas sobre el aire, agua u otros tales como olores, ruidos, vibraciones y reflejos de luces; de las implicaciones del tránsito generado por estas industrias en el sistemas de transportación; y de la mejor organización del uso de los terrenos. Como objetivo se persigue que los terrenos a clasificarse para industria pesada se dediquen a tales fines, excluyendo en este distrito los usos residenciales, comerciales e industrias livianas.

26.02 Usos en Distritos IP

En los Distritos IP se usarán los edificios o pertenencias para la elaboración, fabricación, tratamiento, procesado o refinamiento de:

1. Abono, a base de mezclado
2. Acetona
3. Alcohol

4. Alimentos para animales
5. Almidón, glucosa o dextrina
6. Betún para calzado
7. Caldera o tanque metálico
8. Casas prefabricadas
9. Celuloide o celulosa
10. Cerámica y alfarería, cuando se produzca con máquinas herramientas
11. Cloro
12. Cloruro de cal
13. Cola o gelatina
14. Col ácida ("sauerkraut")
15. Envases de cristal
16. Desinfectantes
17. Fósforo
18. Fuegos artificiales
19. Gas

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

20. Gas acetileno
21. Goma o gutapercha
22. Hule o linóleo
23. Insecticida o venenos
24. Jabón en pasta
25. Lija
26. Limpiador

27. Losetas

28. Manteca, grasa o sebo

29. Negro de humo

30. Papel, cartón o pasta

31. Pintura, aceite, laca, trementina o barniz

32. Plaguicidas

33. Productos de hormigón tales como bloques

34. Productos textiles

35. Rapé o tabaco en polvo

36. Ron

37. Soda

38. Terracota y productos derivados

39. Tinta para imprenta

40. Tintes

26.03 Uso adicionales en Distrito IP

En los Distritos IP se permitirán los siguientes usos adicionales a los permitidos en la Subsección 26.02 de esta Sección.

1. Almacenaje, curtido o curación de cueros crudos o pieles

2. Almacenaje de fuegos artificiales

3. Almacenaje (depósitos) en general, excepto productos explosivos

4. Arsenal

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

5. Corrales para animales
6. Cremación de cadáveres o desperdicios biomédicos
7. Curación de gomas o gutapercha
8. Depósito de gas
9. Depósito de gas acetileno
10. Depósito o empaquetamiento de hierro viejo, harapos y cualquier otro material viejo o descartado, incluyendo chatarra
11. Desmembramiento o destrucción de vehículos
12. Desmotadora de algodón
13. Disposición de basuras o desechos de animales muertos
14. Dosificadora de hormigón
15. Ebanistería
16. Empacadora de productos agrícolas

17. Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 79.00 - 82.00 de este Reglamento.
18. Estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para estos propósitos siempre que cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 78.00 de este Reglamento.
19. Extracción de grasas
20. Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.
21. Facilidades para la recuperación de metales
22. Fraguado y forjado de metales
23. Galvanización de metales
24. Gravelero
25. Imprenta, editoriales y grabados
26. Industria de levadura
27. Industria salina

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

28. Laminación de madera
29. Lavado y cardado de lana
30. Lavandería industrial
31. Limpieza de sacos
32. Matadero
33. Panadería y repostería
34. Planta de recauchamiento
35. Planta farmacéutica
36. Planta pasteurizadora de leche y productos derivados
37. Taller de reparación
38. Actividades industriales que no requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo y emisiones particuladas o gaseosas.

26.04 Altura en Distritos IP

Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá de veinticuatro (24) metros de altura.

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

26.05 Tamaño del Solar en Distritos IP

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatro mil (4,000) metros cuadrados, y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.

26.06 Area de Ocupación en Distritos IP

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

26.07 Área Bruta de Piso en Distritos IP

El área bruta de piso no excederá del trescientos por ciento (300%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito.

26.08 Patio Delantero en Distritos IP

Se requerirá un (1) patio delantero con fondo no menor de tres (3) metros. En solares situados en la misma manzana y que den frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial, el fondo del patio delantero no será menor de tres (3) metros ni menor que el tamaño requerido para el distrito residencial, cual fuere mayor.

26.09 Patios Laterales en Distritos IP

Se requerirán dos (2) patios laterales con un ancho no menor de cinco (5) metros cada uno. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

26.10 Patio Posterior en Distritos IP

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

26.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos IP

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 76.00 de este Reglamento.

26.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos IP

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

26.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos IP

Para los usos permitidos en los Distritos IP, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

26.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos IP

Todo edificio o parte de edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales o almacenaje, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

26.15 Torres y Verjas en Distritos IP

Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento.

26.16 Rótulos y Anuncios en Distritos IP

Los Rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Sección 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

26.17 Estructuras Voladizas en Distritos IP

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. La extensión de balcones abiertos voladizos no estará permitida a una separación no menor (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

SECCIÓN 27.00 DISTRITO UP USO PUBLICO

27.01 Propósito del Distrito UP

Este distrito se establece para calificar terrenos a ocuparse o usarse para diversos usos de servicio público, como medio de asegurar que los mismos sean localizados en armonía con las políticas públicas sobre uso de terrenos y que éstos resulten tan compatibles como prácticos con sus alrededores inmediatos.

27.02 Usos en Distritos UP

En los Distritos UP se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos a continuación:

1. Espacios abiertos de los siguientes tipos:

- Plazas
- Plazoletas
- Parques

2. Espacio público para estacionar automóviles
3. Institución educativa pública
4. Proyecto público de viviendas
5. Oficinas gubernamentales
6. Hospital público
7. Parque de bombas
8. Cuartel de policía
9. Aeropuerto público
10. Cementerio público
11. Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.
12. Otros usos públicos, que sean compatibles con los existentes en las inmediaciones y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar de la comunidad.
13. Usos privados conforme a lo establecido en la Sección 2.00 de este Reglamento.

27.03 Altura, Tamaño del Solar, Densidad Poblacional, Area de Ocupación, Area Bruta de Piso, Tamaño de Patios, Edificios y Usos Accesorios, Estacionamiento, Marquesinas, Espacio para Cargar y Descargar, Torres, Verjas y Portales en Distritos UP

En los Distritos P la altura de los edificios o estructuras, el tamaño de los patios, los edificios y usos accesorios y los requisitos sobre estacionamiento de vehículos, marquesinas, espacios para cargar y descargar, torres, verjas y portales serán determinados por la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda, tomando en consideración el uso público a establecerse.

27.04 Rótulos y Anuncios en Distritos UP

Los rótulos o anuncios se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento

SECCIÓN 28.00 DISTRITO AG-1 AGRÍCOLA MECANIZABLE

28.01 Propósito del Distrito AG-1

Este distrito agrícola compuesto por terrenos con ninguna o escasa población, cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el país, se establece para identificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola por lo siguiente:

1. Tener suelos de las clases I al IV según el Servicio de Conservación de Suelos Federal.
2. Tener declives menores del doce por ciento (12%).
3. Tamaño de fincas mayor de 200 cuerdas o la agrupación de 2 ó más fincas mayores de 100 cuerdas o la agrupación de fincas mayores de 50 cuerdas que sobrepasen un total agrupado de 200 cuerdas.

28.02 Usos en Distritos AG-1

En los Distritos AG-1 los terrenos serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas y la cría de ganado, de aves, de animales domésticos, de caza y de abejas.
2. Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca.
 - Por ejemplo molino, cilos, establos de caballos, almacenes, vaquerías, corrales porcinos, granjas avícolas, granjas de gallinas ponedoras, hidropónicos, viveros, etc.
3. Casa de dueño de la finca o encargado.
4. Fincas en productividad agrícola y en reposo.

5. Infraestructura: se permitirá las siguientes edificaciones como parte de la infraestructura agrícola:

- Sistemas de riego, maquinaria, canales de riego, pozos de aguas subterráneas, etc.

28.03 Lotificaciones en Distritos AG-1

Todo terreno a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

No se permitirán las segregaciones o lotificaciones dentro del distrito AG-1 para usos no agrícolas.

28.04 Construcciones en Distritos AG-1

Los edificios, estructuras u obras que se construyan se ubicarán en los lugares donde conlleven el menor efecto negativo sobre el potencial de producción agrícola de la finca. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un cuatro por ciento (4%) del área total de la finca. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura.

28.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos AG-1

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de las colindancias laterales, posterior y delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.

28.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos AG-1

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.
2. Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.

En el diseño de las áreas de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Sección 78.00 de este Reglamento excepto que las áreas no podrán ser pavimentadas. Se deberán usar materiales que no alteren substancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

28.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos AG-1

Todo edificio o estructura utilizada para el procesamiento, empaque o venta de productos agropecuarios producidos en la finca será provisto de un espacio para cargar y descargar de un

tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

28.08 Rótulos en Distritos AG-1

Los Rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 29.00 DISTRITO AG-2 AGRÍCOLA GENERAL

29.01 Propósito del Distrito AG-2

Este distrito agrícola compuesto por terrenos con ninguna o escasa población, cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el País, se establece para identificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola por lo siguiente:

1. Tener suelos de las clases I al IV según el Servicio de Conservación de Suelos Federal.
2. Tener declives mayores del doce por ciento (12%).
3. Tamaño de fincas menores de 100 cuerdas y fincas mayores de 50 cuerdas o la agrupación de fincas mayores de 25 cuerdas que sobrepasen un total agrupado de 50 cuerdas.

29.02 Usos en Distritos AG-2

En los Distritos AG-2 los terrenos serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas y la crianza de ganado, de aves, de animales domésticos, de caza y de abejas.
2. Usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevados a cabo como uso principal de la finca.
3. Vivienda dueño de la finca.
4. **Parador/Hotel Ecoturístico**

29.03 Lotificaciones en Distritos AG-2

Todo terreno a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

No se permitirán las segregaciones o lotificaciones dentro del distrito AG-2 para usos no agrícolas.

29.04 Construcciones en Distritos AG-2

Los edificios, estructuras u obras que se construya se ubicarán en los lugares en que conlleven el menor efecto negativo sobre el potencial de producción agrícola de la finca. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura.

29.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos AG-2

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posteriores será de tres (3) metros o de una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor.

29.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos AG-2

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. un (1) espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizado para la venta de los productos cosechados en la finca.

2. un (1) espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizada para el procesamiento de productos agrícolas.

En el diseño de las áreas de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Sección 78.00 de este Reglamento excepto que las áreas no podrán ser pavimentadas. Se deberán usar materiales que no alteren substancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

29.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos AG-2

Todo edificio o estructura utilizada para el procesamiento, empaque o venta de productos agropecuarios producidos en la finca, será provisto de un espacio de cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

29.08 Rótulos en Distritos AG-2

Los Rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 30.00 DISTRITO AG-3 AGROPECUARIO

30.01 Propósito del Distrito AG-3

Este distrito agrícola se establece para identificar áreas utilizadas o con potencial reconocido para ser utilizadas en actividades agropecuarias en las que generalmente predominan los suelos

de las Clases V, VI y VII según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos Federal. Estas son áreas cuyo patrón general de desarrollo agropecuario se afecta adversamente con la introducción de usos residenciales en forma dispersa.

30.02 Usos en Distritos AG-3

En los Distritos AG-3 los terrenos y los edificios o estructuras serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos agrícolas tales como siembra de productos agrícolas y la crianza de ganado, de aves, de animales domésticos, de caza y de abejas. Se incluye, además, charcas para la crianza de peces y crustáceos, vaquerías, facilidades para la crianza de cerdos y cultivo de flores y hortalizas por métodos convencionales o hidropónicos.
2. Proyectos de carácter agro-comercial que no excedan de diez mil (10,000) pies cuadrados de área bruta de piso para la venta de animales y productos agrícolas y para venta al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar, incluyendo ferreterías. Proyectos de la misma naturaleza, en exceso de diez mil (10,000) pies cuadrados, mediante autorización de la Junta o el Municipio, según aplique.
3. Proyecto de carácter agro-industrial que no excedan de quince mil (15,000) pies cuadrados de área bruta de piso a excepción de las polleras las cuales podrán ser de hasta treinta mil (30,000) pies cuadrados de área bruta de piso. Se

tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes. Proyectos de la misma naturaleza, en exceso de quince mil (15,000) pies cuadrados, mediante autorización de la Junta o el Municipio, según aplique.

4. Vivienda para el dueño de la finca.
5. **Parador/Hotel Ecoturístico**
6. Clubes cívicos sin fines pecuniarios en solares que no excedan de una (1) cuerda; en exceso de una (1) cuerda, mediante autorización de la Junta o el Municipio, según aplique.
7. Uso y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad conforme a lo establecido en la Sección 77.00 de este Reglamento.

30.03 Lotificaciones en Distritos AG-3

Todo terreno a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

No se permitirán las segregaciones o lotificaciones dentro del distrito AG-3 para usos no agrícolas.

30.04 Construcciones en Distritos AG-3

La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial excederá de nueve (9) metros de altura.

En solares mayores de diez (10) cuerdas, el área de ocupación y área bruta de piso se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. En solares mayores de una (1) cuerda, el área de ocupación no excederá de veinte por ciento (20%) y el área bruta de piso no excederá del cuarenta por ciento (40%) del área del solar. En solares menores de una cuerda, el área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) y el área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar.

30.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos AG-3

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior será de tres (3) metros o una quinta parte (1/5) de la altura del edificio, cual fuere mayor.

30.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos AG-3

Para los usos permitidos en este Distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

30.07 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos AG-3

Todo edificio o parte del edificio ocupado o usado para fines no - residenciales será provisto de un espacio de cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada mil quinientos (1,500) metros cuadrados de área bruta de piso o fracción de la misma en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

30.08 Rótulos en Distritos AG-3

Los Rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 31.00 DISTRITO RG-1 RURAL GENERAL

31.01 Propósito del Distrito RG-1

El Distrito Rural General tiene el propósito de mantener la cabida existente de las fincas en el Suelo Rústico Común al momento de vigencia del Plan de Ordenación Territorial. Además el Distrito RG-1 busca ordenar la edificación residencial en forma compacta, de forma que contribuya significativamente al desarrollo ordenado.

Este distrito consiste mayormente de terrenos de clase VII y en algunos casos de las Clases V y VI, que tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola. Estas limitaciones pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad de suelo, topografía, condición de pH, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones, y localización en relación a obras de infraestructura y estructuras y a actividades de mucha concentración de gente. Con prácticas adecuadas de conservación, cultivo y manejo, estos terrenos son productivos agrícolamente. En este distrito general existen o pueden existir una diversidad de usos cuya limitación principal será la disponibilidad de infraestructura y las condiciones topográficas y geológicas.

31.02 Usos en Distritos RG-1

En los Distritos RG-1 los terrenos y los edificios serán ocupados o usados para los fines expuestos a continuación:

1. Centros de Cuidado de envejecientes, o para niños.
2. Hospedajes especializados.
3. **Parador/Hotel Ecoturístico**
4. Usos agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas y la crianza de ganado, de aves, de animales domésticos, de raza y de abejas. Se incluye además, charcas para crianza de peces y crustáceos, vaquerías, facilidades para la crianza de cerdos y cultivo de flores y hortalizas por métodos convencionales o hidropónicos.

5. Usos residenciales en forma compacta, en edificios de una (1) o dos (2) familias.
6. Proyectos de carácter agro-comercial que no excedan de tres mil (3,000) pies cuadrados de área bruta de piso.
7. Proyectos de carácter agro-industrial que no excedan de quince mil (15,000) pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad agro-industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes.
8. Usos institucionales - Hospitales, casas de salud y otros proyectos similares, instituciones docentes de nivel universitario y clubes cívicos para diversas actividades que requieren áreas extensas de terreno. El solar no excederá de una (1) cuerda.
9. Usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad.

31.03 Lotificaciones en Distritos RG-1

Todo terreno a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

31.04 Densidad Poblacional en Distritos RG-1

Se permitirá casas individuales para una o dos familias en cada solar. Se permitirá aumentar la densidad poblacional mediante la reducción en el tamaño de los solares a ser lotificados o segregados, cuando existan segregaciones legales con cabidas muy similares o menores a las solicitadas a una distancia menor de doscientos (200) metros lineales medidos a lo largo de la vía que sirve de acceso, cuando se demuestre que exista infraestructura y, además, cuando se ubiquen fuera de áreas susceptibles a deslizamiento de terrenos o fuera de los cauces mayores designados. Si la segregación solicitada no reúne las características de una segregación simple, por exceder el número diez (10) de las segregaciones anteriores de la finca original o por requerir obras extramuros para proveer la infraestructura necesaria, se considerará el proyecto como uno de urbanización fuera del ámbito de expansión urbana por lo que deberá cumplir con las cabidas mínimas establecidas para el distrito: venticinco (25) cuerdas.

31.05 Construcciones en Distritos RG-1

La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial excederá de nueve (9) metros de altura.

En solares mayores de cinco cuerdas, el área de ocupación y área bruta de piso se determinará en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. En solares mayores de una (1) cuerda, el área de ocupación no excederá de veinte por ciento (20%) y al área bruta de piso no excederá del cuarenta por ciento (40%) del área del solar. En solares menores de una cuerda, el área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) y el área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar.

31.06 Separaciones de las Colindancias en Distritos RG-1

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la colindancia delantera a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia laterales y posteriores será de tres (3) metros o de una quinta parte (1/5) de la altura de edificio, cual fuere mayor.

31.07 Áreas de Estacionamiento en Distritos RG-1

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con lo establecido en la sección 78.00 de este reglamento.

31.08 Espacios para Cargar y Descargar en Distritos RG-1

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines no-residenciales será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

31.09 Siembra en Distritos RG-1

Toda nueva estructura o remodelación substancial cuya línea de colindancia esté localizada a una distancia no menor de dos (2) metros del encintado estará acompañada de siembra de árboles que no impidan el acceso peatonal, al lado del encintado. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros de frente de solar. El árbol a sembrarse no será menor de tres y medio metros de altura, con un tronco de un diámetro no menor de ocho (8) centímetros.

La nueva siembra no interferirá ni tomará prioridad sobre la protección de árboles adultos - de valor - existentes en la faja de siembra o en el patio delantero.

**SECCION 32.00 DISTRITO CRE CONSERVACION
DE RECURSOS
NATURALES**

32.01 Propósito del Distrito CRE

Este distrito de conservación se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como áreas de dunas, tramos

carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, porciones de fincas donde habitan especies de singular valor, las márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, de humedales no incluidos (por ejemplo Pterocarpus) en el Distrito Bosque de Mangle (BM), áreas costeras de valor paisajista y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial.

32.02 Usos en Distritos CRE

En los Distritos CRE se permitirán los siguientes usos, siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso:

1. Facilidades recreativas
2. Facilidades públicas

32.03 Lotificaciones en Distritos CRE

En los Distritos CRE no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección. Tampoco se permitirá segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CRE del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedica la porción en CRE a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

32.04 Construcciones en Distritos CRE

En los Distritos CRE se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.
2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.
3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

En el diseño y construcción de todo proyecto en este distrito debe ponerse especial empeño en la protección y mantenimiento del recurso que se interesa conservar. Hacia esos fines, los proyectos deben afectar un mínimo del área del recurso proteger el terreno y evitar su impermeabilización proteger, mantener y restaurar la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, evitar la deforestación de los suelos que aumenten la escorrentía y erosión del terreno y en general deben buscar un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un dos por ciento (2%) del área total del recurso.

32.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos CRE

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de patio delantero a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte la altura del edificio cual fuere mayor.

32.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos CRE

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 61.00 de este Reglamento siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangle, salitrales u otro tipo de humedal. En el diseño de las áreas de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Subsección 78.000 de este Reglamento.

32.07 Rótulos y Anuncios en Distritos CRE

En los Distritos CRE no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos identificando el área, informando sobre precauciones y medidas relacionadas con la preservación del recurso y para identificar especies, clases, etc., siempre que aquéllos no contengan propaganda comercial de clase alguna y cumplan con las disposiciones de de este Reglamento.

SECCIÓN 33.00 DISTRITO CR-2 CONSERVACION DE RECURSOS DOS

33.01 Propósito del Distrito CR-2

Este distrito de conservación se establece para identificar áreas con limitaciones severas a su uso intensivo, que requieren un tratamiento especial ya que cuentan con

recursos de valor singular o escénico, que deben mantenerse y protegerse.

33.02 Usos en Distritos CR-2

En los Distritos CR-2 se permitirán los siguientes usos, siempre que tales usos estén en armonía con otros usos existentes en el lugar, no pongan en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, y este disponible o pueda proveerse la infraestructura adecuada al uso propuesto:

1. Usos agrícolas
2. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.
3. Vivienda para una (1) familia
4. Venta al detal de productos cosechados en la finca siempre que el área de la estructura no exceda de doscientos (200) metros cuadrados.

33.03 Lotificaciones en Distritos CR-2

Toda finca a segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

33.04 Construcciones en Distritos CR-2

En los Distritos CR-2 se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse, se ubicarán en los lugares donde conlleve el menor efecto adverso.
2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.
3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

En área de ocupación y el área bruta de piso serán determinadas en función del uso a establecerse. En ningún caso el área de ocupación excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar y la altura del edificio o estructura excederá los doce (12) metros.

33.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos CR-2

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de patio delantero a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior será no menor de tres (3) metros.

33.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-2

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento. Se requerirá la siembra y tratamiento paisajista de las áreas de estacionamiento al descubierto. Se sembrará un (1) árbol por cada seis (6) espacios de estacionamiento que se provean, repartidos entre dichos espacios.

SECCIÓN 34.00 DISTRITO CR-3 CONSERVACION DE CUENCAS

34.01 Propósito del Distrito CR-3

Este distrito de conservación se establece para identificar terrenos en las cuencas de lagos y embalses donde se debe ejercer gran cuidado sobre el tipo de desarrollo que se autoriza para evitar la sedimentación de lagos y embalses así como obras de canalización.

34.02 Usos en Distritos CR-3

En los Distritos CR-3 se permitirán los siguientes usos, siempre que la densidad poblacional o la intensidad del desarrollo sea tan baja que no aumente significativamente la erosión y la escorrentía:

1. Usos residencial, en casas de una o dos familias siempre que reúna las siguientes condiciones:

- a. Preferiblemente que sea inmediato a una comunidad existente.
- b. Cuento con infraestructura adecuada al desarrollo propuesto.
- c. No sean terrenos susceptibles a deslizamientos o inundaciones
- d. La cabida de los solares a formarse guarden proporción en tamaño con los solares existentes en el sector.

2. Usos agrícolas

3. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

34.03 Lotificaciones en Distritos CR-3

Toda finca a segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 92.00 y 94.00 de este Reglamento.

34.04 Construcciones en Distritos CR-3

Durante las obras de urbanización de terrenos y construcción de edificios se tomarán todas las medidas que sean necesarias para reducir a un mínimo las escorrentías,

deforestación y la erosión del terreno que puedan causar la sedimentación y la contaminación de lagos, ríos y embalses. Toda obra a realizarse conllevará la reforestación y cualquier otra medida dirigida a proteger y conservar embalses, ríos y lagos, requiriéndose como mínimo que se muestre evidencia de que luego del desarrollo del terreno, no se aumentará la escorrentía que se genere ni se afectará significativamente su calidad.

34.05 Area de Ocupación en Distritos CR-3

El área de ocupación no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.

34.06 Area Bruta de Piso en Distritos CR-3

El área bruta de piso no excederá el veinte por ciento (20%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de ocupación permitido en ese distrito.

34.07 Patio Delantero en Distritos CR-3

Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área de siembra.

34.08 Patios Laterales en Distritos CR-3

Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con ancho no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

34.09 Patio Posterior en Distritos CR-3

Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

34.10 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-3

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

34.11 Marquesinas en Distritos CR-3

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 35.00 DISTRITO CR-4 CONSERVACION DE CUEVAS, CAVERNAS Y SUMIDEROS

35.01 Propósito del Distrito CR-4

Este distrito de conservación se establece para identificar y designar áreas específicas donde se encuentren cuevas, cavernas y sumideros y zona cárstica así como su flora, fauna y aguas subterráneas con el fin de proteger estos recursos para el estudio científico, para la recreación y el turismo y para el desarrollo general del sector en armonía con la protección de los recursos allí existentes.

35.02 Usos en Distritos CR-4

En los Distritos CR-4 se permitirán los siguientes usos, siempre que tales usos no conflijan con la conservación y preservación del tipo o clase de recurso natural a protegerse:

1. Uso agrícola
2. Uso recreativo pasivo
3. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

35.03 Lotificaciones en Distritos CR-4

En los Distritos CR-4 no se permitirá la lotificación de terrenos excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección y en las Secciones 92.00 y 94.00 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CR-4 del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en CR-4 a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

35.04 Construcciones en Distritos CR-4

En los Distritos CR-4 se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificios:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.
2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarios para los usos permitidos.
3. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

35.05 Proyectos en Terrenos Donde Existan Cuevas o Cavernas en Distritos CR-4

En Distritos CR-4 no se autorizará la construcción de estructuras sobre las cuevas, cavernas, sumideros o en sus entradas. Los proyectos que se autoricen en terrenos donde existan cuevas observarán una separación mínima de cincuenta (50) metros del límite más cercano de las cuevas y de sus entradas.

35.06 Protección Interna de las Cuevas y Cavernas en Distritos CR-4

Se prohíbe cualquier acción que implique daño o destrucción interna del sistema de cuevas, incluyendo sus aguas, flora y fauna, tales como, pero sin limitarse a, daño o destrucción de cualquier elemento físico de la cueva, alteración de su ambiente natural y depositar basura en las cuevas, contaminar las aguas que fluyen hacia las cuevas y utilizar las cuevas como albergue de animales.

35.07 Uso y Desarrollo Interno de las Cuevas en Distritos CR-4

Se podrá permitir el uso y desarrollo interno de las cuevas con fines científicos, históricos y turísticos-recreativos cuando se demuestre, mediante estudio a esos efectos que tal uso y desarrollo es compatible con el estado natural de las cuevas.

35.08 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-4

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

**SECCIÓN 36.00 DISTRITO CR-A CONSERVACION DE
RECURSOS ARQUEOLOGICOS**

36.01 Propósito del Distrito CR-A

Este distrito de conservación de recursos se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyen valores arqueológicos.

36.02 Usos en Distritos CR-A

En los Distritos CR-A sólo se permitirán estudios científicos, excavaciones con propósitos arqueológicos, museos, oficina, facilidades sanitarias, cafetería y venta de regalos como usos accesorios, siempre que tales usos no conflijan con la

investigación, conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos.

36.03 Excavaciones o Construcciones en Distritos CR-A

En Distritos CR-A no se permitirán excavaciones que puedan afectar, destruir, alterar o eliminar valores arqueológicos. En dichos distritos se permitirán los siguientes tipos de construcciones, siempre y cuando no interfieran con los propósitos del Distrito:

1. Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a permitirse.
2. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarios para los usos permitidos.

36.04 Lotificaciones en Distritos CR-A

En los Distritos CR-A no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos de esta Sección. Tampoco se permitirá la segregación de porciones de fincas o solares en un Distrito CR-A del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en CR-A a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

**SECCIÓN 37.00 DISTRITO CR-H CONSERVACION Y
RESTAURACION DE RECURSOS
HISTORICOS**

37.01 Propósitos del Distrito CR-H

Este distrito de conservación y restauración de propiedades o conjunto de propiedades se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyan valores históricos, arquitectónicos así como culturales.

37.02 Usos en Distritos CR-H

En los Distritos CR-H se permitirán los siguientes usos, siempre que tales usos no conflijan con los propósitos de este distrito:

1. Uso que originó el carácter histórico de la estructura que se intenta preservar.
2. Uso residencial, a tono con la capacidad de la estructura cuyo valor se interesa preservar.
3. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo con las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.
4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento

37.03 Lotificaciones en Distritos CR-H

En los Distritos CR-H no se permitirá la lotificación de terrenos excepto para viabilizar los usos permitidos en las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones o fincas o solares en un Distrito CR-H del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando sea para dedicar la porción en CR-H a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.

37.04 Construcciones en Distritos CR-H

Los edificios, estructuras u obras que se construyan deberán estar relacionadas con la restauración de un edificio, o estructura histórica en el lugar.

37.05 Excavaciones o Demoliciones en Distritos CR-H

En los Distritos CR-H no se permitirán excavaciones o demoliciones que puedan afectar, destruir o eliminar edificios de valor histórico.

37.06 Marquesinas en Distritos CR-H

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

**SECCIÓN 38.00 DISTRITO PR PRESERVACION DE
RECURSOS**

38.01 Propósitos del Distrito PR

Este distrito de preservación de recursos se establece para calificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico.

38.02 Usos en Distritos PR

Será política de uso de terrenos el preservar al máximo la condición natural existente de estas áreas. Los terrenos comprendidos en este distrito serán utilizados para:

1. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organismos, asociaciones o grupos científicos "bonafide", debidamente reconocidas y acreditadas por los organismos pertinentes.
2. La contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.
3. Otros usos a permitirse de acuerdo a lo establecido en las secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

38.03 Lotificaciones en Distritos PR

En los distritos PR no se permitirá la notificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección y las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito PR del resto de la finca o solar que ostenten otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en PR a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

38.04 Construcciones en Distritos PR

No se permitirá construcción alguna excepto aquellas relacionadas con los estudios científicos mencionados en esta Sección.

38.05 Accesibilidad en Distritos PR

La accesibilidad podrá ser controlada o impedida, dependiendo del valor natural y exclusividad de cada recurso en particular.

SECCIÓN 39.00 DISTRITO RE RUTA ESCENICA

39.01 Propósito del Distrito RE

Este distrito se establece para el disfrute y contemplación del paisaje o panorama a lo largo de rutas escénicas designadas mediante legislación, la Junta o el Municipio según aplique,

mediante resolución, a través de controles apropiados de los usos de terrenos y propiedades ubicadas en los márgenes de las mismas.

39.02 Usos en Distritos RE

En los Distritos RE será política de uso de terrenos el conservar en su mayor extensión posible la condición natural existente de los terrenos y propiedades. Se permitirán solamente aquellos usos que complementen, armonicen y fomenten el más amplio disfrute de su ambiente cultural, natural y la belleza de su paisaje. En armonía con esta política pública se permitirá que los terrenos y estructuras sean ocupados o utilizados para los siguientes fines.

1. Residencia de una familia, incluyendo aquellos usos accesorios que contribuyan al ambiente típico de la montaña y de la cultura puertorriqueña, siempre que estén a tono con los propósitos del distrito. Los productos que se autorizan a vender, como parte del uso accesorio, deben ser elaborados en la misma residencia e incluirán productos tales como objetos de artesanía, comestibles típicos o cualquier otro producto de uso tradicional en la región.
2. Merenderos al aire libre
3. Miraderos o áreas para observar paisajes o panoramas
4. Facilidades turístico vacacionales mediante autorización de la Junta o el Municipio según aplique.

5. Usos agrícolas, incluyendo puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de diez (10) metros de la línea de la vía principal que da acceso al solar y no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.
6. Usos comerciales para la venta al detal siempre que el área de piso de la estructura a utilizarse para estos propósitos no exceda de doscientos (200) metros cuadrados y se demuestre claramente que dichos usos son necesarios para servir a los fines y propósitos de la vía panorámica o escénica. Las estaciones de gasolina quedan excluidas de estas disposiciones debido a que las mismas sólo serán permitidas en las vías de acceso a la carretera principal de la vía panorámica a una distancia no menor de quinientos (500) metros de la intersección con la misma. El Departamento de Transportación y Obras Públicas proveerá los rótulos necesarios para avisar a los viajeros los servicios y la ubicación de dichas estaciones de gasolina.

39.03 Lotificaciones en Distritos RE

Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un tamaño no menor de cinco (5) cuerdas y un ancho no menor de cien (100) metros. Podrá autorizarse una cabida menor en aquellos casos de consulta de ubicación o permisos de uso no agrícolas que se autoricen bajo las disposiciones de esta Sección y las

Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento, pero en ningún caso será menor de dos mil (2,000) metros cuadrados. Cuando su ancho sea menor de cien (100) metros su fondo no excederá de tres (3) veces su ancho.

39.04 Construcciones en Distritos RE

En los Distritos RE se tomará en consideración lo siguiente para el diseño de proyectos de construcción de obras:

1. Cualquier estructura que obstruya la visibilidad hacia el panorama desde una vía no será permitida. Aquellas estructuras a erigirse hacia el lado del panorama se construirán a un nivel menor que el de la vía donde se altura máxima no sobrepase el nivel de la superficie de rodaje de la misma. Aquellas estructuras a construirse hacia el lado contrario del panorama no excederán de cuatro (4) metros de altura sobre la elevación de la superficie pavimentada de dicha vía.
2. Se permitirá un (1) acceso a la vía por cada solar más un acceso por cada doscientos cincuenta (250) metros de frente del solar a dicha vía. Las lotificaciones de terrenos que se autoricen con posterioridad a la vigencia de este Reglamento no podrán aumentar el número de accesos a lo largo de la vía.
3. Todo patio delantero frente a la vía tendrá un tamaño no menor de diez (10) metros. Los patios laterales y posterior tendrán un tamaño no menor de seis (6) metros. En ningún

caso la suma del ancho de los patios laterales podrá ser menor que el ancho de la estructura medida en forma paralela a la vía.

4. Todo uso accesorio deberá ser ubicado en el mismo solar donde ubica el uso principal al que habrá de servir, y :
 - a. Será claramente incidental y relacionado donde ubica con éste.
 - b. Deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios de fin principal.
 - c. Podrá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del uso principal pero nunca antes. La discontinuación del uso principal implicará la discontinuación de los usos accesorios.
 - d. Cumplirá con los requisitos sobre patios establecidos para el uso principal.

39.05 Demoliciones en Distritos RE

En Distritos RE no se permitirá la demolición de estructuras con características de ambiente típico puertorriqueño. Al considerar solicitudes para demolición de estructuras se requerirá al solicitante garantizar que la demolición, una vez aprobada y comenzada, se efectuará en su totalidad y que el solar quedará libre de escombros y lastre.

39.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos RE

Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 40.00 DISTRITO DOR DESARROLLO ORDENADO

40.01 Propósito

El Plan de Ordenación Territorial utiliza el Distrito de Desarrollo Ordenado como un elemento normativo para la articulación del espacio y los usos urbanos. Este se emplea como apoyo a las estrategias de ordenación territorial demarcadas geográficamente en los Planos de Clasificación de Suelos, y Planos de Calificación. El Distrito de Desarrollo Ordenado, puede establecerse bajo dos condiciones:

- **Áreas construidas no zonificadas** - Las áreas clasificadas como urbanas en el Plano de Clasificación que no hayan sido zonificadas serán calificadas como un Distrito de Desarrollo Ordenado. Este distrito mantendrá su permanencia hasta tanto se realice un Plan de Área el cual establezca distritos específicos de ordenación.
- **Áreas vacantes zonificadas** - Estas áreas se componen de los sectores en el interior del suelo urbano ya zonificado.

En áreas zonificadas, el Distrito de Desarrollo Ordenado actúa sobrepuesto sobre los distritos establecidos. En el caso de lotes vacantes de mayor tamaño en donde sea necesaria la construcción de una red de espacios públicos conforme a la morfología de vecindarios establecidos en el Plan, será requisito previo a la obtención de los permisos de construcción, la preparación de un Plan de Área Abreviado.

El Distrito de Desarrollo Ordenado actuará como un distrito de ordenación en el cual las normas para la expedición de permisos se basan en los objetivos, guías y criterios sobre uso, intensidad de usos y morfología urbana presentados en la Parte I, Capítulo Cuarto del Reglamento de Ordenación.

Las siguientes secciones del **Capítulo III** en la **Parte I** de este documento, actuarán como norma en la expedición de permisos bajo el Distrito de Desarrollo Ordenado:

3.02 Política Pública

3.03 Metas y Objetivos de la Ordenación Territorial

3.04 Objetivos Generales

3.05 Metas y Estrategias

3.06 Objetivos Generales del Municipio

3.08 Objetivos y estrategias de ordenación para el suelo urbano y urbanizable

3.09 Objetivos y estrategias de ordenación para el suelo urbanizable.

3.10 Criterios para la Ubicación y Diseño de Proyectos en Suelo Urbanizable

Criterio 1 - Crecimiento urbano compacto

Criterio 2 - Protección y Recuperación de Recursos Naturales

Criterio 3 - Provisión y ubicación de Servicios e Infraestructura

Criterio 4 - Sistemas de Circulación Multimodales

Criterio 5 - Definición del centro, bordes y espacio urbano

Criterio 6 - Mezcla de Usos Compatibles y Complementarios

Criterio 7 - Continuidad de Espacios Públicos

Criterio 8 - Relación entre Vías, Distritos y Espacios Públicos

1. Planes de Area

Los Planes de Area definidos para disponer el uso del suelo en áreas del municipio que requieran atención especial serán requisito previo a cualquier cambio de ordenación dentro del Distrito de Desarrollo Ordenado. Estos Planes a su vez deberán regirse por los mismos criterios, objetivos y guías que se plantean en este distrito. Los Planes de Area deberán aprovecharse a su vez para actualizar la información de catastro, dotaciones e infraestructura de servicios y cualquier deficiencia relacionada al distrito.

2. Vigencia

La vigencia del Distrito de Desarrollo Ordenado comienza tan pronto se adopta el Plan de Ordenación Territorial y se mantiene hasta tanto se adopten los distritos establecidos por el Plan de Area. La transición entre el Distrito de Desarrollo Ordenado y la adopción del Plan de Area deberá llevarse a cabo en coordinación entre ARPE, la Oficina de Ordenación y la Oficina de Permisos del Municipio. En el caso de que aún no se halla establecido la Oficina de Permisos el proceso se llevará a cabo entre ARPE y la Oficina de Ordenación.

40.02 Estructuras de los Vecindarios y/o Poblados

La planificación para el poblamiento o para la reforma de los vecindarios o poblados se tiene que dirigir en función de las características socio económicas y culturales del sector. Estos han de incorporarse al carácter físico espacial y morfológico del entorno donde se plantea la implantación del proyecto. La ordenación del suelo, dirigirá elementos tales

como el uso y la tipología de las estructuras, la forma de las vías y características.

Para la ordenación de estos sectores se estructurarán los vecindarios o poblados dentro de los distritos de Desarrollo Ordenado (DOR) de la siguiente forma:

- Borde (NB)
- General (NG)
- Centro (NC)

40.03 Sectores de Ordenación

1. Borde

Los suelos dentro de los Distritos de DOR que se localicen en el borde, serán de mediana densidad poblacional. El uso residencial será predominante, con la existencia de algunos usos complementarios que requiera el vecindario. La cabida de este será en función con la formar y de conformidad con la tipología rural o urbana, cual fuere predomina.

2. General

Los suelos dentro de los Distritos de DOR que se sitúen dentro del sector general, serán de densidad poblacional media-alta. El sector se caracterizara por la mezcla de usos, aunque estos serán limitados a la escala del vecindario, y los usos residenciales será predominante.

3. Centro

Los suelos dentro de los Distritos de DOR que se ubiquen dentro del sector central, serán de alta densidad poblacional. El sector se caracterizara por la mezcla de usos más intensa, y no tendrá limitaciones, los usos residenciales estará también presente. Esta característica constituirá un sector multifuncional y eje de centralidad para el poblamiento o para la reforma del vecindario.

SECCIÓN 41.00 DISTRITO ADC ASENTAMIENTO DISPERSO CONSOLIDADO

41.01 Propósito del Distrito ADC

El Plan de Ordenación Territorial persigue orientar los desarrollos que ocurren en el territorio municipal, para conformarlos en asentamientos de ocupación compacta, y para mantener una mayor proporción de los terrenos útiles para su conservación y/o explotación extractiva. Se pretende evitar la ocupación desparramada y lineal (a lo largo de las carreteras), la segregación y la lotificación simple.

El Distrito de **Asentamiento Disperso Consolidado** es usado para identificar los asentamientos dispersos **a consolidarse** que quedan constituidos fuera de la Zona Urbana Central y del ámbito de expansión urbana demarcado por el Plan de Ordenación Territorial. El Distrito se ha desarrollado además, con el propósito de ordenar futuros desarrollos en el suelo rústico común.

La autoridad pertinente podrá requerir la elaboración de un plan de reforma para los asentamientos existentes que serán clasificados en el Distrito ADC. Para los nuevos asentamientos así clasificados el Plan de Area será obligatorio.

La característica predominante en los asentamientos es un desarrollo en función de un centro, con un área general y con un borde. También debe contar con una morfología definida y funcional, donde las actividades comerciales y servicio están definidas en función de la escala e impacto del asentamiento dentro del Municipio.

Estos desarrollos espontáneos se pueden sub-clasificar en función de su consolidación y diversidad servicios en uno de los siguientes tres tipos de asentamientos:

1. Villorrio (**ADC-1**): Asentamiento disperso consolidado de menor jerarquía, que no cuenta con un centro definido. Los terrenos de este ADC están clasificados como **Suelo Rústico Común** y su influencia en el comercio y los servicios en la municipalidad es a escala vecinal.
2. Villa (**ADC-2**): Asentamiento disperso consolidado de jerarquía intermedia, donde ya se puede identificar un centro, un área general y una periferia para el asentamiento. Los terrenos de este asentamiento aun están clasificados como **Suelo Rústico Común** y su influencia en el comercio y los servicios dentro de la municipalidad es a nivel sectorial.

3. Poblado (**ADC-3**): Asentamiento disperso consolidado de mayor jerarquía y definición morfológica, que tiene un centro, un área urbana general y una periferia, cuyo terrenos son clasificado como **Suelo Urbano** y su influencia en el comercio y los servicios sobre pasa los límites municipales.

Tabla 2-14

Características de los Asentamientos Dispersos Consolidado⁴

⁴ Los parámetros cuantitativos aquí expuestos servirán de guías para la sub-clasificación de los asentamientos dispersos consolidados (**ADC**), pero no han de ser considerados como un criterio definitivo, restrictivo y excluyente en la asignación de la clasificación.

Municipio de Mayagüez

Parámetros	Villorrio	Villa	Poblado
Área (Cdas)	10 - 75	50 - 125	100 - 200
Número Unidades Vivienda	20 -375	200 - 800	550 - 1,600
Población	80 - 900	500 - 2,000	1,400 - 4,400
Unidades Vivienda / Cdas	2.0 - 5.0	4.0 - 6.5	5.5 - 8.0
Densidad Poblacional	8.0 - 12.0	10.0 - 16.0	14.0 – 22.0
Accesibilidad	Local	Secundario	Principal
Servicios & Comercios	Vecinal	Barrios	Municipal
Facilidades Públicas	Vecinal	Barrios	Municipal
Clasificación del Suelo	SRC	SRC	SU

41.02 Usos en Distritos ADC

El Distrito **ADC** actuará como un distrito de ordenación en el cual las normas para la expedición de permisos se basan en los objetivos, guías y criterios sobre uso, intensidad de usos y morfología urbana presentados en el Tomo I, Capítulo Cuarto del Reglamento de Ordenación. Los usos propuestos podrán ser residenciales, institucionales, comerciales o industriales, siempre que tales usos armonicen con las características predominantes en el vecindario inmediato.

Las siguientes secciones del *Capítulo III* en la *Parte I* de este documento, actuarán como norma en la expedición de permisos bajo el Distrito **ADC**:

3.02 Política Pública

3.03 Metas y Objetivos de la Ordenación Territorial

3.04 Objetivos Generales

3.05 Metas y Estrategias

3.06 Objetivos Generales del Municipio

3.08 Objetivos y estrategias de ordenación para el suelo urbano y urbanizable

3.09 Objetivos y estrategias de ordenación para el suelo urbanizable.

3.10 Criterios para la Ubicación y Diseño de Proyectos en Suelo Urbanizable

Criterio 1 Crecimiento urbano compacto

Criterio 2 Protección y Recuperación de Recursos Naturales

Criterio 3 Provisión y ubicación de Servicios e Infraestructura

Criterio 4 Sistemas de Circulación Multimodales

Criterio 5 Definición del centro, bordes y espacio urbano

Criterio 6 Mezcla de Usos Compatibles y Complementarios

Criterio 7 Continuidad de Espacios Públicos

Criterio 8 Relación entre Vías, Distritos y Espacios Públicos

41.03 Lotificaciones en Distritos ADC

En los Distritos ADC sólo se permitirá la lotificación de terrenos para viabilizar los usos permitidos por esta Sección. Los solares para uso residencial tendrán cabida mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados o la cabida que se determine a base de las pruebas de percolación, lo que resulte mayor. En caso de

existir alcantarillado sanitario, la cabida de los solares se podrá reducir hasta trescientos (300) metros cuadrados.

41.04 Construcciones en Distritos ADC

En los Distritos ADC se permitirán construcciones de acuerdo a lo siguiente:

1. Área de Ocupación - Se permitirá un área máxima de ocupación de cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
2. Área de Construcción - Se permitirá un área de piso de cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta excederá el por ciento máximo de piso.
3. Patio Delantero - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de un (1) metro, exceptuando los casos en que el solar se encontrase ubicado en una manzana en que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrá ser requerido un patio delantero mayor o menor que permita preservar la armonía del conjunto.
4. Patio Lateral - Se observarán las siguientes condiciones:
 - a) Usos residenciales - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio lateral o

parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

- 1) A nivel de la segunda planta se observarán los patios que se indican en la Tabla 2-15.

Tabla 2-15
Características de las Estructuras por Patios y Metros
Municipio de Mayagüez

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

Tipos de Estructura	Número de Patios	Ancho Mínimo (metros)
Casa Individual	2	2 m mínimo y cuya suma sea 5 m mínimo
Casa de dos familias	2	2 m mínimo y cuya suma sea 5 m mínimo
Casa Patio	1	5
Casa Gemela	1	5
Casa en hilera		
Interior	0	0
Exterior	1	3

b) Uso No Residencial - Se permitirá la construcción hasta la colindancia lateral a menos que colinde con un uso residencial que observe patios laterales, en cuyo caso la estructura comercial observará el mismo patio que el uso residencial adyacente.

La pared que se construya en cualquier línea de colindancia lateral deberá quedar construida por muros ciegos de material incombustible.

5. Patio Posterior - Se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros en este distrito.

41.05 Disposiciones Sobre Densidad en Distritos ADC

El número de familias se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo a lo siguiente:

1. En solares con tamaño menor de ochocientos (800) metros cuadrados se permitirán casa de una (1) familia.
2. En solares con tamaño de ochocientos (800) metros cuadrados o más, se permitirán casa de una (1) o dos (2) familias.

En comunidades o urbanizaciones aisladas servidas por un sistema de alcantarillado sanitario, se podrán permitir casas de dos (2) familias a la densidad de una familia por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados del área del solar. Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines

comerciales, a menos que se demuestre que la totalidad de las unidades residenciales que comparten acceso está vacante, que los propietarios están de acuerdo con el cambio de uso propuesto y que se ha provisto del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

41.06 Area de Estacionamiento en Distritos ADC

Para los usos permitidos en este distrito, se diseñarán y proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

41.07 Rótulos en Distritos ADC

Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

41.08 Marquesinas en Distritos ADC

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 42.00 PE PLAN DE ENSANCHE

42.01 Objetivo del Plan de Ensanche

El Plan de Ensanche se fundamentará en el Programa de Ensanche del Plan Territorial. Tendrá como objetivo establecer directrices urbanas específicas y un planeamiento detallado del desarrollo para el suelo urbanizable programado

y se realizará a base de las determinaciones del Plan Territorial.

42.02 Contenido del Plan de Ensanche

El Plan contendrá los siguientes documentos:

1. Planos y Reglamentación

- a) Plano de Ensanche que establecerá, entre otras, el sistema vial, el espacio público y el área a desarrollarse o parcelarse.
- b) Plano Conceptual de la infraestructura, incluyendo las líneas y elementos principales y su capacidad.
- c) Reglamentos y Planos de Ordenación para disponer el uso del suelo en el Plano de Ensanche. Las disposiciones sustantivas y procesales de las nuevas competencias para viabilizar la ordenación territorial que se utilicen en los Planes de Ordenación formarán parte de estos documentos.

2. Análisis y Programa de la Implantación:

- a) Evaluación económica de los costos de implantación de los proyectos de desarrollo y de las obras de infraestructura que correspondan al municipio y el plan de financiamiento y de recursos para utilizarse en la ejecución de estas obras.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

- b) Programa de la ejecución de los proyectos de desarrollo y de las obras de infraestructura que le corresponden al municipio o a las agencias públicas.
- c) Programa de Proyectos de Inversión, certificados por las agencias públicas correspondientes.
- d) División general del suelo para el desarrollo en etapas, cuando éstas se determinen necesarias. Esta división en etapas se identificará en el plano.

3. Otros (Opcional):

- a) Utilizar los distritos de calificación de aplicación general al municipio o desarrollar distritos específicos para el Ensanche.
- b) Establecer una sociedad con los dueños de terrenos o desarrolladores interesados en hacer realidad el Ensanche.

42.03 Preparación y Procedimiento del Plan de Ensanche

Al iniciar la preparación del Plan de Ensanche, se redactará un documento para presentar en vistas públicas la Enunciación de Objetivos, el Plan de Trabajo y el Programa de Ensanche. Cuando los trabajos de preparación o revisión del Plan estén suficientemente adelantados, se presentará en vistas públicas la Propuesta del Plano de Ensanche y de los Reglamentos de Ordenación. Previo a su adopción final, se presentará el Plan de Ensanche completo a vistas públicas.

SECCIÓN 43.00 PA PLAN DE AREA

43.01 Contenido del Plan de Area

Podrá redactarse, si fuera necesario, uno o varios Planes de Área para ordenar el uso del suelo de áreas que requieran atención especial. Un Plan de Area requerirá:

1. Documento de inventario, diagnóstico y recomendaciones; y una enunciación de las metas y objetivos del Plan.
2. Programas para lograr las metas y objetivos, incluyendo de forma opcional, un Programa de Proyectos de Inversión, certificados por las agencias públicas correspondientes.
3. Preparación de Reglamentos y Planos de Calificación. Las disposiciones sustantivas y procesales de las nuevas competencias para viabilizar la ordenación territorial que se utilicen en los Planos Ordenación formarán parte de estos documentos.

No podrá desarrollarse un Plan de Area para convertir suelo rústico en suelo urbano o urbanizable. Dicha acción requeriría la revisión del Plan Territorial.

43.02 Tipos de Planes de Area

Podrán desarrollarse varios tipos de Planes de Area, entre los cuales Se encuentran los siguientes:

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

1. Plan de Area para Áreas urbanas de valor arquitectónico especial
2. Plan de Area para la protección de Áreas naturales, así como de valor agrícola
3. Plan de Area de reforma interior en Áreas urbanas.
4. Plan de Area para urbanizar terrenos baldíos en suelo urbano.
5. Plan de Area para la ordenación de asentamientos aislados.
6. Plan de Area para asentamientos localizados en áreas con potencial a desastres naturales, tales como áreas inundables o susceptibles a deslizamiento.

43.03 Preparación y Procedimiento del Plan de Area

Al iniciar la preparación del Plan de Area, se redactará un documento; para presentar en vistas públicas la Enunciación de Objetivos y el Plan de Trabajo. Cuando los trabajos de preparación o revisión del Plan estén suficientemente adelantados, se presentará en vistas públicas el Inventario, Diagnóstico y Recomendaciones y el Programa y Propuesta del Plan. Previo a su adopción final, se presentará el Plan de Area completo a vistas públicas.

SECCIÓN 44.00 DISTRITO BG BOSQUES GENERAL

44.01 Propósitos del Distrito BG

Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos con características especiales para la siembra de árboles, para la producción de madera y para la protección del suelo y del agua. Las características especiales de estos terrenos se basan en el tipo de suelo, la topografía y la humedad relativa en los mismos. Estos distritos incluyen los terrenos comprendidos por los bosques existentes así como aquellos recomendados a ser repoblados.

44.02 Usos en Distritos BG

En los Distritos BG se permitirá el uso de los terrenos y los edificios para los siguientes fines:

1. Usos agrícolas, principalmente para la siembra de árboles, aunque también se permiten siembras, cosechas, crianza de animales, que no conflijan con el desarrollo forestal.
2. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales.
3. Venta de productos cosechados en la finca incluyendo madera y productos de madera siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no conduzca a la deforestación limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados .

44.03 Lotificaciones en Distritos BG

Todo finca en Distritos BG a lotificarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas, excepto cuando se autoricen cabidas menores conforme a las disposiciones de las Secciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento. No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distritos BG del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción BG a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

44.04 Construcciones en Distritos BG

Los edificios, estructuras u obras deben construirse en forma compacta, de modo que afecten un mínimo del área del bosque. En tales proyectos debe evitar la impermeabilización del terreno, debe protegerse y mantenerse la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, y en general, debe buscarse un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo. El área de ocupación total a permitirse no debe exceder de un cuatro por ciento (4%) del área total de la finca. La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial excederá de nueve (9) metros de altura.

44.05 Densidad Poblacional en Distritos BG

Se permitirá casas individuales para una o dos familias en cada solar. Se permitirá aumentar la densidad poblacional mediante la reducción en el tamaño de los solares a ser lotificados o segregados, cuando existan segregaciones legales con cabidas muy similares o menores a las solicitadas a una distancia menor de doscientos (200) metros lineales medidos a lo largo de la vía que sirve de acceso, cuando se demuestre que exista infraestructura y además cuando se ubiquen fuera de áreas susceptibles a deslizamiento de terrenos.

44.06 Separaciones de las Colindancias en Distritos BG

Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias será de tres (3) metros o de una quinta parte (1/5) de la altura de edificio, cual fuere mayor.

44.07 Áreas de Estacionamiento en Distritos BG

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

44.08 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos BG

Todo tinglado para la venta de productos cosechados en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

44.09 Rótulos en Distritos BG

Los Rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

44.10 Marquesinas en Distritos BG

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 45.00 DISTRITO BM BOSQUES DE MANGLE

45.01 Propósitos del Distrito BM

Este distrito de conservación se establece para identificar los distintos tipos de bosques de mangle y salitrales asociados a los sistemas de mangles que existen en Puerto Rico con el propósito de protegerlos de los daños irreparables producidos por el mal uso y la falta de previsión en atender el efecto adverso de otras actividades sobre estos sistemas.

45.02 Tipos de Mangles

Podrán ser zonificados bajo este Distrito BM los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico, que son los siguientes:

1. Islote de Mangle - Son terrenos cubiertos permanentemente por las mareas y que están poblados por manglares, predominantemente el mangle rojo, con densas raíces aéreas. Se encuentra en su mayoría en la costa sur de Puerto Rico.
2. Manglares de Borde - Son los terrenos a lo largo de los ríos, canales y lagunas en los cuales crece el mangle rojo. Existen dos tipos, los costeros y los del interior y se encuentran en su mayoría en la costa sur de Puerto Rico.
3. Manglares Enanos o Achaparrados - Son bosques de poca altura, crecen en las tierras salinas donde no sobreviven otras plantas o donde hay limitaciones en la disposición de nutrientes. Predomina el mangle rojo y negro. Se encuentra principalmente en la costa este y sur de Puerto Rico.
4. Manglares Ribereños - Son los terrenos en algunas porciones de las riberas de los ríos que están sujetos a inundaciones salinas y en las cuales crece y predomina el mangle rojo. Se encuentran en su mayoría en la costa norte de Puerto Rico.
5. Mangle de Cuenca - Son los terrenos donde el movimiento de las aguas es lento y en áreas inundables solamente por las mareas más altas en donde predomina el mangle rojo. Se

encuentran en toda costa de Puerto Rico, aunque alcanzan su mejor desarrollo en la costa norte de Puerto Rico.

45.03 Usos en Distritos BM

Debido a que cada uno de los tipos de mangles poseen un valor especial y unas características distintivas con diferentes necesidades de manejo, los usos a permitirse con forme a las limitaciones impuestas por la naturaleza serán los siguientes:

1. Islote de Mangle - Estos mangles se podrán usar para actividades relacionadas con su valor estético, refugios y criaderos de especies y para la protección de la costa. Se podrá permitir, además, la investigación científica y la recreación pasiva limitada.
2. Manglares de Borde - Se permitirán los siguientes usos:
 - a) Producción limitada de madera con cortes cuidadosos y selectivos mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales.
 - b) Facilidades para recreación pasiva siempre y cuando éstas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema.
 - c) Estudios científicos
 - d) Muelles de pescadores siempre y cuando se construya en pilotes y no implique el corte y relleno del mangle.

3. Manglares Enanos o Achaparrados - Debido a su regeneración es extremadamente lenta (más de 50 años) sólo se permitirán estudios científicos.
4. Manglares Ribereños - Se podrán permitir:
 - a) La producción de madera, leña y corteza para tanino tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales.
 - b) Estudios científicos
5. Manglares de Cuenca - Se podrá permitir:
 - a) La producción de madera, leña y corteza para tanino tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales.
 - b) Recreación pasiva limitada que no implique corte y relleno del mangle.
 - c) Actividades y estudios científicos

45.04 Rótulos en Distritos BM

Los Rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

45.05 Lotificaciones en Distritos BM

En los Distritos BM no se permitirá la lotificación de terrenos. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito BM del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en BM a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

45.06 Accesibilidad en Distrito BM

La accesibilidad dentro de los Distritos BM podrá ser limitada, controlada o impedida, dependiendo del tipo de mangle y del efecto que el acceso por parte del público en general pueda tener sobre los manglares.

SECCIONES 51.00 A 67.00 RESERVADAS

TÓPICO 7: CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMIENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SELECCIONADOS

SECCIÓN 68.00 CASA EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIALES EXCEPTO EN DISTRITO RU-4

68.01 Disposición General para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

La Junta o el Municipio, según aplique, considerará mediante consulta de ubicación proyectos para las construcciones que mas

adelante se indican. La Administración podrá considerar estas construcciones siempre que el proyecto no constituya un desarrollo residencial extenso y sujeto a las condiciones necesarias para asegurar su armonización con el contexto en que ubique.

68.02 Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Un edificio para casas en hilera no contendrá más de seis (6) unidades de vivienda con fachadas iguales en un mismo plano y a un mismo nivel, pudiendo llegar a un máximo de diez (10) unidades cuando se construya con fachadas distintas y a desnivel.

68.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Ningún edificio excederá nueve (9) metros de altura.

68.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la Tabla 2-16

**Tabla 2-16
Distrito de Ordenación
Municipio de Mayagüez**

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

Distrito de Ordenación en donde ubica el Solar	Tamaño mínimo del Solar (metros cuadrados)
RU-1	228
RU-2	165
RU-3	125

Para unidades de vivienda en casas en hilera en solares interiores, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar, para cada unidad, conforme a la Tabla 2-17.

Tabla 2-17
Distrito de Ordenación del Solar y Ancho
Mínimo del Solar para Unidades de Vivienda Internas
Municipio de Mayagüez

Distrito de Ordenación en donde ubica el Solar	Ancho o frente mínimo de solar en metros, para unidades de vivienda internas de casas en hilera
RU-1	7
RU-2	6
RU-3	5.5

Para unidades de vivienda que constituyan los extremos de casas en hilera, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar conforme a la Tabla 2-18.

Tabla 2-18
Distrito de Ordenación del Solar y Ancho

**Mínimo del Solar para Unidades de Vivienda Extremos
Municipio de Mayagüez**

**68.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera en
Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4**

Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

**68.06 Área de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos
Residenciales, excepto en Distrito RU-4**

El área de ocupación para casas en hilera no excederá del cuarenta y cinco por ciento (45%) en RU-1 del solar en los demás distritos.

**68.07 Área Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera
en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4**

El área bruta de piso no excederá el noventa por ciento (90%) en RU-1, y cien por ciento (100%) del solar en los demás distritos.

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

Distrito de Ordenación en donde ubica el Solar	Ancho o frente mínimo de solar en metros, para unidades de vivienda en los extremos de casas en hilera
RU-1	10
RU-2	9
RU-3	8

permitido.

68.08 Patio Delantero de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

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

- No menor de tres (3) metros para Distritos RU-1, RU-2 y RU-3.

En los Distritos RU-1, RU-2 y RU-3, cuando no se provean espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o en un área de estacionamiento común, el fondo del patio delantero no será menor de seis (6) metros.

68.09 Patios Laterales y Posterior en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

1. Patios Laterales - En los edificios para casas en hilera se requerirán patios laterales en sus dos (2) extremos. Cada patio requerido para las casas en hilera tendrá un ancho no menor de cuatro (4) metros en Distritos RU-1; no menor de tres (3) metros en Distritos RU-2 y no menor de dos y medio (2.5) metros en Distritos RU-3.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se

considerará como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

2. Patio Posterior - Para casas en hilera se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de no menor de cuatro (4) metros para Distrito RU-1; y no menor de tres (3) metros para Distritos RU-2 y RU-3. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerará como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

68.10 Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el Mismo Solar en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Se requerirá la separación mínima entre edificios para casas en hilera en el mismo solar principal descritas en la Tabla 2-19.

**Tabla 2-19
Separación entre Edificios o Áreas en el Mismo Solar en
Distritos Residenciales
Municipio de Mayagüez**

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

DISTRITO	DISTANCIA EN METROS		
	RU-1	RU-2	RU-3
Entre fachadas principales	15	12	12
Entre fachadas posteriores	8	6	6
Entre fachadas laterales	6	6	5
Entre fachadas principales y una lateral o posterior	12	9	9
Entre fachadas lateral y una posterior	12	9	9

También se observará una separación no menor de tres (3) metros entre edificios y áreas de estacionamiento, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares.

68.11 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento. Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios.

68.12 Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 78.00 de este Reglamento.

68.13 Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distritos RU-4

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

68.14 Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

68.15 Rótulos en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

68.16 Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Las comisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier l(línea de colindancia lateral o posterior del solar.

68.17 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

SECCIÓN 69.00 CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES EXCEPTO EN DISTRITO RU-4

69.01 Disposición General para Casas Patio en Distritos Residenciales, Excepto en Distrito RU-4

La Junta o el Municipio, según aplique, considerará mediante consultas de ubicación proyectos para las construcciones que más adelante se indican. La ARPE podrá considerar estas construcciones siempre que el proyecto no constituya un desarrollo residencial extenso y sujeto a las condiciones necesarias para asegurar su armonización con el contexto en que ubique.

69.02 Altura de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Ningún edificio excederá nueve (9) metros de altura.

69.03 Tamaño del Solar para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la Tabla 2-20.

**Tabla 2-20
Tamaño del Solar para Casas Patio en Distritos Residenciales
Municipio de Mayagüez**

Distrito de Ordenación en donde ubica el Solar	Tamaño mínimo del Solar (metros cuadrados)
RU-1	450
RU-2	300
RU-3	250

69.04 Densidad Poblacional para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

69.05 Área de Ocupación para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

El área de ocupación para casas patio no excederá del cuarenta y cinco por ciento (45%) en RU-1 y cincuenta por ciento (50%) del solar principal en los demás distritos.

69.06 Área Bruta de Piso de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

El área bruta de piso no excederá el noventa por ciento (90%) en RU-1 y cien por ciento (100%) del solar principal en los demás distritos.

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

69.07 Patio Delantero de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

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

- No menor de tres (3) metros para Distritos RU-1, RU-2 y RU-3.

En los Distritos RU-1, RU-2 y RU-3, cuando no se provean espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o en

un área de estacionamiento común, el fondo del patio delantero no será menor de seis (6) metros.

69.08 Patios Lateral y Posterior en edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4:

1. Patio Lateral - En las casas patio se requerirá un (1) patio lateral con un ancho no menor de cuatro (4) metros en Distritos RU-1; no menor de tres (3) metros en Distritos RU-2 y no menor de dos y medio (2.5) metros en Distritos RU-3.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerará como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

2. Patio Posterior - Para casas patio se requerirá un (1) patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros para Distritos RU-1 y no menor de tres (3) metros para Distritos RU-2 y RU-3. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una v(a o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerará como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

69.09 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

69.10 Áreas de Estacionamiento en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamiento común, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 78.00 de este Reglamento.

69.11 Marquesinas en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

69.12 Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 58.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

69.13 Rótulos en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Los Rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

69.14 Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

69.15 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales, excepto en Distrito RU-4

Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

**SECCIÓN 70.00 CASAS DE APARTAMIENTOS EN
DISTRITOS RU-2 Y RU-3**

70.01 Disposición General

La Junta o el Municipio, según aplique, considerará, mediante consultas de ubicación en los Distritos RU-2 y RU-3 proyectos para las construcciones que más adelante se indican. La ARPE podrá considerar estas construcciones siempre que el proyecto no constituya un desarrollo residencial extenso y sujeto a las condiciones necesarias para asegurar su armonización con el contexto en que ubique.

70.02 Altura para Casas de Apartamentos en Distritos RU-2 y RU-3

La altura de los edificios en los Distritos RU-2 y RU-3 se determinará a base del área bruta de piso permitida y del tamaño de los patios o separación entre edificios o áreas en el mismo solar establecidos en esta Sección.

70.03 Densidad Poblacional en Proyectos de Casas de Apartamentos en Distritos RU-2 y RU-3

El número de unidades de vivienda básica a permitirse se determinará a base del área total del solar y de acuerdo con la Tabla 2-21.

**Tabla 2-21
Densidad Poblacional en Proyectos de Casas**

de Apartamentos

Tamaño del Solar (m ²)	Densidad (en m ² por Unidad de Vivienda Básica)	
	RU-2	RU-3
Menor ó igual a 2,000	150	125
Mayor de 2,000	125	100
Mayor de 3,800	100	95
Mayor de 5,400	95	90

Cua

ndo se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales. (Ver Tabla 2-22)

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalente en Términos de Unidades de Vivienda Básica
2	0.8
3	1.0

Tabla 2-22

**Número de Dormitorios por Unidades de Vivienda Básica
Municipio de Mayagüez**

En proyectos de casas de apartamentos fuera de los ámbitos de expansión urbana y en Distritos RU-2 y RU-3, se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en número mayor o menor de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la relación establecida en la Tabla 2-23. Cuando se provean

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

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalente en Términos de Unidades de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	0.4
1	0.6
2	0.8
3	1.0

**Tabla 2-23
Número de Dormitorios por Unidades de Vivienda Básica
Municipio de Mayagüez**

Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamento es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, el número de unidades de vivienda básica a permitirse en cada solar será igual a la proporción entre el área neta residencial del nuevo solar y el área neta residencial total del solar originalmente considerado multiplicado por el total de unidades de vivienda básica permitidas en éste.

70.04 Área de Ocupación en Proyectos de Casas de Apartamento en Distritos RU-2 y RU-3

El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del área total del solar de acuerdo a la Tabla 2-24.

Tabla 2-24
Área de Ocupación en Proyectos de Casas
de Apartamento

Distrito de Ordenación en donde ubica el Solar	Por ciento máximo de Area de Ocupación
RU-2	50%
RU-3	40%

70.05 Área Bruta de Piso en Proyectos de Casas de Apartamento en Distritos RU-2 y RU-3

El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del área total del solar, según se indica más adelante. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

**Tabla 2-25
Distrito de Ordenación del Solar y Porcentaje
Máximo de Area Bruta de Piso
Municipio de Mayagüez**

Distrito de Ordenación en donde ubica el Solar	Por ciento máximo de Area Bruta de Piso según el tamaño del solar (en metros)			
	Menor ó igual a 2,000	Mayor de 2,000	Mayor de 3,800	Mayor de 5,400
RU-2	100%	120%	140%	150%
RU-3	100%	120%	140%	150%

Patio Delantero para de Casas de Apartamiento en Distritos RU-2 y RU-3

Se requerirá un (1) patio delantero con un (1) fondo según se indica a continuación:

1. No menor de tres (3) metros para

Distritos RU-2 y RU-3.

70.07 Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas de Apartamiento en Distritos RU-2 y RU-3

Los patios lateral y posteriores tendrán un ancho o fondo no menor de tres (3) metros ni de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor, en Distrito RU-2. Cualquier patio lateral o posterior que linde con una vía, se considerará como patio delanteros del distrito donde ubiquen.

70.08 Separación entre Casas de Apartamiento en el Mismo Solar en Distritos RU-2 y RU-3

En los Distritos RU-2 y RU-3 se requerirá una separación entre casa de apartamentos en un mismo solar no menor de quince (15) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la suma de las alturas de los edificios considerados, cual fuere mayor.

70.09 Separación entre Casas de Apartamiento y Áreas en el Mismo Solar en Distritos RU-2 y RU-3

Se requerirá una separación no menor de tres (3) metros entre casas de apartamentos y áreas de estacionamiento o de servicios, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares que ubiquen fuera de los edificios.

70.10 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Apartamiento en Distritos RU-2 y RU-3

Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa o recogido de basura se localizarán al lado o parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

70.11 Áreas de Estacionamiento para Proyectos de Casas de Apartamiento en Distritos RU-2 y RU-3

Se proveerá áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 78.00 de este Reglamento.

70.12 Marquesinas en Proyectos de Casas de Apartamento en Distritos RU-2 y RU-3

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 71.00, 72.00, 73.00 y 74.00 de este Reglamento.

70.13 Espacio para Cargar y Descargar en Proyectos de Casas de Apartamento en Distritos RU-2 y RU-3

Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa de apartamentos será provisto de un espacio para cargar y descargar de tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros por cada cuarenta (40) unidades de vivienda o fracción de la misma en exceso de quince (15) unidades.

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

70.14 Torres, Verjas y Portales en Proyectos de Casas de Apartamento en Distritos RU-2 y RU-3

Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 75.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

70.15 Rótulos en Proyectos de Casas de Apartamento en Distritos RU-2 y RU-3

Los Rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

70.16 Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Apartamiento en Distritos RU-2 y RU-3

Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones entre edificios o áreas en un mismo solar establecidos en esta Sección hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

**SECCION 71.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE
MARQUESINAS EN DISTritos
RESIDENCIALES**

71.01 Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo

El ancho mínimo del espacio para el estacionamiento del vehículo en una marquesina no será menor de ocho pies tres pulgadas (8' - 3").

71.02 Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo

La longitud mínima del espacio para el estacionamiento del vehículo no será menor de veinte (20) pies, excluyendo los

aleros cuando estos se proyecten dentro de un patio delantero o posterior requerido.

71.03 Cerramiento de la parte delantera de una Marquesina

Se permitirá únicamente la instalación de portones de rejas o alambre eslabonado en la parte delantera de una marquesina.

71.04 Cerramiento de la Parte Posterior de una Marquesina

La parte posterior de una marquesina podrá cerrarse: con portones de rejas o alambre eslabonado o con un paño de bloques ornamentales; o con un ventanal; o con una jardinera, un "closet" o un muro de hormigón; se proveerá una salida o abertura de dimensiones no menores de cuarenta (40) pulgadas de ancho por ochenta (80) pulgadas de alto, que permita el libre acceso a la parte posterior del solar, en la cual podrá instalarse un portón de rejas o alambre, o una puerta. Las jardineras, los "closets" y los muros de hormigón que se permiten, no excederán de cinco (5) pies de altura con una sección superior hasta completar la altura al nivel inferior de la viga o de la losa de techo consistente en un espacio abierto, o un enrejado metálico, o un paño de bloques ornamentales, o un ventanal. En ningún caso se permitirá la instalación de ventanas en esta parte de la marquesina a una separación menor de veinte (20) pulgadas de la línea de la colindancia lateral del solar.

71.05 Uso como Terraza Descubierta del Techo de Marquesina

En el caso de una segunda planta ocupada o usada para fines residenciales, se permitirá el uso parcial del techo de la marquesina por los residentes de la vivienda, como una terraza descubierta, siempre que se construya un muro de hormigón y bloques, de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de alto a lo largo de la losa de techo de la marquesina y a una separación no menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia del solar.

71.06 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica

Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION 72.00 MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

72.01 Disposición General

En los distritos residenciales se permitirá una marquesina para el estacionamiento de automóviles, incluyendo facilidades de terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor como parte integrante de la misma, unida al edificio principal de uno

de los patios laterales requeridos, cuando esta cumpla con las disposiciones de la Sección 71.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecido en esta Sección.

72.02 Altura para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

72.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

72.04 Longitud para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

La longitud de la losa de techo podrá ser igual pero no mayor del largo total del edificio incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

72.05 Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y Otros Usos Permitidos en las Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

Cuando se opte por, o sea necesario separar el área de la terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor, permitidas como parte integrante de la marquesina, del área de estacionamiento del vehículo, la pared medianera a construirse cumplirá con los requisitos para el cerramiento de la pared posterior de la marquesina establecidos en la Subsección 71.05 de este Reglamento, siempre que no se afecte la ventilación de las dependencias existentes en el edificio. En estos casos la pared opuesta al edificio principal de la dependencia a habilitarse será cerrada totalmente cuando se trate de un dormitorio, un baño, una cocina o un comedor. Los dormitorios o cocinas tendrán dimensiones no menores de las requeridas por la reglamentación vigente.

72.06 Facilidades de "Closet" en la Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial

Se permitirá proveer facilidades para "closets" en el lado de la marquesina opuesto al edificio principal. El ancho máximo a permitirse para estos "closets" no excederá de cuarenta pulgadas, y los mismos no podrán extenderse dentro del ancho mínimo del espacio requerido para el estacionamiento del vehículo.

72.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica

Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

**SECCION 73.00 MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO
PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN
DISTRITO RESIDENCIAL**

73.01 Disposición General

En los casos en que la ubicación del edificio principal haga posible la construcción de una marquesina adicional para el estacionamiento de un vehículo, unida a dicho edificio principal dentro del otro patio lateral requerido en un distrito residencial, ésta estará permitida siempre que la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 71.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta Sección.

73.02 Altura para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial

Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

73.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial

El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.

73.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial

La longitud de la losa de techo no excederá de treinta (30) pies incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

73.05 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica

Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

SECCION 74.00 MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN DISTRITO RESIDENCIAL

74.01 Disposición General

En un solar de esquina en un distrito residencial se permitirá la ubicación de una marquesina para el estacionamiento de un vehículo, unida al edificio principal, y dentro del patio posterior

requerido cuando la misma cumpla con las disposiciones establecidas en Sección 71.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

74.02 Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial

Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio posterior requerido en un solar de esquina será mayor de una planta ni excederá de trece (13) pies de altura.

74.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial

El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro del patio posterior requerido en un solar de esquina no excederá de trece pies.

74.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Patio Posterior Requerido en un Solar de Esquina en un Distrito Residencial

La longitud de la losa de techo no será mayor del ancho total del edificio incluyendo los aleros, ni de treinta (30) pies, cual fuere menor.

TOPICO 8: DISPOSICIONES ESPECIALES

SECCION 75.00 TORRES, VERJAS Y PORTALES

75.01 Torres

Los capiteles de las iglesias, campanarios, antenas receptoras de televisión y torres y antenas de transmisión radial de onda corta para uso doméstico, torres diseñadas con propósitos puramente ornamentales, chimeneas, tanques elevados, calentadores solares, cajas de escalera y estructuras para ascensores, no serán considerados al aplicarse las disposiciones sobre altura en este Reglamento, siempre que la suma total de sus respectivas áreas, tomadas en sección horizontal, a media altura, no sea mayor del veinte por ciento (20%) del área total del techo.

En ningún caso, cuando se permitan, estas estructuras podrán sobrepasar las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las Zonas de Aeropuerto.

75.02 Verjas

Se permitirá la construcción de verjas de acuerdo con lo siguiente:

1. Distritos Residenciales - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro. Cuando el patio delantero requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se

permitirá que la verja tenga dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de un veinticinco por ciento (25%) de su área.

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

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

En estos casos cuando el patio requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que estos tramos de verja tengan dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un (1) metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de veinticinco por ciento (25%) de su área.

Las verjas a construirse en los patios laterales o posterior requeridos en los casos cuando la línea lateral o posterior del solar es común a un solar incluido en un distrito

residencial, podrán tener altura no mayor de dos (2) metros.

3. Verjas para el Control de Ruido - Las verjas requeridas para el control de ruido podrán tener una altura mayor a lo indicado en los Incisos (1) y (2) de esta Subsección. En estos casos la altura requerida será determinada por la Junta, ARPE, o el Municipio, según corresponda, a base de los resultados de un estudio de ruido para el solar donde se construirá la verja.
4. La altura de las verjas permitida en esta Sección será medida a partir del resanteo original del solar o predio.

75.03 Portales

En los distritos residenciales se permitirá un (1) portal de carácter ornamental o como detalle arquitectónico en cada patio entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina. Su altura, medida desde el nivel del terreno, no será mayor de tres (3) metros y este deberá ser provisto de una entrada o abertura no menor de un (1) metro de ancho, ni menor de dos (2) metros de alto. Se permitirá instalar en esta entrada o abertura un portón de rejas o enrejado metálico cuya parte sólida no exceda el veinticinco por ciento (25%) de la misma. No será necesario proveer tal entrada o abertura cuando la altura del portal, sobre el nivel del terreno, sea de un (1) metro o menos.

SECCION 76.00 PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

76.01 Patios Interiores

Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, que está circundado a todo su alrededor por un edificio o por un edificio y una línea lateral del solar, será considerado como un patio interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o 1inde con dicho patio, cual fuere mayor. El área de todo patio interior no será menor, en cualquier nivel, de diez (10) metros cuadrados por cada planta que tenga el edificio sobre este patio.

76.02 Patios Semi-interiores

Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, parecido a un patio interior, excepto que uno de sus lados da frente y abre hacia una vía u otro espacio abierto dentro del mismo solar, será considerado como un patio semi-interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior, y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o 1inde con dicho patio, cual fuere mayor.

SECCION 77. 00 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

77.01 Disposiciones Generales

Podrán proveerse usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubique una pertenencia de acuerdo con lo establecido en esta Sección.

1. Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental y corrientemente relacionado con el fin principal al que habrá de servir.
2. Todo uso accesorio deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal servido.
3. Todo uso accesorio deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, pero nunca antes.
4. La discontinuación del fin principal implicará la discontinuación de los usos accesorios, excepto cuando se trate de las unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los distritos residenciales.

77.02 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Un Uso Residencial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica

Los usos accesorios a un uso residencial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Oficinas Profesionales o Estudios de un Residente - Cuando se provea espacio para estos propósitos en la pertenencia como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:
 - a) El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para estos propósitos no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual esté será accesorio. Cuando se utilice un edificio para estos propósitos el tamaño del espacio a ser ocupado o usado será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dichos edificios accesorios.
 - b) En conexión con estas actividades sólo podrán utilizarse miembros de la familia que residan en la unidad vivienda, excepto en la práctica una profesión cuando se podría emplear una persona particular. En todo caso los servicios a prestarse serán los que produzca el residente responsable del estudio o de la oficina profesional.

- c) Se mantendrán las características residenciales del distrito evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por este Reglamento.
2. Ocupaciones Domiciliarias - Cuando se provea espacio para una ocupación domiciliaria, como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:
- a) El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad vivienda a la cual ésta será accesorio. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la ocupación domiciliaria será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.
 - b) En conexión con la operación de esta ocupación domiciliaria sólo podrá utilizarse a miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda y equipo mecánico de uso corriente en el hogar para propósitos puramente domésticos.

- c) Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzcan los miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda. No se proveerá o mantendrá un sitio o espacio para la venta de comidas o bebidas.
 - d) Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para este uso accesorio por este Reglamento.
3. Barberías o Salones de Belleza Como Usos Accesorios - Cuando se provea espacio para una barbería o salón de belleza como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:
- a) El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para barbería o salón de belleza no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la barbería o el salón de belleza será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento de área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

- b) En conexión con la operación de estos usos sólo podrá utilizarse un (1) sillón y el operario deberá residir en la unidad de vivienda a la cual serán accesorios.
 - c) Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzca el operario que habita en la unidad de vivienda.
 - d) Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita para estos usos accesorios por este Reglamento.
4. Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios - La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios, excepto en Distrito RU-1, será permitida como un uso accesorio cuando existan unidades de vivienda en el edificio principal, siempre que la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme con lo establecido para el distrito y el número de unidades de vivienda en el edificio accesorio no sea mayor dos (2).
5. Altura para los Edificios Accesorios - Ningún edificio accesorio a un uso residencial principal tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve, a excepción de los edificios para usos agrícolas que se permitan en los

distritos cuyas alturas serán determinadas a base de las condiciones particulares del uso a dársele.

6. Area de Ocupación para los Edificios Accesorios - El área de ocupación de los edificios estará conforme a lo dispuesto a continuación:
 - a) El área total de ocupación del edificio principal y el edificio accesorio no excederá de la permitida en el distrito.
 - b) El área de ocupación del edificio accesorio no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que resulte menor.
7. Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.
 - a) Se podrá ocupar o usar la segunda planta de un edificio accesorio exclusivamente para unidades de vivienda, conforme a lo establecido anteriormente en esta Sección, siempre que el número de dormitorios no sea mayor de tres (3) y el tamaño de cada uno de estos no sea mayor de doce (12) pies por doce (12) pies, y las dependencias adicionales sólo incluyan sala, comedor, cocina, servicio sanitario y un balcón por cada unidad de vivienda permisible.

8. Ubicación de Usos y Edificios Acceso - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales, o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:
- a) Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo solar sea mayor que el requerido en el distrito de ordenación en que ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de ordenación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de ordenación en radica la pertenencia.
 - b) Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de

sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de este. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de ordenación en que este ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de ordenación considerado.

Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, este deberá observar los patios requeridos para el distrito de ordenación en que radica la pertenencia.

77.03 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Comercial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica

Los usos accesorios a un uso comercial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Almacenaje como Uso Accesorio - Cuando se provea espacio de almacenaje, como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por

ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado para almacenaje será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.

2. Motores, Subestaciones de Energía Eléctrica y Compresores o Unidades Refrigeración - Los motores, subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan, las líneas generales que lo determinan. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se podrá permitir la ubicación de esta maquinaria o equipo en estructuras separadas, siempre que se observe una separación no menor de diez (10) pies de cualquier línea colindancia lateral o posterior solar.
3. Altura para Edificios Accesorios - Ni edificio accesorio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve. La altura para los edificios accesorios en los proyectos de recreación comercial extensa la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

4. Area de Ocupación para los Edificios Accesorios - El área de ocupación de los edificios accesorios estará conforme a lo dispuesto a continuación:
 - a) El área total de ocupación del edificio principal y del edificio accesorio no excederá la permitida en el distrito.
 - b) El área de ocupación del edificio accesorio no excederá del veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que fuere menor.

El área de ocupación de los edificios accesorios en proyectos de recreación comercial extensa la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

5. Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.
6. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - En los comercios desarrollados conforme al Reglamento Sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Número 9), los espacios para usos accesorios se ubicarán como parte integrante del edificio principal. En los proyectos de recreación comercial extensa la ubicación de tales espacios la determinará el Administrador de Reglamentos y Permisos a base del funcionamiento

adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público. Excepto los casos señalados anteriormente, los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y estos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:

- a) Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo solar sea mayor que el requerido en el distrito de ordenación donde éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito ordenación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito de ordenación en que radica la pertenencia.
- b) Los edificios accesorios en solares de esquina que den a dos o más vías u otros casos similares podrán

situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de ordenación en que este ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el distrito de ordenación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, este deberá observar los patios requeridos para el distrito de ordenación en que radica la pertenencia.

77.04 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Un Centro de Mercadeo Establecido Conforme a un Distrito CO-4

Los usos y edificios accesorios relacionados a un centro de mercadeo establecido conforme a un Distrito CO-4 cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

1. Usos en Edificios Accesorios - Los edificios accesorios podrán dedicarse únicamente para los fines expuestos a continuación:
 - a) Alquiler de películas de vídeo ("Vídeo Club")
 - b) Casa bancaria, financiera o hipotecaria
 - c) Cinematógrafo
 - d) Restaurante, cafetería, fuente de soda o barra
 - e) Comercio de neumáticos, accesorios y piezas de vehículos de motor.
2. Número de Edificios Accesorios - El número de edificios accesorios se determinará a base de un (1) edificio por cada cuarenta y cinco mil (45,000) pies cuadrados de área neta de piso del edificio principal, hasta un máximo de seis (6), en adición al edificio principal.
3. Altura Para Edificios Accesorios - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta ni excederá cinco (5) metro altura.
4. Area de Ocupación y Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área de ocupación y el área bruta de piso de los edificios accesorios estarán conforme a lo dispuesto a continuación:

- a) El área de ocupación y el área bruta de piso de cada edificio accesorio no excederán de seis mil (6,000) pies cuadrados.
 - b) El área total de ocupación y el área bruta de piso de los edificios accesorios combinadas con las del edificio principal no excederán la permitida en el distrito.
5. Ubicación de Edificios Accesorios - Los edificios accesorios podrán ubicarse en cualquiera de los patios requeridos el centro de mercadeo, conforme a lo siguiente:
- a) Los edificios accesorios observarán patios mínimos de quince (15) metros de cualquier colindancia. Los mismos se ubicarán observando un retiro no menor de treinta (30) metros del edificio principal, así como de cualquier otro edificio accesorio.
6. Estacionamiento para los Usos Accesorios - Para los usos accesorios se deberá proveer el estacionamiento requerido independiente del provisto para el edificio principal.
7. Rótulos - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 66.00 y 68.00 de este Reglamento.
8. Diseño - Para mantener el mismo vocabulario arquitectónico, todo edificio accesorio deberá conformarse con la arquitectura general del edificio principal del centro de mercadeo. No se permitirá la construcción de edificios

genéricos o que representen simbólicamente o visualmente una franquicia. Solo se permitirá el uso limitado de rasgos de identidad corporativa mediante la rotulación a establecerse conforme a las disposiciones de las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

77.05 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a un Uso Industrial Principal Establecido Conforme al Distrito en que Ubica

Los usos accesorios a un uso industrial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:

1. Almacenaje como Uso Accesorio - Cuando se provea espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar un espacio mayor de almacenaje cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.
2. Facilidades para un Vigilante o Guardián como Uso Accesorio - Se permitirá proveer, como uso accesorio, facilidades para un vigilante o guardián empleado en la pertenencia cuando se opere en ésta un uso industrial permitido en este distrito.

3. Altura para los Edificios Accesorios - Ningún edificio accesorio excederá la altura máxima permitida en el distrito para el edificio principal. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar una altura mayor cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.
4. Area de Ocupación y Area Bruta de Piso para los Edificios Accesorios - El área de ocupación y el área bruta de piso combinadas, respectivamente, con las del edificio principal no excederán el por ciento máximo establecido de área de ocupación y área bruta de piso para el distrito en que ubique la pertenencia.
5. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios - Los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:
 - a) Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para este. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados

del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, este deberá observar los patios requeridos para el distrito.

- b) Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o mas vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituye el fondo de este. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para este. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, este deberá observar los patios requeridos para el distrito.

77.06 Usos y Edificios Accesorios Relacionados a Usos Institucionales, Turísticos y Otros Usos No Cubiertos Anteriormente y Establecidos Conforme al Distrito en que Ubica

Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por la Junta ARPE, según corresponda, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos residenciales en la Subsección 92.00 de este Reglamento.

TOPICO 9

SECCION 78.00 DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISION DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

78.01 Disposiciones Generales

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos requeridas serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal. Mientras no se establezca lo contrario en un distrito específico, podrá utilizarse un patio requerido para tales propósitos siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamiento.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

2. Los estacionamientos no interferirán con la circulación peatonal y no dominarán visualmente las calles. Se proveerán paralelos a la calle o en el interior de bloques. No se permitirán estacionamientos en los patios delanteros.
3. Los estacionamientos paralelos se diseñaran de tal forma que no puedan ser usados como áreas de rodaje. Esto se logrará mediante la utilización de árboles o relieves en el pavimento. En el área urbana no se permitirán en patios delanteros y en solares no edificados de esquina. Se permitirán en solares interiores si cumplen con los siguientes requisitos: (1) se provee una cerca que armonice con el contexto y vegetación en el patio delantero y (2) se le da tratamiento estético a las medianeras expuestas.
4. Las avenidas con marginales, las avenidas (en Suelo Urbanizable), las calles principales (en Suelo Urbanizable), y la calles locales serán provistas de estacionamiento paralelo a ambos lados. Su ancho será de 2.5 metros y su largo de 5.5 metros. Se proveerán divisiones en el pavimento cada 2 a 3 estacionamientos. Estas divisiones serán relieves en el pavimento o áreas de siembra. Se aceptará como una variación la eliminación del ancho de estacionamientos cuando el uso adyacente a la vía según un Plan de Area o un Plan de Ensanche no necesite de dichos estacionamientos.

5. Si los requisitos de estacionamiento requieren un área mayor de 2.5 cuerdas se deberá construir un edificio de estacionamiento multipisos.

6. En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de ordenación en que ubique la pertenencia, no se puede proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre al Administrador de Reglamentos y Permisos que su provisión no es factible con relación al proyecto, este podrá autorizar la provisión de tal área de estacionamiento en otro predio localizado a una distancia de fácil recorrido a pie de no más de doscientos (200) metros del solar, siempre que se haga la dedicación de la totalidad de dicho predio para área de estacionamiento mediante el documento legal correspondiente.

7. En los Distritos Residenciales y en Distrito UP se podrá permitir el establecimiento de áreas de estacionamiento como negocio o para servir un uso comercial, para vehículos de capacidad clasificada de no más de una y media (1.5) toneladas, en solares o predios abiertos, contiguos a un Distrito CO-1, y en solares o predios abiertos que estén a una distancia no mayor de cien (100) metros de un Distrito CO-2, CO-3, IL o IP, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 61.02 de este Reglamento. Se sembrará un árbol por cada seis (6) metros lineales de solar y éstos tendrán tres y medio (3.5) metros de altura y ocho (8) centímetros de diámetro. En

los distritos residenciales, los estacionamientos sólo podrán operar entre las 7:00 a.m. y 6:00 p.m. y estarán, pavimentados de hormigón, asfalto u otro material similar que no levante polvo u ocasione ruido.

Los accesos desde y hacia las vías públicas para las áreas de estacionamiento en distritos residenciales, serán a través de los predios comerciales colindantes, la medida en que sea posible, evitando la circulación de vehículos por calles que den frente a distritos residenciales. Cuando no sea posible evitar la circulación de vehículos a través de calles en distritos residenciales se celebrará vista pública para considerar la forma de mitigar los efectos.

8. En casos en que se haya autorizado un permiso para un uso en particular y se haya provisto un área de estacionamiento para éste, es necesario obtener un nuevo permiso de uso para todo nuevo uso propuesto aún siendo un uso permitido en el distrito. No se expedirá el nuevo permiso de uso hasta tanto se provea el área de estacionamiento adicional si ésta fuera requerida para el nuevo uso.
9. En los casos de ampliaciones a edificios, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos existentes y los propuestos para la ampliación del edificio.

10. En los casos de usos permitidos, combinados a cualquier uso principal, tales como espacio de almacenaje, oficinas, cafeterías, puestos de exhibición o de ventas, y otros, se calculará separadamente el estacionamiento requerido para tales fines y se le sumará el espacio requerido para el uso principal.
11. En el caso de haberse provisto, conforme a las disposiciones del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Municipio Autónomo de Mayagüez), un área general de estacionamiento para el distrito donde ubique un solar, se acreditará a cada pertenencia solamente el número de espacios de estacionamiento que corresponda a una proporción entre el área del solar donde ubicará la construcción y el área total neta de los solares servidos por tal área de estacionamiento, proveyéndose por el proponente dentro de la pertenencia cualquier deficiencia que resulte.
12. Excepto en Distrito RU-3, en los casos utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de ordenación en que ubique una pertenencia, se opta por proveer el estacionamiento requerido en un sótano o en una o varias de las plantas del edificio, o parte de éstos, el espacio ocupado o usado en éstas para proveer estacionamiento requerido no se contará para los efectos del área bruta permitida en el distrito específico.
13. Quedan exentas de la aplicación de las disposiciones de esta Sección, aquellos casos considerados bajo las

disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

78.02 Diseño

Dentro del Area Urbana, en el caso de que el área de estacionamiento requerida cubra un área mayor de dos cuerdas se requerirá la construcción de un estacionamiento multipisos.

Los estacionamientos no interferirán con la circulación peatonal y no dominarán visualmente las calles. Se proveerán paralelos a la calle o en el interior de bloques. No se permitirán estacionamientos en los patios delanteros.

Los estacionamientos paralelos se diseñaran de tal forma que no puedan ser usados como áreas de rodaje. Esto se logrará mediante la utilización de árboles o relieves en el pavimento. En el área urbana no se permitirán en patios delanteros y en solares no edificados de esquina. Se permitirán en solares interiores si cumplen con los siguientes requisitos: (1) se provee una cerca que armonice con el contexto y vegetación en el patio delantero y (2) se le da tratamiento estético a las medianeras expuestas.

Las avenidas con marginales, las avenidas (en Suelo Urbanizable), las calles principales (en Suelo Urbanizable), y la calles locales serán provistas de estacionamiento paralelo a ambos lados. Su ancho será de 2.5 metros y su largo de 5.5 metros. Se proveerán divisiones en el pavimento cada 2

a 3 estacionamientos. Estas divisiones serán relieves en el pavimento o áreas de siembra. Se aceptará como una variación la eliminación del ancho de estacionamientos cuando el uso adyacente a la vía según un Plan de Area o un Plan de Ensanche no necesite de dichos estacionamientos.

Si los requisitos de estacionamiento requieren un área mayor de 2.5 cuerdas se deberá construir un edificio de estacionamiento multipisos.

1. Las áreas de estacionamiento de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados, a menos que ello se disponga así en este Reglamento, ni obligado a entrar en el tránsito en retroceso. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y vehículos, y contarán con áreas de siembra. No se permitirá que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamiento como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:
 - a) Pavimentación - Todas las áreas de estacionamiento tienen que nivelarse y pavimentarse con hormigón, hormigón, asfáltico u otro material permanente similar, adecuado a todos los climas y no absorbente de suciedad ("all weather dustless material").

- b) Marcas - Cada uno de los espacios de estacionamiento será designado marcando el pavimento del área de estacionamiento con pintura u otro material indeleble.
- c) Accesos - Se proveerán accesos seguros y eficientes desde las vías públicas a las áreas de estacionamiento y desde los espacios de estacionamiento hacia las vías internas que conducen a las vías públicas.
- d) Barreras de Detención - En los bordes de las áreas pavimentadas (excepto en las entradas y salidas) se construirán barreras de detención ("wheel stops") de mampostería, acero u hormigón, de por lo menos seis (6) pulgadas de altura, a fin de impedir que los vehículos irrumpen en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.
- e) Áreas de Siembra - Cuando un solar cuente con doce (12) o más espacios de estacionamiento al aire libre, se darán las siguientes formas de tratamiento paisajista al área o subárea en que se encuentren repartidos dichos espacios de estacionamiento:
 - i) Se sembrarán árboles ornamentales que provean sombra, tales como palo de pollo, roble, úcar, caoba, maga y otros similares, los cuales deberán tener una altura mínima de uno y medio (1.5) metros al momento de sembrarse. Se sembrará un

árbol por cada seis (6) espacios de estacionamiento que se provean.

- ii) A fin de proteger y propiciar un rápido crecimiento de los árboles, todo espacio dentro de un radio de un metro y cuarto (1.25) alrededor de cada árbol quedará libre de material impermeable, de modo que haya infiltración de agua y aire al terreno.
- iii) Se recomienda que los árboles sean sembrados a profundidad de aproximadamente un (1) metro bajo el nivel del terreno con el fin de evitar que las raíces deterioren el pavimento.
- iv) Cuando se provean más de doscientos (200) espacios de estacionamiento éstos serán repartidos en dos (2) o más subáreas de estacionamientos, ninguna de las cuales podrá tener, a su vez, más de doscientos (200) espacios de estacionamiento. Cada subárea se separará de cualquier otra subárea de estacionamiento por medio de una franja de siembra que reciba tratamiento paisajista y cuyo ancho mínimo sea de tres (3) metros. En dicha franja se sembrarán árboles similares a los antes descritos a no más de quince (15) metros entre árboles.
- v) Cualquier parte de un área estacionamiento que no se utilice con propósitos de estacionamiento o circulación, recibirá tratamiento paisajista.

- f) Iluminación - Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes. En edificios de estacionamiento que colinden con un distrito residencial se proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia las propiedades residenciales adyacentes.
 - g) Verjas - En los distritos residenciales se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la primera planta de los solares colindantes y desde la acera. Se proveerán verjas ornamentales con setos vivos y vegetación apropiada en las colindancias y a lo largo de la línea de la vía.
2. Se considerará como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros excluyendo el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamiento.

No obstante, se permitirá que una tercera (1/3) parte de los espacios de estacionamiento requeridos ocupen un área menor a la anteriormente establecida a base de dos metros con veinte centímetros (2.20 metros.) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 metros.).

Para casas de apartamentos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda según las disposiciones de la Subsección 61.03, se podrán permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro, de dos metros cincuenta centímetros (2.50 metros) por once (11.00) metros. El número de espacios a permitirse de ese tamaño será igual al número de apartamentos que requieren dos (2) estacionamientos por unidad.

3. La pendiente máxima de las rampas de acceso a las áreas de estacionamiento no excederá de un quince por ciento (15%). Cuando la pendiente de la rampa exceda de un doce por ciento (12%) ésta suavizará con una transición de no menos de dos (2) metros de largo entre la pendiente y la superficie horizontal.

78.03 Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos

Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse se determinarán según se indica a continuación:

1. Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios, un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a almacenaje. De no indicarse el área de almacenaje, ésta se estimará equivalente a una tercera (1/3) parte del área total del comercio o servicio.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

2. Oficinas, excepto las que se atienden más adelante en este Inciso - Un (1) espacio por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.
3. Oficinas de alto volumen de clientela, tales como oficinas de médicos, servicio a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficina de rentas internas y otros similares - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de estos, de área bruta de piso dedicado a tales fines.
4. Usos industriales - Un (1) espacio por cada sesenta (70) metros cuadrados, o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a tales fines, o un (1) espacio por cada dos (2) empleados en el turno de mayor empleo, lo que resulte más alto.
5. Almacenes - Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de estos, de área bruta de piso dedicada
6. Iglesia y escuela elemental e intermedia - Por lo menos un (1) espacio por cada veinticinco (25) asientos, o parte de estos, que se provean en tales edificios.
7. Escuelas superiores - Por lo menos un (1) espacio por cada diez (10) asientos, o parte de estos, que se provean en tales edificios o estructuras.
8. Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros,

cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, canódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias, o cualquier otro sitio similar de reunión pública - Por lo menos un (1) espacio por cada cinco (5) asientos, o parte de estos, que se provea para tales fines.

9. Marinas - Un (1) espacio por cada bote o "slip".
10. Motocines ("drive-in-theater") - Un (1) espacio para un (1) vehículo en espera por cada veinte (20) espacios para vehículos provistos para espectadores y, además, un acceso privado con capacidad para un (1) vehículo en turno hacia la taquilla para cada veinte (20) espacios de capacidad del motocine ("drive in theater").
11. Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público - Por lo menos un (1) espacio por cada cama en cuartos privados o semi-privados y un (1) espacio por cada tres (3) camas en salones de más de dos (2) camas.
12. Hoteles, hoteles de turismo - Por lo menos un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte éstos. Para otros usos comerciales como restaurantes, tiendas, salones de convenciones, y otros usos accesorios al hotel se requerirá estacionamiento adicional conforme a este Reglamento.
13. Clubes públicos o privados y salones de baile - Por lo menos (1) espacio por cada tres (3) metros cuadrados, o

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

parte de éstos, de área neta de piso dedicada a la reunión de personas.

14. Restaurantes, cafeterías, barras, fuentes de soda - No menos de un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o parte de éstos. En caso de prestarse servicios a los vehículos (servi-carro) en combinación servicios de mesas o barras, el área de estacionamiento para servir a los vehículos estará aparte y será además del espacio dedicado al servicio en carros.
15. Plazas de mercado - Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de estos, de área neta de piso dedicada a estos fines.
16. Playas Públicas - Un (1) espacio por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de área de playa.
17. Viviendas - Un (1) espacio por cada unidad de vivienda en casas de una o dos familias. Para casas de apartamentos se proveerán áreas de estacionamiento a base del tamaño y del número de dormitorios de la unidad de vivienda, según se indica en la Tabla 2-25.

**Tabla 2-25
Número de Dormitorios por Unidad de Vivienda
Municipio de Mayagüez**

Tabla 2- 25 Número de Dormitorios por Unidad de Vivienda	Número de Estacionamientos por Unidad de Vivienda			
	1.00	1.25	1.50	2.00
0	Hasta 600 pc	600 pc o más		
1	Hasta 800 pc	800 pc o más	1,200 pc o más	
2	Hasta 900 pc	Hasta 1,200 pc	Hasta 1,600 pc	1,600 pc o más
3 o más	---	Hasta 1,200 pc		

En casas de apartamentos para envejecientes se proveerá un sesenta por ciento (60%) del total de estacionamientos que resulte de la tabla anterior. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 61.02 de este Reglamento.

18. Hospederías ("guest houses") - Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más un (1) espacio adicional por cada tres (3) habitaciones.

19. Terminales de ferrocarril, aviones, lanchas, guaguas - Se requerirá un área de estacionamiento según lo determine la Junta o el Municipio, según aplique.

20. Centros de mercadeo - Por lo menos un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a ventas al detal o a la prestación de servicios.

21. En los casos de los Distritos: Comerciales CO-1, CO-2 y CO-3, ubicados en la parte antigua de los pueblos en que no sea factible proveer el área de estacionamiento en otro solar, el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar la utilización de

área de estacionamiento común servir a más de un proyecto o uso del terreno, aún cuando los usuarios deban pagar por el servicio, siempre que el área de estacionamiento tenga capacidad suficiente para servir a todos, conforme a los requisitos de esta reglamentación.

Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinará el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos.

TÓPICO 10: ESTACIONES DE GASOLINA

SECCIÓN 79.00 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

79.01 Ejecución

El Administrador de Reglamentos y Permisos entenderá, sujeto a lo establecido en esta Sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina en los distritos permitidos por este Reglamento.

79.02 Iniciativa

Toda solicitud para una nueva estación de gasolina, deberá ser acompañada de una certificación donde conste que han sido notificados de la intención de establecer dicha estación de gasolina todos los distribuidores mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina que radiquen dentro del

perímetro establecido más adelante a propósito del estudio de viabilidad. Dicha certificación incluirá el nombre y la dirección de las personas notificadas.

79.03 Estudio de Viabilidad

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

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

79.04 Vistas Públicas

En todos los casos, el Administrador de Reglamentos y Permisos podrá aprobar el establecimiento de nuevas estaciones de gasolina, previa celebración de vistas públicas y previa recomendación del Departamento de Comercio. Sobre estas vistas públicas se notificará y solicitará la participación al Departamento de Comercio, al Departamento de Asuntos al Consumidor al Departamento de Justicia a los distribuidores - mayoristas dueños o arrendatarios de las estaciones de gasolina comprendidas dentro del perímetro antes establecido a propósito del estudio de viabilidad a los detallistas que operan dichas estaciones de gasolina las asociaciones existentes de detallistas de gasolina y a cualquier otra parte afectada o interesada según surja de los expedientes correspondientes.

79.05 Separación Entre Estaciones de Gasolina

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

1. En caso de distritos comerciales e industriales que no lindan por ninguno de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito RU-1 para la protección de una vía arterial la separación mínima entre estaciones de gasolina será de ochocientos (800) metros lineales cuando dichas estaciones estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá por vía arterial cualquier vía a la que se le haya asignado un número de ruta por el Departamento de Transportación y Obras Públicas y aquellas así designadas por la Junta o el Municipio, según aplique, mediante resolución.

2. En casos de distritos comerciales e industriales que linden por cualquiera de sus lados con terrenos clasificados en un Distrito RU-1 para la protección de una vía arterial (según definida en el Inciso 1 de esta Subsección) la separación mínima entre estaciones de gasolina será de mil seiscientos (1600) metros lineales cuando dichas estaciones de gasolina estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.
3. En los casos de estaciones de gasolina en Distritos AG-3 y RG-1 se observarán las disposiciones sobre separaciones mínimas establecidas en la Sección 65.00 de este Reglamento.
4. En los casos de vías de tránsito en una misma dirección de tres (3) o más carriles las disposiciones sobre distancias radiales dispuestas en los Incisos (1) (2) y (3) de esta Subsección aplicarán por separado para cada margen de la vía; y las disposiciones sobre distancias lineales se aplicarán SÓLO cuando las estaciones de gasolina estén localizadas en el mismo margen de una vía.

5. En casos de estaciones de gasolina en vías con sección mayor de dieciocho (18) metros provistas de líneas de control de viraje o fajas de separación entre carriles para vehículos en movimiento con tránsito opuesto o isleta central de seguridad las disposiciones sobre distancias radiales y lineales dispuestas en los Incisos (1) (2) y (3) de esta Subsección aplicarán independientemente para cada margen de la vía.

En estos casos cuando ocurra una interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad se permitirá ubicar una sola estación de gasolina en uno de los solares de los que formen esquinas o que queden directamente opuestos entre sí en el lugar donde ocurra tal interrupción siempre que ésta guarde la separación radial y lineal requerida de otras estaciones de gasolina en su mismo margen de vía.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá que la interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad en este tipo de vía ocurra ocasionada por las siguientes circunstancias:

- La vía se encuentra interceptada en ambos márgenes por otra vía formando cuatro esquinas.
- La vía se encuentra interceptada en una de sus márgenes por otra vía formando dos esquinas.

- La línea de control de viraje o la faja o isleta central de seguridad se encuentra interrumpida sin que la vía se encuentre interceptada en sus márgenes por otra vía.

- 6. Aquellas estaciones de gasolina existentes cuyas bombas de abasto de gasolina estén localizadas en las aceras públicas no serán tomadas en consideración al aplicar las disposiciones establecidas en esta Sección.

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

79.06 Separación con Respecto a Otros Usos

Cualquier solar en que se proyecte construir una estación de gasolina deberá mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros radiales de cualquier otro solar en que exista o se proyecte la construcción de una escuela colegio, centro de cuidado de niños o envejecientes universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo orfanato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se considerará como proyectado toda escuela colegio centro de

cuidado de niños o envejecientes universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo orfelinato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria para lo cual la Junta o el Municipio, según aplique, haya aprobado su consulta de ubicación cuando se tratare de proyectos sometidos por algún organismo gubernamental; o para lo cual la Administración haya aprobado los planos de construcción cuando se tratare de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

79.07 Medida de las Separaciones Requeridas

La separación mínima requerida entre estaciones de gasolina con respecto a otros usos será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

79.08 Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina

Para estaciones de gasolina no podrán utilizarse predios que colinden lateralmente con solares o predios incluidos dentro de un distrito residencial. En los casos de solares de esquina que colinden en uno de sus lados con un distrito residencial podrá obviarse esta restricción si se construye una verja de hormigón armado o de hormigón armado y bloque de hormigón de dos (2) metros de alto a lo largo de dicha línea de colindancia; excepto que la sección de la verja a construirse en la línea lateral del solar que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial adyacente tendrá una altura máxima de un (1) metro.

En los casos en que el solar propuesto colinde en su parte posterior con un distrito residencial se construirá una verja de hormigón armado y bloques de hormigón de dos (2) metros de alto a lo largo de dicha línea de colindancia.

79.09 Área a Utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Calificación

La suma de las áreas de los solares ocupados o usados para estaciones de gasolina no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área total de todos los solares comprendidos dentro del distrito considerado.

En distritos divididos por vías públicas con sección mayor de dieciocho (18) metros el veinticinco por ciento (25%) anteriormente señalado se calculará separadamente para cada porción del distrito así dividido.

79.10 Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina

La distancia mínima entre la servidumbre de paso de una vía y la isleta que contiene las bombas de abasto de gasolina será de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) lineales cuando dicha isleta esté localizada paralela a la vía. Cuando la isleta está a un ángulo con la línea de servidumbre de paso de la vía la distancia mínima entre la isleta y la servidumbre de paso será de seis (6) metros.

79.11 Seguridad Contra Incendios en Estaciones de Gasolina

Las estaciones de gasolina reunirán las condiciones de seguridad que requiera el Servicio de Bomberos de Puerto Rico.

79.12 Acceso para Estaciones de Gasolina

Se requerirá la aprobación del Departamento de Transportación y Obras Públicas o del municipio concernido para los accesos de las estaciones de gasolina a vías según sea el caso.

79.13 Protección Contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina

Se permitirá la construcción o erección de estructuras de materiales incombustibles sobre las isletas que contienen las bombas de abasto de gasolina con el único propósito de proteger las mismas al encargado del servicio o al motorista de los efectos de la interperie siempre que dicha estructura sea diseñada en voladizo y que la misma cumpla con las siguientes disposiciones:

1. Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial adyacente la proyección hacia la parte delantera del solar de esta estructura no excederá de un (1) metro de la medida que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial.
2. Cuando no hayan solares clasificados como residenciales situados en la misma manzana dando frente al mismo lado de

la vía que el solar considerado dicha estructura podrá extenderse hasta, pero no proyectarse fuera de los límites de la propiedad.

79.14 Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina

Las cornisas aleros tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.

79.15 Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina

Los cambios en uso en la pertenencia o parte de la pertenencia ocupada o usada como estación de gasolina serán conformes a las disposiciones sobre usos para estaciones de gasolina establecidas por este Reglamento para el distrito específico en que ésta se ubique.

79.16 Prerrogativas de la Administración de Reglamentos y Permisos

La Administración de Reglamentos y Permisos podrá modificar las disposiciones establecidas en este Reglamento sobre estaciones de gasolina cuando ocurra cualquiera de las siguientes condiciones:

1. Cuando un estudio de viabilidad que refleje un incremento en la densidad poblacional y en el tránsito vehicular en determinado sector justifique la ubicación de una estación de gasolina para servir dicho sector a una distancia de otras estaciones de gasolina menor que las distancias radiales y lineales que el

caso requeriría para cumplir con lo establecido en las Subsecciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento. En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolina existentes o previamente autorizadas o sometidas a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos.

2. Cuando un estudio de viabilidad refleje que debido a la intensidad de los usos a la alta densidad poblacional al tránsito vehicular intenso y al alto valor de los terrenos se justifica la ubicación exclusivamente de bombas de abasto de gasolina para operarse conjuntamente con otro uso principal; o en un solar cuyo tamaño es menor del mínimo requerido para estaciones de gasolina; o en un solar radicado a una separación de otras estaciones de gasolina menor de las distancias lineales y radiales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en las Subsecciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento.

En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolina existentes o previamente autorizadas o sometidas a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos.

3. Cuando se haya desarrollado en su totalidad un proyecto residencial autorizado por la Administración de Reglamentos y Permisos cuya alta densidad poblacional con el consiguiente incremento en el tránsito vehicular que éste genere justifique en bien del interés público la ubicación de una estación de

gasolina para servir al sector a una distancia menor que las distancias radiales y lineales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en las Subsecciones 92.00 y 93.00 de este Reglamento. Para estos casos no se requerirá un estudio de viabilidad.

**SECCIÓN 80.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN
DISTRITOS CO-1, CO-2, CO-3 Y CO-4**

80.01 Disposición General

En los Distritos CO-1, CO-2, CO-3 y CO-4 se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 62.00 de este Reglamento y con lo requisitos establecidos en esta Sección.

80.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos CO-1, CO-2, CO-3 y CO-4

Como parte de la operación de una estación de gasolina se permitirá exclusivamente lo siguiente en el edificio principal:

1. Venta de combustibles y lubricantes
2. Venta e instalación de neumáticos baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación
3. Lavado y engrase excepto en los Distritos CO-4.

4. Reparaciones menores tales como: de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos.
5. Venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, efectos para jiras y pasadías, papelería, comidas ligeras, refrescos, cigarrillos, dulces, leche e hielo, excluyendo bebidas alcohólicas, limitada tal actividad a un espacio no mayor de treinta (30) metros cuadrados de área bruta de piso; y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.

80.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos CO-1, CO-2, CO-3 y CO-4

Ningún edificio tendrá más de una (1) planta ni excederá cinco (5) metros de altura.

80.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos CO-1, CO-2, CO-3 y CO-4

El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinte (20) metros.

80.05 Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos CO-1, CO-2, CO-3 y CO-4

El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.

80.06 Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos CO-1, CO-2, CO-3 y CO-4

El fondo o ancho de cualquier patio delantero lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.

80.07 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos CO-1, CO-2, CO-3 y CO-4

Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:

1. Usos Accesorios - Se permitirá un (1) edificio accesorio el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas accesorios y otros artículos cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores tales como de frenos bujías platinos condensadores lámparas bocinas y neumáticos que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.
2. Altura - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta ni excederá cinco (5) metros de altura.
3. Área de Ocupación - Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) del área del solar.
4. Localización - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

80.08 Alteraciones Reconstrucciones Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos CO-1, CO-2, CO-3 y CO-4 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una no - conformidad Legal en la Pertenencia

Podrán realizarse alteraciones reconstrucciones ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina cuando exista una no - conformidad legal en la pertenencia siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se demuestre la no - conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no - conformes existentes.
2. Las facilidades de lavado engrase y otras existentes estén ubicadas a no menos de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.
3. Las facilidades de lavado engrase y otras propuestas o existentes que no cumplan con lo anteriormente establecido se localicen a no menos de seis (6) metros de cualquier línea de colindancia del solar.
4. Las bombas para el expendio de gasolina propuestas o existentes observen una separación no menor de cuatro metros

5. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones establecidas por este Reglamento para permitir la operación de estaciones de gasolina en estos distritos.
6. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
7. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitario y desperdicios de aceites grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

80.09 Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos CO-1, CO-2, CO-3 y CO-4

Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

SECCIÓN 81.00 ESTACIONES DE GASOLINAS EN DISTRITOS IL e IP

81.01 Disposición General

En los Distritos IL e IP se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina Establecidas en la Sección 79.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.

81.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos IL e IP

En los Distritos IL e IP se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas o usadas para estaciones de gasolina:

1. Venta de combustibles y lubricantes
2. Venta e instalación de neumáticos baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.
3. Lavado y engrase
4. Reparaciones menores tales como: de frenos bujías platinos condensadores lámparas bocinas enjuague de radiadores neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.
5. Servicios al motorista o pasajeros de: merienda refresquería cigarrillos dulces leche o hielo excluyendo bebidas alcohólicas limitada tal actividad a un espacio en el edificio principal no mayor de quince (15) metros cuadrados.

81.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos IL e IP

La altura se determinará a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios requeridos para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

81.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos IL e IP

El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

81.05 Área de Ocupación Área Bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos IL e IP

Los requisitos sobre área de ocupación área bruta de piso y tamaño de los patios serán aquellos que se establecen en este Reglamento para el distrito específico en que ubica la pertenencia.

81.06 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos IL e IP

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 77.00 de este Reglamento.

81.07 Alteraciones Reconstrucciones Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos IL e IP

Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No - Conformidad Legal en la Pertenencia - Podrán realizarse alteraciones reconstrucciones ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para

estaciones de gasolina cuando exista una no – conformidad legal en la pertenencia siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se muestre la no - conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no - conformes existentes.
2. Las facilidades de lavado engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.
3. Las bombas para el expendio de gasolina propuestas o existentes observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.
4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.
5. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitario y desperdicios de aceites grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

81.08 Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos IL e IP

Los rótulos y anuncios se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 84.00 y 89.00 de este Reglamento.

**SECCIÓN 82.00 ESTACIONES DE GASOLINA EN
DISTRITOS AG-3 Y RG-1**

83.01 Disposición General

En los Distritos AG-3 y RG-1 se permitirá mediante excepción el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales Sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 79.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección

83.02 Criterios de Ubicación para Estaciones de Gasolina en Distritos AG-3 y RG-1

Frente a vías comprendidas en estos distritos se podrán establecer estaciones de gasolina de acuerdo al número de viviendas existentes en asentamientos poblacionales dentro de un radio de dos (2) kilómetros medidos desde la propuesta ubicación y a la demanda de consumo generado por la intensidad del tránsito vehicular según se relaciona a continuación siempre y cuando se reúna la combinación de los siguientes parámetros o su equivalente:

1. Número de unidades (viviendas) o de viajes o combinación de ambos que deben darse para establecer una estación de gasolina frente a vías públicas en Distritos AG-3 y RG-1.

Tabla 2-26
Número de Unidades de Vivienda en Asentamientos
Municipio de Mayagüez

Número de Unidades (viviendas) en Asentamientos	1,500	900	360	0
Número de Viajes Diarios en Vías No Arteriales	0	500	1,000	1,500

Frente a vías arteriales se permitirá la ubicación de una estación de gasolina siempre y cuando cumpla con los demás criterios establecidos en esta Sección y se genere un número mínimo de 1200 viajes por cada la estación.

83.03 Separación entre Estaciones de Gasolina en Distritos AG-3 y RG-1

La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada deberá ser no menor de mil seiscientos (1,600) metros lineales cuando están localizadas en cualquier margen de una misma vía ni menor de ochocientos (800) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se tomarán en consideración los casos o circunstancias dispuestas en los Incisos 3, 4, 5 y 6 de la Subsección 79.05 de este Reglamento.

83.04 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos AG-3 y RG-1

En estos distritos se permitirán los siguientes usos en pertenencias ocupadas usadas para estaciones de gasolina:

1. Venta de combustibles y lubricantes
2. Venta e instalación de neumáticos baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.
3. Lavado y engrase
4. Reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores lámparas, bocinas enjuague de radiadores neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.
5. Servicios al motorista o pasajeros, de merienda, refresquería, cigarrillos, dulces leche o hielo excluyendo bebidas alcohólicas limitadas tal actividad aun espacio en el edificio principal, no mayor de quince (15) metros cuadrados.

83.05 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos AG-3 y RG-1

Ningún edificio tendrá más de una (1) planta ni excederán cinco (5) metros de altura.

83.06 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos AG-3 y RG-1

El área del solar no será menor de mil doscientos (1 200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.

83.07 Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos AG-3 y RG-1

El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.

83.08 Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos AG-3 y RG-1

El fondo o ancho de cualquier patio delantero lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.

83.09 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos AG-3 y RG-1

Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:

1. Usos Accesorios - Se permitirá un (1) edificio accesorio el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas accesorios y otros artículos cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores tales como de frenos bujías platinos condensadores lámparas bocinas y neumáticos que se permiten en el edificio principal;

brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.

2. Altura - Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta ni excederá cinco (5) metros de altura.
3. Área de Ocupación - Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) del área del solar.
4. Localización - El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.

83.10 Alteraciones Reconstrucciones Ampliaciones o Adición de Facilidades en Pertenencias en Distritos AG-3 y RG-1 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina Cuando Exista una No - Conformidad Legal en la Pertenencia

Podrán realizarse alteraciones reconstrucciones ampliaciones o adición de facilidades a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina cuando exista una no - conformidad legal en la pertenencia siempre que se cumpla con lo siguiente:

1. Se demuestre la no - conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no - conformes existentes.
2. Las facilidades de lavado engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.

3. Las bombas para el expendio de gasolina propuestas o existentes observen una separación no menor de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.
4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.
5. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitario y desperdicios de aceites grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.

83.11 Rótulos para Estaciones de Gasolina en Distritos AG-3 y RG-1

Los rótulos se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 84.00 - 89.00 de este Reglamento.

TÓPICO 11: RÓTULOS Y ANUNCIOS

SECCIÓN 84.00 NORMAS SOBRE RÓTULOS Y ANUNCIOS

84.01 Propósitos de las Normas

Las normas sobre rótulos y anuncios que se establecen en este Reglamento están encaminadas a armonizar los diferentes

intereses envueltos tanto públicos como privados de instalar rótulos y anuncios para identificar y dar a conocer lugares actividades económicas y sociales servicios mensajes o instrucciones e ideas y el legítimo interés del Estado de promover la seguridad pública mantener ambientes agradables y realzar la calidad de vida de los residentes en el país. En armonía con lo anterior las normas que se establecen en este Reglamento fueron diseñadas teniendo como guía los siguientes objetivos:

1. Proteger la belleza natural de Puerto Rico y realzar la calidad de vida de los residentes y visitantes por igual;
2. Preservar las características distintivas de los diferentes distritos y vecindades especialmente de aquellos con carácter histórico turístico o de importancia pública;
3. Proteger el carácter tradicional la estética y el ambiente agradable de las plazas públicas facilidades de recreación pasiva playas edificios y vías;
4. Salvaguardar el valor de las propiedades;
5. Reducir riesgos a la vida y a la propiedad de nuestros residentes y visitantes cuando ocurra un huracán tormenta terremoto u otros desastres naturales;
6. Permitir el uso efectivo y razonable del rótulo o anuncio como medio de comunicación para propagar ideas de índole comercial y no comercial; y

7. Evitar al máximo posible que la instalación de rótulos y anuncios pueda aumentar el riesgo de accidentes de tránsito.

84.02 Alcance de las Normas

Las normas contenidas en este Reglamento aplicarán a todo rótulo o anuncio instalado con el propósito de ser visto desde una servidumbre de paso pública. Las disposiciones de este Tópico no aplicarán a los siguientes rótulos o anuncios:

1. Banderas, emblemas o insignias representativas de cualquier nación gobierno o subdivisión política.
2. Placas conmemorativas instaladas por entidades o agencias en lugares históricos reconocidos.
3. Rótulos que identifican las vías públicas y dirección de tránsito que establezcan el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales.
4. Rótulos o anuncios en máquinas de distribución o venta de productos (máquinas de refrescos periódicos).
5. Rótulos y anuncios en marcador o pizarrón de anotaciones en canchas o en parques atléticos.
6. Emblemas o calcomanías en ventanas o puertas para informar al público sobre horario de operación de un negocio o servicios que se ofrecen tales como aceptar tarjetas de crédito.

7. Avisos públicos oficiales del gobierno o avisos colocados por funcionarios gubernamentales en el desempeño de sus funciones.
8. Rótulos o anuncios en distritos especiales para los cuales la Junta de Planificación o el Municipio, según aplique, estudie y adopte mediante resolución normas especiales para la instalación, renovación, remodelación o remoción de rótulos o anuncios.

84.03 Rótulos o Anuncios Prohibidos

1. Los siguientes tipos de rótulos o anuncios están prohibidos en cualquier distrito de ordenación:
 - a) Rótulos o anuncios abandonados
 - b) Rótulos o anuncios giratorios o de movimientos excepto en centros de mercadeo o centros de recreación comercial extensa según dispuesto en la Sección 66.15 (1).
 - c) Rótulos o anuncios sobre los techos en forma de globos excepto los permitidos según las disposiciones de la Sección 66.04 (6).
 - d) Rótulos o anuncios en árboles postes telefónicos o de alumbrado público o en servidumbre de vías públicas excepto los rótulos o anuncios permitidos según las disposiciones de las Subsecciones 66.04 y 70.04 en la servidumbre de vías públicas.

- e) Rótulos o anuncios en remolques o vehículos estacionados permanentemente fuera de la vía pública con el solo propósito de anunciarse. Esta disposición no incluye a los autobuses taxis y otros vehículos de transportación pública y a vehículos usados por negocios empresas o compañías privadas durante el transcurso normal de sus operaciones.
2. Todo rótulo o anuncio que por circunstancias no previstas en este Reglamento y aún reuniendo los requisitos establecidos en éste pueda por su ubicación o localización desviar la atención u obstaculizar la visibilidad de las personas que conducen vehículos de motor por la vía pública o constituir una amenaza a la seguridad pública no será permitido. Entre los rótulos y anuncios prohibidos se incluyen sin limitación los que se enumeran a continuación:
- a) Rótulos o anuncios cuya ubicación o localización obstruya la visual de los conductores de vehículos de motor.
 - b) Rótulos o anuncios que tengan reflectores luces o aditamentos que despidan rayos o iluminación que puedan deslumbrar o afectar a los conductores de vehículos de motor.
 - c) Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados a la ribera de un río o arroyo y que puedan ser arrastrados por las corrientes dando lugar a que se obstruya el paso libre de la corriente de agua por puentes y alcantarillas.

- d) Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados en tal forma que al proyectar sombras sobre las vías puedan constituir una amenaza a la seguridad del tránsito.
- e) Rótulos o anuncios que exhiban la forma y diseño de una flecha semáforos y otras señales de tránsito.
- f) Rótulos o anuncios que hayan de quedar situados en laderas o terrenos a un nivel más alto que el de la vía y puedan
- g) Rótulos o anuncios que contengan material escrito que no puedan leerse al viajar a la velocidad permitida a los vehículos de motor.
- h) Rótulos y anuncios que no cumplen con el Manual de Señales de Tránsito para las Vías Públicas de Puerto Rico del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

84.04 Rótulos y Anuncios que no Requieren Permisos

Los siguientes tipos de rótulos o anuncios podrán ser instalados sin que se requiera la obtención de un permiso sujeto al cumplimiento de las normas que se establecen en este Reglamento y con las de esta Sección:

1. Rótulos Indicando Peligro en Cualquier Distrito de Ordenación - Se mantendrán erguidos y conservados hasta tanto dure el peligro.

2. Rótulos y anuncios temporeros por un período no mayor de sesenta (60) días con el propósito de llamar la atención hacia una actividad campaña idea o mensaje gubernamental cívica política religiosa caritativa artística deportiva o de índole similar en cualquier distrito de ordenación de acuerdo con los siguiente:
 - a) La obtención de autorización por parte del Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales según sea el caso cuando se propongan ubicar en vías públicas en forma paralela o perpendicular a la misma.
 - b) Autorización del dueño de la propiedad en terrenos privados o públicos.
 - c) La altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no será mayor de veinte (20) pies.
 - d) Su tamaño no será mayor de cien (100) pies cuadrados.
 - e) Podrán tener iluminación no intermitente.
 - f) Una vez finalizada la actividad o campaña el rótulo o anuncio deberá ser removido de inmediato.
 - g) La ARPE deberá ser notificada de la fecha de instalación del rótulo o anuncio temporero mediante el formulario que se provea para tales propósitos.

3. Cruzacalles en Cualquier Distrito de Ordenación Excepto en Distritos Residenciales Turísticos y Comerciales Turísticos de Acuerdo con lo siguiente:
 - a) La obtención de autorización por parte del Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales según sea el caso cuando se propongan ubicar en vías públicas en forma paralela o perpendicular a la misma.
 - b) Autorización del dueño de la propiedad en terrenos privados o públicos.
 - c) Los cruzacalles podrán ser ubicados o localizados en las paredes de los edificios sobre el terreno o cruzando vías públicas limitados a un (1) cruzacalle por lugar edificio o solar. Se prohíbe su instalación en postes del alumbrado público que sostengan líneas de alto voltaje o posean transformadores.
 - d) Su instalación estará limitada a un período no mayor de treinta (30) días al cabo del cual deberá ser removido por el dueño.
 - e) La ARPE deberá ser notificada de la fecha de instalación del cruzacalle mediante el formulario que se provea para tales propósitos.
 - f) Cuando el cruzacalle se suspenda sobre una vía vehicular, su altura mínima desde el nivel de la superficie de rodaje hasta su parte más baja, será de catorce (14) pies.

Cuando el cruzacalle se suspenda sobre otro tipo de vía pública se observará una luz libre no menor de ocho (8) pies.

- g) Su tamaño no será mayor de cien (100) pies cuadrados
 - h) Todo cruzacalles construido en tela u otro material combustible deberá ser provisto de amarres que le provean un sostén seguro.
 - i) Los cruzacalles no podrán localizarse a una distancia menor de cien (100) pies de un semáforo de tránsito.
4. Rótulos de obras en construcción en cualquier distrito de ordenación de acuerdo con lo siguiente:
- a) Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos separados o unidos no será mayor de cincuenta (50) pies cuadrados en área.
 - b) Iluminación - Los rótulos podrán tener iluminación no intermitente.
 - c) Contenido - Ningún rótulo podrá contener anuncio o propaganda comercial de clase alguna.
 - d) Ubicación y Localización - Los rótulos serán ubicados o localizados sobre el terreno, en los edificios temporeros utilizados para oficina o almacenaje, o en las verjas provisionales de los proyectos de construcción. Los rótulos a ubicarse sobre el terreno podrán localizarse

paralelos o perpendiculares a la vía, y su altura medida desde el nivel del terreno hasta la parte más alta del rótulo, no será mayor de diez (10) pies. Los rótulos a ubicarse en los edificios temporeros y en las verjas provisionales serán colocados adosados paralelos o perpendiculares a la vía pública, en la pared o tramo de verja que da frente a la vía pero en ningún caso podrá proyectarse en la servidumbre de paso de la vía pública.

- e) Términos de la Instalación - Los rótulos de obras de construcción sólo podrán ser instalados dentro de un término no mayor de dos (2) meses con antelación al comienzo de la obra y podrán permanecer instalados durante todo el tiempo en que la obra se encuentre en real y efectivo proceso de construcción. Una vez terminada la obra, estos rótulos deberán ser eliminados.
 - f) La ARPE deberá ser notificada de la fecha de instalación del rótulo de obra de construcción mediante el formulario que se provea para tales propósitos.
5. Rótulos y anuncios en forma de globos con el propósito de llamar la atención hacia una actividad, campaña, idea o mensaje gubernamental, cívico, político, religioso, caritativo, artístico, deportivo, o de índole similar en centros de mercadeo y centros de recreación comercial extensa de acuerdo con lo siguiente:
- a) Autorización del dueño de la propiedad en terrenos privados o públicos.

- b) Su instalación estará limitada a un período no mayor de sesenta (60) días al cabo del cual deberá ser removido por el dueño.
 - c) La ARPE deberá ser notificada de la fecha de instalación del globo mediante el formulario que se provea para tales propósitos.
 - d) Todo globo deberá ser provisto de amarres que le provean un sostén seguro.
 - e) Se permitirá la instalación de un solo globo por centro de mercadeo o de recreación.
6. Banderas representativas de empresas comerciales o entidades con fines no pecuniarios localizadas en el predio donde éstas ubican, limitadas a una bandera por solar y a un tamaño máximo de ochenta (80) pies cuadrados.

La altura máxima del asta, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá treinta (30) pies. El asta deberá ubicarse en el patio delantero del solar y observar un retiro no menor de cinco (5) pies medidos desde la vía pública.

84.05 Tamaño de Rótulos o Anuncios

- 1. El área a permitirse para un rótulo o anuncio será aquél por ciento que se indique más adelante en las secciones de este Reglamento y que corresponde al monto del área comprendida dentro del contorno de la fachada del edificio o

local en que será instalado. En casos de edificios o estructuras de más de treinta (30) pies de altura, se trazará una línea en la fachada en cuestión, al nivel de treinta (30) pies desde el nivel de piso, y se calculará para efectos del área de fachada el área comprendida dentro del contorno de la fachada usando como límite superior la línea a nivel de los treinta (30) pies.

2. El tamaño de los rótulos o anuncios se determinará a base del área comprendida dentro del perímetro exterior del texto del rótulo o anuncio incluyendo cualquier aditamento de iluminación u otra clase de figuras utilizadas para enmarcar las letras que forman parte del rótulo o anuncio y no a base del área que ocupa la totalidad de las letras o figuras.
3. En rótulos o anuncios que posean dos (2) o más caras o frentes solo se contabilizará la cara o frente de mayor tamaño al computar el área a permitirse para el rótulo o anuncio.

84.06 Ubicación y Localización de Rótulos o Anuncios

1. Ningún rótulo o anuncio podrá ser ubicado o localizado en forma tal que obstruya un medio de salida requerido, o en forma tal que interfiera con la ventilación o iluminación requerida para el edificio; o en balcones o en toda proyección del edificio que no constituya parte del cuerpo general del mismo.
2. Ningún rótulo o anuncio podrá extenderse en todo o en parte fuera de la periferia del contorno de la fachada donde se

ubica; en las cornisas de las azoteas o techos, chimeneas, tanques elevados, cajas de escaleras o estructuras similares que radiquen o se proyecte construir en el techo o azotea.

3. Ningún rótulo o anuncio instalado en una fachada podrá invadir o proyectarse sobre los terrenos de la vía pública por más de doce (12) pulgadas. En estos casos el rótulo o anuncio deberá instalarse paralelo a la vía pública y observar una luz libre no menor de ocho (8) pies del nivel natural del terreno.
4. Ningún rótulo o anuncio será instalado en una propiedad sin el consentimiento por escrito del dueño de la propiedad, arrendatario o sus representantes autorizados.
5. Ningún rótulo o anuncio a instalarse sobre el terreno en una propiedad, ya sea paralelo o perpendicular a una vía pública, podrá invadir o proyectarse sobre los terrenos de la vía pública. El rótulo o anuncio quedará ubicado totalmente dentro de los límites del solar.
6. No se permitirán anuncios en las paredes laterales y posterior de los edificios excepto en distritos industriales.

84.07 Diseño de Rótulos y Anuncios

Todo rótulo anuncio deberá ser diseñado de acuerdo con las mejores prácticas de ingeniería, según se especifica en el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Núm. 7). Toda solicitud para permiso de instalación de rótulo o anuncio en la que se proponga la construcción de un armazón deberá

acompañarse con la certificación del ingeniero o arquitecto colegiado acreditativa de que el diseño del mismo está conforme a los reglamentos vigentes. Toda solicitud para permiso de instalación de rótulos o anuncios deberá acompañarse con la certificación del rotulista o diseñador del rótulo o anuncio de que el mismo cumple con las disposiciones de este Reglamento.

84.08 Mantenimiento de Rótulos y Anuncios

Todo rótulo o anuncio y sus accesorios deberá recibir un mantenimiento adecuado. Será responsabilidad del dueño del rótulo el mantener los alrededores inmediatos de los rótulos o anuncios en buenas condiciones de salubridad y ornato.

84.09 Rótulos y Anuncios en Sitios y Zonas Históricas

1. Los rótulos en sitios y zonas históricas cumplirán con las disposiciones reglamentarias del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5) y con esta reglamentación.
2. No se permitirá la instalación de anuncios en sitios y zonas históricas.
3. No se permitirá la instalación de cruzacalles en sitios y zonas históricas.

84.10 Rótulos y Anuncios en la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico

Los rótulos y anuncios en la zona costanera cumplirán con las disposiciones reglamentarias del Reglamento de Ordenación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17) y con esta reglamentación.

84.14 Rótulo o Anuncio No - Conforme y No - Conforme Legal

1. Únicamente se considerará un rótulo o un anuncio no - conforme legal cuando se ha instalado cumpliendo con la reglamentación vigente a la fecha de su instalación y para el cual se haya expedido el permiso correspondiente y dicho rótulo o anuncio no esté conforme con lo dispuesto en este Reglamento.
2. Todo rótulo o anuncio no - conforme legal que exista para la fecha de vigencia de este Reglamento y que no reúna los requisitos fijados en el mismo deberá ser borrado, suprimido, eliminado o conformado a la reglamentación vigente previa obtención de un permiso de instalación. Se concede un término de cinco (5) años a partir del 26 de octubre de 1989 para obtener el permiso de instalación conforme a esta reglamentación o eliminar el mismo.
3. Los rótulos o anuncios no - conforme legal no podrán, en ningún momento, ser variados, agrandados, mejorados, o en

forma alguna alterados a menos que fuera para conformarlos a la reglamentación vigente. Lo anterior no exime de darle mantenimiento al rótulo o anuncio según dispuesto.

4. Todo rótulo o anuncio no - conforme legal que fuera destruido parcial o totalmente, bien sea por fuego, explosión, terremoto, huracán o cualquier acción de la naturaleza, o por otras causas, no podrá ser reconstruido o reparado sino da cumplimiento a esta reglamentación previa obtención del permiso de instalación correspondiente.
5. La ausencia del permiso de instalación del rótulo o anuncio será evidencia "prima facie" de que la instalación del rótulo o anuncio carece de autorización legal.
6. Todo rótulo o anuncio no - conforme ubicado en zonas antiguas e históricas; a lo largo de autopistas y expresos; en distritos residenciales; en áreas turísticas así designadas y delimitadas por la Junta, o el Municipio, según aplique, o instalado sobre el techo que no cumpla con las disposiciones de la Subsección 84.06 (2) deberán ser eliminados. Todo otro rótulo o anuncio no – conforme, deberá ser conformado o eliminado en un periodo de tiempo que varia dependiendo del lugar donde está ubicado de acuerdo a lo siguiente:
 - a) Tres (3) años - rótulo o anuncio ubicado en avenidas.
 - b) Cinco (5) años - rótulo o anuncio en las demás vías o lugares.

Los períodos máximos de tiempo para cumplir con las disposiciones de este inciso regirá a partir del 26 de octubre de 1989. Durante estos períodos de tiempo se permitirá darle mantenimiento al rótulo o anuncio no - conforme para evitar que se convierta en un estorbo público.

La Junta o el Municipio, según aplique, podrá, mediante resolución, establecer períodos de tiempo más cortos para la remoción de los rótulos no - conformes en aquellos casos donde así lo estime necesario.

7. Todo rótulo o anuncio que no cumpla con los requisitos de seguridad establecidos en este Reglamento deberá ser eliminado de inmediato

84.15 Otros Rótulos y Anuncios

1. Pizarras de Mensajes Electrónicos
 - a) La Administración de Reglamentos y Permisos podrá considerar la instalación de pizarras de mensajes electrónicos sobre el terreno en centros de actividades culturales y de recreación activa intensa con capacidad para dos mil (2,000) personas o más. Los requisitos sobre tamaño, altura y localización serán determinados por la Administración de Reglamentos y Permisos tomando en consideración el tamaño del predio donde se ubicará la pizarra, la intensidad del uso principal existente o propuesto y las características del sector o cercanía a áreas residenciales. El uso de anuncios en las pizarras

estará limitado aquellos que puedan divulgarse a través del mensaje electrónico.

- b) La Administración de Reglamentos y Permisos podrá considerar la instalación de pizarras de mensajes electrónicos sobre horas y temperatura adosados a la pared de un edificio en distritos comerciales, industriales y de uso público. Estos rótulos se considerarán como centro de mensajes de servicio público y no podrán divulgarse anuncios comerciales.
2. La Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar la instalación de otros rótulos y anuncios no específicamente cubiertos por este Reglamento, siempre que su tamaño, localización, iluminación y contenido estén en armonía con los propósitos de estas normas.

**SECCIÓN 85.00 RÓTULOS EN DISTritos
RESIDENCIALES**

85.01 Disposiciones Generales

1. Los rótulos que se permiten en esta Sección estarán sujetos al cumplimiento de las normas de rótulos que se establecen en la Sección 84.00 de este Reglamento y con las de esta Sección.
2. No se permitirán anuncios en este distrito excepto los indicados en la Subsección 84.04 de este Reglamento.

3. Se permitirá la instalación de un (1) solo rótulo por edificio o local y uno (1) sobre el terreno donde éste se permita y en ambas ubicaciones se instalarán paralelos a la vía pública.

85.02 Rótulos a Permitirse

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

1. Rótulos identificando oficinas profesionales u ocupaciones domiciliarias, barberías o salones de belleza permitidos como usos accesorios que no exceden en tamaño de cuatro (4) pies cuadrados, sin iluminación, adosados a la pared que constituye el frente del edificio, paralelo a la vía pública.
2. Rótulos identificando los usos permitidos en distritos residenciales bajo las disposiciones de la Sección 76.00, excepto hoteles, hoteles de turismo, actividades comerciales permitidas en Distrito RU-4 y actividades comerciales, institucionales y de servicios en Distritos RU-1 y RU-3 en áreas no urbanizadas, que no excedan veinte (20) pies cuadrados, con iluminación no intermitente fijados a la fachada delantera del edificio paralelo a la vía pública. En aquellos casos donde el edificio o estructura quede apartado de la vía pública y el rótulo adosado no sea efectivo para la identificación de la actividad, se permitirá su ubicación sobre el terreno a una altura no mayor de diez (10) pies paralelo a la vía pública. El rótulo sobre el terreno observará un retiro no menor de cinco (5) pies medidos desde la vía pública.

3. Rótulos sobre venta o alquiler de bienes raíces, en la pared delantera del edificio, que no exceda en tamaño de veinte (20) pies cuadrados, sin iluminación. Se permitirá un rótulo por pertenencia a ser vendida o alquilada y deberá ser colocado adosado a la pared del edificio en forma paralela a la vía. En un solar o predio vacante podrá instalarse un rótulo sobre el terreno, dentro de la propiedad y éste tendrá una altura, tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no mayor de diez (10) pies y un área no mayor de veinte (20) pies cuadrados y paralelo a la vía.
4. Rótulos de identificación para hoteles y hoteles de turismo que no excedan en tamaño de cien (100) pies cuadrados, sin o con iluminación no intermitente, adosados al edificio paralelos a la vía. Podrá ubicarse otro rótulo de igual tamaño sobre el terreno, paralelo a la vía pública, que identifique el hotel y sus actividades. Este tendrá una altura tomada desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no mayor de treinta (30) pies.
5. Rótulos identificando actividades comerciales permitidas en Distrito RU-4 conforme a la Sección 76.00 que no excedan en tamaño de veinte por ciento (20%) del área de la fachada del local que éste ha de identificar incluyendo puertas, ventanas y vitrinas. Podrá tener iluminación no intermitente y será adosado al edificio en forma paralela a la vía.
6. Rótulos de identificación para desarrollos residenciales o casas de apartamentos que no excedan en tamaño de veinte (20) pies cuadrados, sin iluminación, adosados a la pared que

constituye al frente del edificio o sobre el terreno. El rótulo sobre el terreno tendrá una altura no mayor de diez (10) pies.

7. Rótulos identificando actividades comerciales, institucionales y de servicios permitidos en Distritos RU-1 y RU-3 en áreas no urbanizadas conforme a la Sección 76.00 que no exceden en tamaño del veinte por ciento (20%) del área de la fachada según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 84.05, Inciso 1 de este Reglamento. El rótulo podrá tener iluminación no intermitente y será fijado a la fachada delantera del edificio paralelo a la vía pública. En aquellos casos donde el edificio o estructura quede apartado de la vía pública y el rótulo fijado a la fachada no sea efectivo para la identificación de la actividad, se permitirá su ubicación sobre el terreno a una altura no mayor de diez (10) pies paralelo a la vía pública. El rótulo sobre el terreno observará un retiro no menor de cinco (5) pies medidos desde la vía pública.

SECCIÓN 86.00 RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS COMERCIALES

86.01 Disposiciones Generales

1. En los distritos comerciales se permitirá la instalación de rótulos y anuncios siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en la Sección 84.00 de este Reglamento y con las de esta Sección.

2. Se permitirá la instalación de rótulos y anuncios individuales o la combinación de ambos en la proporción que se desee siempre que no exceda el tamaño máximo permitido en el distrito. Entiéndase lo anterior en la Tabla 2-27, de la manera siguiente:

Tabla 2-27

Tamaños de Rótulos Permitido en el Distrito

Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
<div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 150px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">ROTULO</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 150px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">ANUNCIO</div>	<div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 150px; margin: 0 auto; display: flex; flex-direction: column; align-items: center; justify-content: center;"><div style="border-bottom: 1px solid black; width: 80%; text-align: center; padding: 5px;">Rotulo X% Tamaño Permitido</div><div style="width: 80%; text-align: center; padding: 5px;">Anuncio X% Tamaño Permitido</div></div>
100% Tamaño Permitido por Reglamento	100% Tamaño Permitido por Reglamento	X% + Y% Tamaño Permitido por Reglamento

Municipio de Mayagüez

- 3 Se permitirá la instalación de un (1) solo rótulo o anuncio por pared o fachada. En el resto de esta Sección, cuando se hace

referencia a rótulos y anuncios, entiéndase que incluye la combinación de ambos según establecido anteriormente.

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

En edificios multipisos donde existan varios usos se permitirá la instalación de un (1) rótulo o anuncio por cada uso existente en la primera planta. Para los usos existentes en las demás plantas se permitirá la instalación de un (1) solo rótulo tipo directorio para identificar todos los usos existentes. El rótulo tipo directorio podrá ubicarse adosado a la pared o sobre el terreno, según sea permitido.

86.02 Rótulos y Anuncios en Fachadas de Acuerdo con lo Siguiente:

1. Tamaño - La suma de los tamaños de los rótulos y anuncios, para cada negocio, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos comerciales no será mayor del veinte por ciento (20%) en los Distritos RC-U y CO-1, y del veinticinco por ciento (25%) en los Distritos CO-2, CO-3 y CO-4 del área según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 84.05, Inciso 1 de este Reglamento.

2. Iluminación - Los rótulos y anuncios podrán tener iluminación no intermitente en los Distritos RC-U, CO-1, CO-2 y CO-4, e iluminación intermitente en Distritos CO-3.
3. Ubicación y Localización
 - a) Los rótulos y anuncios serán fijados a la estructura de la fachada delantera del edificio en terrenos de su propiedad. En fachadas laterales se permitirá solamente la ubicación de rótulos siempre que no linden con usos o distritos residenciales.
 - b) Se permitirá la ubicación de rótulos y anuncios fijados al cuerpo general de una marquesina ("marque") paralelos a la vía pública y no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo.

86.03 Rótulos y Anuncios Sobre el Terreno de Acuerdo con lo Siguiete:

1. Al considerar cualquier permiso para la ubicación de rótulos y anuncios sobre el terreno en aquellos distritos donde se permiten, el Administrador velará porque cada rótulo a instalarse guarde sentido de proporción y armonía con la rotulación existente en los solares adyacentes. Se procurará en todos los casos promover una ubicación del rótulo relativa al solar que siga el patrón predominante de la rotulación del sector así como unas distancias proporcionales entre rótulos. En todos los casos se asegurará que no obstruye el campo visual necesario para la identificación por los conductores de

vehículos de motor de las señales de tránsito y de rótulos identificando facilidades que prestan servicios públicos esenciales de emergencia.

2. En solares o predios donde exista una estructura se permitirá además del rótulo o anuncio permitido en el edificio o local conforme a la Subsección sección 68.02 de este Reglamento, un (1) rótulo de identificación sobre el terreno de acuerdo a lo siguiente:
 - a) El solar donde se instale el rótulo deberá poseer un frente mínimo de cuarenta y cinco (45) pies de ancho y un patio delantero no menor de veinte (20) pies, medidos desde la vía pública.
 - b) Tamaño - En los distritos comerciales el tamaño del rótulo a instalarse no excederá de dieciséis (16) pies cuadrados. Estos tamaños no se considerarán dentro del por ciento permitido conforme a la Subsección 68.02, Inciso 1 de este Reglamento.
 - c) Iluminación - El rótulo podrá tener iluminación no intermitente.
 - d) Ubicación y Localización
 - i) El rótulo deberá ubicarse en el patio delantero del solar y observar un retiro no menor de cinco (5) pies medidos desde la vía pública.

- ii) La altura del rótulo, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de diez (10) pies.
 - iii) Cuando la propiedad colinde con un distrito o uso residencial, el rótulo guardará un retiro de dicha colindancia no menor de veinte (20) pies.
 - iv) En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías públicas.
3. En solares o predios vacantes se permitirá la instalación de rótulos y anuncios de acuerdo a lo siguiente:
- a) Tamaño - El tamaño del rótulo o anuncio no excederá treinta y dos (32) pies cuadrados.
 - b) Iluminación - El rótulo o anuncio podrá tener iluminación no intermitente.
 - c) Ubicación y Localización
 - i) Su altura medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no excederá de veinticinco (25) pies.
 - ii) Cuando la propiedad colinde con un distrito o uso residencial, el rótulo o anuncio guardará un retiro de dicha colindancia no menor de veinte (20) pies.
 - iii) En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo o anuncio dando frente a cada una de las vías públicas.

- iv) El rótulo o anuncio observará un retiro no menor de cinco (5) pies medidos desde la vía pública.

86.04 Rótulo Sobre el Terreno para la Identificación de Estaciones de Gasolina y Negocios de Servicios a Motoristas (servi-carro)

Además del rótulo o anuncio permitido en el edificio o local conforme a la Subsección 84.02 de este Reglamento, se permitirá un (1) solo rótulo de identificación del negocio sobre el terreno, y paralelo o perpendicular a la vía pública de acuerdo a lo siguiente:

1. Tamaño - El tamaño del rótulo a instalarse no excederá de ochenta (80) pies cuadrados. Los rótulos direccionales, de seguridad, de precios de la gasolina y aceite diesel y el panel del menú o servicios y cualquier otro rótulo requerido por reglamentación federal o local no se incluirán en el cómputo del tamaño de rótulo a permitirse.
2. Iluminación - El rótulo podrá tener iluminación no intermitente.
3. Ubicación y Localización
 - a) El rótulo no proyectará fuera de los límites de la propiedad.
 - b) El rótulo observará un retiro de la colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial.

- c) Su altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de veinticinco (25) pies.
- d) En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías en forma paralela o perpendicular a la misma.

86.05 Rótulos sobre el Terreno para la Identificación de Centros Comerciales y Centros de Recreación Comercial Extensa

Además del rótulo o anuncio en el edificio conforme a la Subsección 84.02 de este Reglamento, se permitirá la identificación de centros comerciales y centros de recreación comercial mediante un (1) rótulo sobre el terreno de acuerdo con lo siguiente:

1. Tamaño - El tamaño del rótulo a instalarse en centros de mercadeo en Distritos CO-4 y en centros de recreación comercial extensa en Distritos CO-5 no excederá de doscientos setenta (270) pies cuadrados y de cien (100) pies cuadrados para centros comerciales en los otros distritos.
2. Iluminación - El rótulo en centros de mercadeo en Distritos CO-4 y en otros distritos comerciales y en centros de recreación comercial extensa en Distritos CO-5 podrá tener iluminación no intermitente.
3. Ubicación y Localización

- a) Sólo se permitirá un rótulo para cada centro comercial o centro de recreación comercial extensa.
 - b) La altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de treinta (30) pies para los centros de mercadeo en los Distritos CO-4 y en centros de recreación comercial extensa en Distritos CO-5, excepto que la altura será de veinticinco (25) pies para los centros comerciales cuando éstos ubiquen en otros distritos.
 - c) En solares de esquina podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías en forma paralela o perpendicular a la misma.
4. Edificios Accesorios - En los edificios accesorios relacionados a un centro de mercadeo en Distritos CO-4 se permitirán solamente rótulos o anuncios en el edificio o local conforme a la Subsección sección 84.02. Se permitirá la identificación de los usos accesorios como parte del rótulo sobre el terreno y se considerarán dentro del por ciento permitido conforme se establece en esta Subsección.

SECCIÓN 87.00 RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS INDUSTRIALES

87.01 Disposiciones Generales

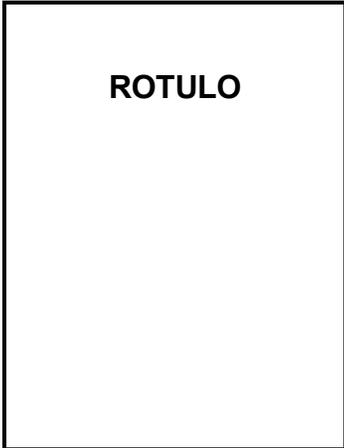
1. En los distritos industriales se permitirá la instalación de los siguientes Rótulos y anuncios siempre que los mismos cumplan con las disposiciones establecidas en la Sección 84.00 de este Reglamento y con las de esta Sección.

- Se permitirá la instalación de Rótulos y anuncios individuales o la combinación de ambos en la proporción que se desee siempre que no exceda el tamaño máximo permitido en el distrito. Entiéndase lo anterior en la Tabla 2-28.

Tabla 2-28

Tamaño de los Rótulos de Acuerdo a los Permitidos en el Distrito

Municipio de Mayagüez

Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
 <p>ROTULO</p>	 <p>ANUNCIO</p>	 <p>Rotulo X% Tamaño Permitido</p> <p>Anuncio X% Tamaño Permitido</p>
100% Tamaño Permitido por Reglamento	100% Tamaño Permitido por Reglamento	X% + Y% Tamaño Permitido por Reglamento

- Se permitirá la instalación de un (1) sólo rotulo o anuncio por pared o fachada. En el resto de esta Sección, cuando

se hace referencia a Rótulos y anuncios, entiéndase que incluye la combinación de ambos según establecido anteriormente.

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

87.02 Rótulos y Anuncios en Fachadas de Acuerdo con lo Siguiete:

1. Tamaño - La suma de los tamaños de los Rótulos y anuncios incluyendo aquellos que se instalen sobre el terreno, para cada negocio, industria, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos industriales, no será mayor de veinticinco por ciento (25%) del área según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 84.05, Inciso 1 de este Reglamento.
2. Iluminación - Los Rótulos y anuncios podrán tener iluminación incluyendo la intermitente.
3. Ubicación y Localización
 - a) Los Rótulos y anuncios serán fijados adosados a cualesquiera de las fachadas del edificio. No podrá instalarse rotulo o anuncio alguno en fachadas que linden con usos o distritos residenciales.

- b) Se permitirá la ubicación de Rótulos y anuncios fijados al cuerpo general de una marquesina ("marquee"), paralelos a la vía pública y no podrán extenderse más allá del cuerpo general de la marquesina ni del nivel superior de su techo.

69.03 Rótulos y Anuncios Sobre el Terreno de Acuerdo con lo Siguiente:

1. Tamaño

- a) La suma de los tamaños de los Rótulos y anuncios, incluyendo aquellos que hayan instalado en las paredes o fachadas separados o unidos para cada negocio, industria, servicio, recreación, profesión o usos permitidos en distritos industriales no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 66.05, Inciso 1 de este Reglamento.
- b) Los Rótulos de identificación en estaciones de gasolina y negocios de servicios a motoristas (Tipo Servi-carro) cumplirán con las disposiciones reglamentarias en la Subsección 68.04 de este Reglamento.
- c) Los Rótulos y anuncios en solares o predios vacantes no serán mayor de doscientos setenta (270) pies cuadrados.

- 2. Iluminación - Los Rótulos y anuncios podrán tener iluminación incluyendo de tipo intermitente, excepto

cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial.

3. Ubicación y Localización

- a) En solares de esquina podrán instalarse un (1) rótulo o anuncio dando frente a cada una de las vías públicas.
- b) El rotulo y anuncio no se proyectará fuera de los límites de la propiedad.
- c) La altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta no excederá de treinta (30) pies.
- d) El rotulo y anuncio observará un retiro de colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial.
- e) La ubicación de rótulos de identificación en estaciones de gasolina y negocios de servicios a motoristas cumplirán con las disposiciones en la Subsección 68.04 de este Reglamento.

SECCIÓN 88.00 RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS UP Y DE PROPIEDAD PUBLICA

88.01 Disposición General

Los Rótulos y anuncios que se permitan en esta Sección estarán sujetos al cumplimiento de las normas establecidas en

la Sección 84.00 de este Reglamento y con las de esta Sección.

88.02 Rótulos en Fachadas de Acuerdo con lo Siguiete:

1. Tamaño - La suma de los tamaños de los Rótulos incluyendo aquellos que se instalen sobre el terreno para identificar el edificio institucional, servicio, recreación o usos permitidos en Distritos "UP" y de propiedad pública no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 84.05, Inciso 1 de este Reglamento.
2. Iluminación - Se permite la iluminación no intermitente.
3. Ubicación y Localización - Los Rótulos serán fijados a cualesquiera de las fachadas del edificio. excepto en fachadas que lindan con usos o distritos residenciales.

88.03 Rótulos Sobre el Terreno de Acuerdo con lo Siguiete:

1. Tamaño
 - a) La suma de los tamaños de los Rótulos incluyendo aquellos que se instalen fijados en las paredes o fachadas del edificio para identificar el uso institucional, servicio, recreación o usos permitidos en Distritos "UP" y de propiedad pública no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área según determinada por las

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

disposiciones reglamentarias en la Subsección 66.05, Inciso 1 de este Reglamento.

b) Los Rótulos en solares o predios vacantes no serán mayor de cien (100) pies cuadrados.

2. Iluminación - Se permite la iluminación no intermitente.

3. Ubicación y Localización

a) Los Rótulos no serán giratorios o de movimientos y no se proyectarán en la servidumbre de paso de vías públicas.

b) El rótulo observará un retiro de colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial.

c) Su altura, medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de treinta (30) pies.

d) Sólo se permitirá un rótulo sobre el terreno excepto en solares de esquina donde podrá ubicarse un rótulo dando frente a cada una de las vías.

88.04 Anuncios en Distritos UP y de Propiedad Pública de Acuerdo con lo Siguiete:

1. Podrán instalarse anuncios de tamaño ilimitado en la parte interior de parques de recreación activa intensa (tales como parques de pelota y canchas bajo techo) siempre que

no puedan verse desde el exterior. Se permitirá, además, la instalación de anuncios orientados hacia el interior y exterior en la verja que delimita el área de juego de los parques de pelota, siempre que no excedan en altura a la verja existente.

2. En estructuras utilizadas como paradas de guagua podrán ubicarse anuncios perpendiculares a la vía pública, su iluminación será no intermitente y el tamaño total será no mayor de cincuenta (50) pies cuadrados sin extenderse sobre el techo o pared lateral de la estructura.
3. Los anuncios a instalarse en los tabloneros de expresión pública cumplirán con los requisitos del Reglamento del Departamento de Transportación y Obras Públicas que regulan los mismos desde el 13 de junio de 1976.
4. En estructuras utilizadas como cabinas telefónicas podrán ubicarse anuncios paralelos o perpendiculares a la vía pública, su iluminación será no intermitente y el tamaño total será no mayor de veinte (20) pies cuadrados sin extenderse sobre el techo o paredes de la estructura.

**SECCIÓN 89.00 RÓTULOS Y ANUNCIOS EN DISTRITOS
AG-1, AG-2, AG-3 Y RG-1**

89.01 Disposiciones Generales

1. Los Rótulos que se permiten en los distritos que se establecen bajo el Reglamento de Ordenación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas de Puerto Rico,

estarán sujetos al cumplimiento de las normas establecidas en la Sección 84.00 de este Reglamento y con las de esta Sección.

2. No se permitirá la instalación de anuncios en estos distritos. Sólo se permitirá la instalación de Rótulos cuyo diseño, en su aspecto estético, armonice con el carácter del área.
3. Se permitirá la instalación de un (1) Sólo rótulo por edificio o local y uno (1) sobre el terreno donde éste se permita y en ambas ubicaciones se instalarán paralelos a la vía pública.

89.02 Rótulos a Permitirse

1. Se permitirán Rótulos para identificar el área, local o actividad llevándose a cabo en el lugar, informar sobre precauciones y medidas relacionadas con la conservación del área o recurso y para identificar especies de flora y fauna, algún recurso natural particular y otros, siempre que no contengan propaganda comercial de clase alguna.
2. Tamaño - El tamaño del rótulo no será mayor del quince por ciento (15%) del área según determinada por las disposiciones reglamentarias en la Subsección 84.05, Inciso 1 de este Reglamento, o un máximo de veinte (20) pies cuadrados para identificar actividades que no requieran estructuras.
3. Iluminación - Los rótulos podrán tener iluminación no intermitente cuando no conflija con la conservación,

preservación o investigación del tipo o clase de recurso natural a protegerse.

4. Ubicación y Localización

- a) Los Rótulos serán ubicados sobre el terreno o fijados a la fachada delantera del edificio en forma paralela a la vía pública.
- b) Los Rótulos sobre el terreno observarán un retiro de colindancia no menor de veinte (20) pies cuando la propiedad colinde con un uso o distrito residencial. El rótulo no se proyectará fuera de los límites de la propiedad.
- c) La altura del rótulo sobre el terreno medida desde el nivel del terreno hasta su parte más alta, no excederá de diez (10) pies.
- d) Sólo se permitirá un (1) rótulo sobre el terreno excepto en solares de esquina donde podrá ubicarse un (1) rótulo dando frente a cada una de las vías.
- e) Los Rótulos para la identificación de estaciones de gasolina donde éstas se permitan cumplirán con las disposiciones reglamentarias de la Subsección 68.04 de este Reglamento.

TÓPICO 12: PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS

SECCIÓN 90.00 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS

90.01 Disposición General

La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá considerar proyectos de desarrollos extensos que requieran el desarrollo de obras de urbanización de terrenos, conforme se indica en esta Sección y en la Sección 91.00.

90.02 Propósito

El propósito de esta Sección es identificar, para conocimiento general, aquellos proyectos de desarrollos extensos que pueden ser considerados al amparo de las disposiciones de este Reglamento.

90.03 Criterios

La determinación que se tome sobre un proyecto de desarrollo extenso propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso a base, sin limitarse a, de los siguientes factores:

1. Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
2. Disponibilidad, programación y mejoras propuestas por el proyecto a la infraestructura del sector en que ubica.
3. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes.
4. La viabilidad, adecuación y conveniencia del uso propuesto.

90.04 Tramitación

Todo proyecto de desarrollo extenso será radicado por el dueño, o su representante autorizado, de la propiedad o propiedades en las cuales se propone el mismo.

Estos se tramitarán conforme a las disposiciones que a estos efectos haya adoptado cada agencia.

SECCIÓN 91.00 PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA ARPE

91.01 Disposición General

Se podrá someter a la consideración de la ARPE los tipos de proyectos, en los distritos correspondientes, que se indican en esta Sección.

91.02 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos en Cualquier Distrito de Acuerdo con lo Siguiete:

1. El tamaño del solar propuesto para el proyecto estará conforme con el establecido para el distrito en el que ubica.
2. Se celebrará vista con notificación por cuenta del proponente a los dueños o residentes de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal a la cual den frente más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos desde las entradas al proyecto.
3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

91.03 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos en Cualquier Distrito Comercial, Excepto en Distritos CO-4 y CO-5, de Acuerdo con lo Siguiete:

1. La construcción de las estructuras aprobadas en cada solar a ser formado deberá estar completada previo a su segregación.
2. Se proveerá el estacionamiento requerido dentro de cada solar a ser formado.

3. El tamaño mínimo de solar será el doble del requerido para el distrito en que ubica la pertenencia.
4. Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento.

91.04 Proyectos de Desarrollos Industriales Extensos en Cualquier Distrito Industrial de Acuerdo con lo Siguiente:

1. La construcción de las estructuras aprobadas en cada solar a ser formado deberá estar completada previo a su segregación.
2. Se proveerá el estacionamiento requerido dentro de cada solar a ser formado, o en un área común adecuada al conjunto que se propone.
3. No se permitirá el desarrollo de establecimientos comerciales o de servicios como uso principal en ningún solar.

**SECCIÓN 91.05 PROYECTOS DE DESARROLLOS
EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN O EL
MUNICIPIO, SEGÚN APLIQUE**

91.06 Disposición General

Se podrá someter a la consideración de la Junta de Planificación o del Municipio, según aplique, cualquiera de los tipos de proyectos que se indican en esta Sección, solos o combinados, independientemente del distrito en que se propongan.

91.07 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos, de Acuerdo con lo Siguiente:

1. Los terrenos en los cuales se propone la urbanización estarán localizados o colindando con el área desarrollada dentro del ámbito de expansión urbana del municipio correspondiente o dentro de una zona de interés turístico.
2. La densidad propuesta alcanzará los mínimos y no excederá los máximos establecidos en el Plan de Usos de Terrenos correspondiente.
3. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal a la cual den frente más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos

desde las entradas al proyecto, y siempre que la densidad propuesta sea mayor que la del área circundante.

4. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
5. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo.
6. Se podrá dispensar de los requerimientos de este Reglamento cuando se trate de desarrollos para vivienda pública y las circunstancias así lo justifiquen.

91.08 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos o Mixtos Que Incluyan Comercios y Viviendas, de Acuerdo con lo Siguiete:

1. La cabida del predio excederá el máximo permitido como cambio de ordenación y cada estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.
2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus

efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.

4. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.
5. Cuando se combinen usos comerciales y residenciales en una sola estructura, los accesos al estacionamiento y las aceras serán separados e independientes para cada uso. Cuando se trate de usos comerciales para ventas al detal, el proponente proveerá información para determinar el efecto de la aprobación en el ofrecimiento comercial del área de mercado.
6. Cuando se proyecte la combinación de usos residenciales y comerciales en una sola estructura, podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

91.09 Proyectos de Desarrollos de Recreación Comercial Extensos, de Acuerdo con lo Siguiete:

1. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.

2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
4. Estos proyectos podrán implicar la construcción de una o más estructuras principales y aquellas obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento.
5. Se deberán considerar las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación y el desarrollo del sector inmediato, incluyendo la accesibilidad a la playa y costa según sea el caso.

91.10 Proyectos de Desarrollos Industriales Livianos y Pesados, de Acuerdo con lo Siguiete:

1. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.
2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

3. Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.
4. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado.
5. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
6. Estos proyectos deberán indicar la distribución de sus componentes, las segregaciones necesarias para viabilizar su desarrollo y aquellas obras de urbanización que se propongan. También propondrán los distritos de ordenación que solicitan para las diversas porciones del predio.
7. Cuando se proyecte la combinación de usos que así lo permita este Reglamento podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.
8. Si se proponen usos comerciales para atender un mercado que trasciende el del proyecto, se someterán junto a la

solicitud los estudios que demuestren la viabilidad del uso propuesto.

TÓPICO 13: VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCIÓN 92.00 VARIACIONES

92.01 Disposición General

La Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos, o el Municipio, según corresponda, podrá autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta Sección.

92.02 Propósito

El propósito de las variaciones será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación del disfrute de la propiedad.

92.03 Iniciativa

Toda variación deberá ser solicitada por el dueño, o su representante autorizado, de la propiedad para la cual solicita la misma, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

92.04 Vistas Públicas

La Junta, la Administración o el Municipio, según corresponda, celebrarán vistas públicas para la consideración de variaciones en uso solicitadas y podrá considerar varias solicitudes de variaciones en una sola vista pública. En la celebración de las vistas públicas para considerar variaciones se observarán los requisitos y el proceso aplicable señalados en la Subsección 3.08 de este Reglamento. La Agencia notificará la decisión que se tome sobre las solicitudes a las partes.

92.05 Variaciones en Uso

La Junta, la Administración o el Municipio, según corresponda, cada cual en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar variaciones en uso cuando se pueda establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico. Se tomará en consideración, entre otros, lo siguiente:

1. El costo de adaptar la propiedad a los usos permitidos debido a disposiciones de este u otros reglamentos y el beneficio que se derivaría una vez adaptada ésta para los usos permitidos.
2. Las razones por las cuales ningún uso permisible es factible en la propiedad sin la variación deben ser únicas a la misma y no una característica general del distrito o del

sector del distrito donde ubica. No podrán haber sido causados por el dueño.

3. El uso para el cual se solicita la variación a las disposiciones reglamentarias es compatible con los propósitos del distrito y con el vecindario o comunidad en que ubica.
4. La variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - a) La disponibilidad de infraestructura
 - b) El contexto en el que ubica
 - c) El ambiente de la calle
 - d) La seguridad y tranquilidad de los vecinos
5. El uso propuesto beneficia al vecindario
6. El uso para el cual se solicita la variación está permitido por las disposiciones del Tópico sobre Zonas Escolares de este Reglamento.

92.06 Otras Variaciones

La Junta, la Administración, o el Municipio, según corresponda, cada una en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar variaciones a los requisitos establecidos en este

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

Reglamento para los usos que tolera el distrito. Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:

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

La celebración de vistas en estos casos será discrecional.

92.07 Condiciones al Otorgar Variaciones

Al autorizar variaciones, la Junta, la Administración o el Municipio, según corresponda, especificarán la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección para autorizar variaciones.

Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquier otro reglamento aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

92.08 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones

Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulo quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso. Este término de vigencia, para todos los efectos legales, se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta

(30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y se someta, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

SECCIÓN 93.00 EXCEPCIONES

93.01 Disposición General

La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, considerará por vía de excepciones, consultas de ubicación o solicitudes de permisos en determinados distritos para los usos que más adelante se indican. Cuando la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, lo estimen necesario, o según se establece en esta Sección, se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 4 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

93.02 Propósito

El propósito de estas excepciones es identificar para conocimiento general aquellos usos, compatibles con el carácter esencial del distrito, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.

93.03 Criterios

La determinación que se tome sobre un uso propuesto bajo las disposiciones de esta Sección descansará en la evaluación de la combinación de factores que presente y demuestre la parte interesada en cada caso. Para que haya una determinación favorable, la parte interesada debe demostrar que tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente y que la operación del uso resulta conveniente al interés público, a base, sin limitarse a éstos, de los siguientes criterios:

1. Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud así como de propiedades limítrofes.
2. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse, o a las propiedades limítrofes.
3. No se aumente el peligro de fuego.
4. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.
5. Se demuestre la viabilidad, adecuación y conveniencia del uso solicitado.
6. Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para el caso particular.

93.04 Iniciativa

Toda excepción deberá ser solicitada por el dueño, o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual se solicita la misma. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la excepción.

93.05 Usos a Considerarse por ARPE

Los siguientes usos podrán considerarse en los distritos correspondientes por ARPE:

1. Cementerio en Distritos RU-1 y AG-3 de acuerdo con lo siguiente:
 - a) La cabida mínima de la parcela o finca será de dos (2) cuerdas.
 - b) Los terrenos que se aprueben para el uso de cementerio no podrán comprender áreas:
 - i) Que constituyan o formen parte de unidades agrícolas o pecuarias de alta productividad (según determinado por el Departamento de Agricultura).
 - ii) Esenciales para el acceso, disfrute o preservación de recursos recreativos, arboledas, bosques, paisajes y formaciones geológicas de belleza excepcional.

- iii) Donde existan yacimientos minerales, minas y canteras de apreciable valor económico real o potencial.
 - iv) Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural de Puerto Rico.
 - v) De interés público por su valor significativo para la preservación de la flora o fauna silvestre de importancia económica, ecológica o científica.
 - vi) Susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas.
- c) Se requerirá el endoso del Departamento de Salud y de la Compañía de Turismo de Puerto Rico, cuando los terrenos propuestos radiquen en sectores turísticos o cercanos a ellos.
2. Centro de cuidado diurno de niños, en cualquier distrito residencial y en Distritos CR-H sin límite de tamaño de solar, excepto en Distritos RU-1 y UP cuyo solar no podrá exceder una (1) cuerda. En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.
3. Centro de cuidado para envejecientes, en cualquier distrito residencial y en Distritos CR-H sin límite de tamaño de solar, excepto en Distritos RU-1 y UP cuyo solar no podrá exceder una (1) cuerda. En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

4. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial y en Distritos CR-H en solares con tamaño adecuado para proveer estacionamiento y cuyo solar tenga una cabida máxima de una (1) cuerda de acuerdo con lo siguiente:
 - a) Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.
 - b) En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.
5. Comercio al detal de artículos de consumo y uso corriente en el hogar en Distrito RU-1, siempre que el área bruta de piso máxima a dedicarse a estos fines no sea mayor de tres mil (3,000) pies cuadrados por solar.
6. Estación de gasolina en Distritos AG-3 y RG-1 de acuerdo con lo establecido en las Secciones 79.00 - 82.00.
7. Hospedería u hospedaje en distritos residenciales, excepto en Distrito RU-1, de acuerdo con lo siguiente:
 - a) El dueño o administrador de la hospedería u hospedaje o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta.
 - b) No se darán características comerciales a las estructuras.

- c) El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Administración entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.
- d) Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posterior serán de una y media (1.5) veces los requeridos para el distrito.
- e) El tamaño mínimo de área de solar a requerirse se determinará de acuerdo a la Tabla 2-29.

Tabla 2-29
Tamaño Mínimo de Area de Solar
Municipio de Mayagüez

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

	Distrito			
	RU-1	RU-2	RU-3	RU-4
Tamaño mínimo de Área de Solar Requerido en Metros cuadrados	450	300	250	400
Número de Dormitorios para Huéspedes a permitirse a base del Tamaño mínimo del solar	7	7	7	7
Área del Solar Extra requerida por Dormitorio Adicional en Metros Cuadrados	90	60	40	80
Número Máximo de Dormitorio a permitirse por Pertenencia	10	15	15	15

Las hospederías especializadas requerirán vista pública previa a su autorización.

10. Hospital de animales en Distritos RU-1, AG-3 y RG-1 en estructuras diseñadas a prueba de ruidos en áreas que no hayan sido urbanizadas dentro del ámbito de expansión urbana y siempre que no mantengan animales fuera del edificio.

11. Hotel, Hotel Ecoturístico y hotel de turismo en Distritos **RG-1, AG-2, AG-3**, RU-4 y CR-H de acuerdo a lo siguiente:

- a) Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:

- i. Desarrollo de playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.
 - ii. Piscina de natación con facilidades de baño y otros deportes acuáticos.
 - iii. Facilidades adecuadas para el uso de caballos de montar y excursiones.
 - iv. Canchas de juegos o facilidades para otros deportes al aire libre.
- b) Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Si se incluyen unidades residenciales, éstas no excederán la proporción de una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel cuando el proyecto ubique fuera del ámbito de expansión urbana.
- c) Los espacios para usos accesorios, como parte del edificio, y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal.
- d) No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.
- e) El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Administración entienda sean

necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario y del ambiente.

12. Institución docente de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en cualquier distrito residencial y en Distritos AG-3 y RG-1, de acuerdo con lo siguiente:

- a) Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio siempre que se presente un concepto del desarrollo del los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para usos docentes.
- b) El área mínima de terreno a requerirse se calculará a base de ocho (8) metros cuadrados por estudiante.
- c) El tamaño de los salones a permitirse se calculará a base de veinte (20) pies cuadrados por estudiante.
- d) Solares en que se proyecte construir edificios para fines docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

e) Los edificios guardarán patios de dos (2) veces los requeridos en el distrito en que ubican.

10. Instituciones religiosas, tales como iglesias y templos, en cualquier distrito residencial y en Distritos AG-3 y RG-1 en solares de hasta dos (2) cuerdas de acuerdo con lo siguiente:

a) Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco, o para edificios docentes siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecido en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.

b) Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos o docentes deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.

c) Los edificios guardarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.

- d) De no poderse observar los patios requeridos, la Administración podrá requerir aislamiento sónico u otras formas de mitigar los efectos del ruido.
- e) No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.

15. Muelles o rampas en cualquier distrito de acuerdo a lo siguiente:

- a) Las facilidades a permitirse estarán diseñadas para atender un máximo de diez (10) embarcaciones.
- b) El muelle o facilidades para embarcar o desembarcar a permitirse tendrá una extensión no mayor de diez (10) metros medidos a partir de la línea de la costa.
- c) Previo a la autorización de este uso, la Administración requerirá del solicitante un Certificado de Compatibilidad con el Programa de Manejo de la Zona Costanera (Certificate of Project Consistency with Puerto Rico's Coastal Zone Management Program).

16. Usos agrícolas o relacionados con la agricultura en solares de cinco (5) cuerdas o más en Distritos RU-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas:

- a) Ganadería, crianza avícola y de otros animales.
- b) Plantas para elaborar o empacar productos agrícolas cosechados en el predio.

- c) Puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de seis (6) metros de la línea de la vía y que no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.
17. Usos comerciales de carácter local en Distrito RU-4, en proyectos de casas de apartamentos para doscientas (200) o más unidades de vivienda, de acuerdo con lo siguiente:
- a) Las facilidades comerciales a permitirse se calcularán a razón de quince (15) pies cuadrados de área de piso por cada unidad de vivienda provista y éstas se localizarán en la primera planta de la casa de apartamentos más próxima a las facilidades vecinales requeridas por el Reglamento Sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9).
 - b) Las facilidades comerciales a permitirse estarán limitadas a los siguientes usos: colmado, farmacia, oficina profesional, cafetería, fuente de soda, lavandería automática, bazar, salan de belleza, y barbería. En Distrito RU-4 se permitirán barras.
 - c) El área de piso a utilizarse para cualquier uso en particular no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área de piso total a permitirse para las facilidades comerciales y se proveerán facilidades para no menos de tres (3) de los usos indicados en el inciso anterior.

18. Usos comerciales, institucionales y de servicios en terrenos hasta un máximo de una (1) cuerda, en Distritos RU-1, RU-3, UP y RG-1 en áreas no urbanizadas conforme al Reglamento de Lotificación o en áreas con características y comportamiento de tipo rural, excepto cuando se indique lo contrario más adelante:

- a) Academia de baile
- b) Agencias hípicas, de lotería o de viajes
- c) Almacén siempre y cuando no sea para la venta o distribución al detal o al por mayor, ni se manejen productos explosivos o peligrosos
- d) Alquiler de películas en vídeo (Vídeo Club).
- e) Área de estacionamiento de vehículos livianos en espacios abiertos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Sección 78.00 de este Reglamento.
- f) Barbería
- g) Bazar para la venta de telas y efectos de costura.
- h) Botánica
- i) Centro de lavado de autos excepto en Distritos RU-3
- j) Colmado

- k) Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
- l) Confección de mamparas ("screens"), cortinas y toldos
- m) Cristalería
- n) Ebanistería excepto en Distritos RU-3
- o) Elaboración de comida para actividades sociales ("catering")
- p) Escuela comercial o vocacional donde las actividades se realizan durante un horario diurno y para fines de instrucción exclusivamente, siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
- q) Establecimiento de servicios personales.
 - r) Estudio fotográfico
 - s) Farmacia
 - t) Ferretería. En los Distritos RU-3 no se permitirá la venta de madera, arena, piedra, cemento, cal,

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

varillas de acero, u otros materiales de construcción pesados.

- u) Floristería
- v) Funeraria
- w) Gimnasio
- x) Imprenta tipo "offset"
- y) Institución religiosa a tenor con lo dispuesto en el Inciso 14 de esta Subsección.
- z) Lavandería automática operada por monedas.
 - aa) Librería
 - bb) Oficina
 - cc) Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido.
 - dd) Pescadería
 - ee) Producción y venta de artesanías manuales.
 - ff) Reparación de zapatos
 - gg) Reproducción de documentos mediante fotocopiado.

- hh) Restaurante, cafetería, cafetín, freiduría, fuente de soda, o barra.
- ii) Salón de belleza y estilismo
- jj) Sastrería o taller de costura
- kk) Talleres de hojalatería y pintura, mecánica, electromecánica, rejas, soldaduras o vitrales
- ll) Taller de reparación de bicicletas y enseres eléctricos de uso corriente en el hogar, siempre y cuando no se exhiban fuera del local.
- mm) Tapicería excepto en Distritos RU-3
- nn) Venta de efectos deportivos
- oo) Venta de losas, cerámica, azulejos y equipo de baño
- pp) Venta de mascotas y accesorios ("Pet Shop")
- qq) Venta de muebles, enseres y artículos del hogar.
- rr) Venta y alquiler de vehículos de motor excepto en Distritos RU-3.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

- ss) Venta de piezas de automóviles, motoras o bicicletas, siempre que las piezas no se exhiban fuera del local.
- tt) Venta de plantas ornamentales o productos agrícolas.
- uu) Venta de productos alimentarios o naturales ("health food").
- vv) Venta de revistas, periódicos o efectos escolares.
- ww) Venta, reparación e instalación de gomas (gomera) excepto en Distritos RU-3.

19. Usos comerciales, institucionales y de servicios en terrenos que exceden 900 metros cuadrados hasta un máximo de una (1) cuerda, en Distritos R-05 en áreas no urbanizadas conforme al Plan de Area y al Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo, excepto cuando se indique lo contrario más adelante:

- a) Academia de baile
- b) Agencias hípicas, de lotería o de viajes
- c) Alquiler de películas en vídeo (Vídeo Club).
- d) Barbería
- e) Botánica

- f) Colmado
- g) Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar
- h) Cristalería
- i) Ebanistería.
- j) Elaboración de comida para actividades sociales ("catering")
- k) Escuela comercial o vocacional donde las actividades se realizan durante un horario diurno y para fines de instrucción exclusivamente, siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
- l) Establecimiento de servicios personales.
- m) Estudio fotográfico
- n) Farmacia
- o) Floristería

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

- p) Funeraria
- q) Gimnasio
- r) Institución religiosa a tenor con lo dispuesto en el Inciso 14 de esta Subsección.
- s) Librería
- t) Oficina
- u) Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido.
- v) Pescadería
- w) Producción y venta de artesanías manuales.
- x) Reparación de zapatos
- y) Reproducción de documentos mediante fotocopiado.
- z) Restaurante, cafetería, cafetín, freiduría, fuente de soda, o barra.
- aa)Salón de belleza y estilismo
- bb)Sastrería o taller de costura
- cc)Venta de mascotas y accesorios ("Pet Shop")

dd) Venta de plantas ornamentales o productos agrícolas.

ee) Venta de productos alimentarios o naturales ("health food").

ff) Venta de revistas, periódicos o efectos escolares.

19. Usos comerciales, institucionales y de servicios en Distrito IL, siempre que éstos no constituyan más del diez por ciento (10%) del área bruta de piso del uso principal del solar:

a) Barbería

b) Centro de cuidado diurno de niños o escuelas maternales para servir a los empleados de las industrias en el lugar.

c) Cinematógrafo

d) Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad industrial sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.

e) Establecimiento para servicios personales.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

- f) Estudio de baile o música
- g) Gimnasio
- h) Lavandería automática operada por monedas
- i) Oficina
- j) Recreación comercial
- k) Restaurante, cafetería, fuente de soda, barra o cafetín
- l) Salón de belleza
- m) Sucursal o casa bancaria
- n) Teatro o salón de asambleas o de concierto.

ARPE podrá considerar hasta un diez por ciento (10%) del área total de la urbanización o un (1) solar si constara de más de diez (10) solares para la ubicación de uno o más de estos usos como fin principal.

20. Usos residenciales para casas de una o dos familias en Distrito CRE de conformidad con lo siguiente:

- a) Preferiblemente que sea inmediato a una comunidad existente
- b) Cuento con infraestructura adecuada al desarrollo propuesto

- c) No sean terrenos susceptibles a deslizamiento o a inundaciones
 - d) La cabida de los solares a formarse guarden proporción en tamaño con los solares existentes en el sector.
21. Viviendas adicionales para familias que trabajan en la finca siempre que no conlleve la segregación del solar en que ubique la vivienda en Distritos AG-1, AG-2, AG-3 y RG-1.
22. Establecimientos con Permiso de Uso No Conforme Provisionalmente Legal - Expedición de permisos de uso para aquellos establecimientos que poseen un permiso de uso no conforme provisionalmente legal. La evaluación de las solicitudes tomará en cuenta los siguientes criterios, pero sin limitarse a éstos:
- a) Se considerarán para evaluación al amparo de este inciso solamente aquellos establecimientos que se les haya expedido un permiso de uso no conforme provisionalmente legal con posterioridad al 19 de febrero de 1988 y cuyo uso se esté operando a la fecha de la solicitud.
 - b) No se autorizarán conforme a lo dispuesto en este inciso, permisos para los siguientes usos:
 - i. Tiendas de licores y barras en los distritos residenciales en áreas urbanizadas, siempre que no sean los centros tradicionales de los pueblos.

- ii. En los distritos residenciales en áreas urbanizadas que no sean los centros tradicionales de los pueblos, usos industriales (talleres de mecánica, hojalatería y pintura, ebanistería, gomeras, ferretería para la venta al detal que incluya venta de madera, piedra, arena, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados o cualquier otra actividad con características industriales).
 - iii. No se permitirá la venta de bebidas alcohólicas abiertas ni refrigeradas en los distritos residenciales en áreas urbanizadas, con excepción de lo indicado en el Inciso 22(c). Los propietarios y operadores de establecimientos autorizados a vender bebidas alcohólicas selladas tendrán la obligación de velar porque éstas no se consuman dentro del negocio ni en las inmediaciones del mismo.
- c) En los distritos residenciales en áreas urbanizadas que no sean los centros tradicionales de los pueblos, podrán autorizarse permisos de uso con venta de bebidas alcohólicas livianas tales como cerveza, vino, "wine coolers" y otros similares, a los cafés, restaurantes, pizzerías y otros establecimientos que venden comidas servidas, siempre que éstos estén localizados frente a calles o avenidas con un ancho no menor de trece (13) metros de servidumbre o frente a una calle marginal que no sea una vía de acceso controlado.

- d) Las solicitudes para este permiso deberán ser radicadas antes de transcurrido un período de tres (3) meses a partir del 8 de noviembre de 1991 o de lo contrario, los establecimientos no podrán acogerse a las disposiciones de esta Subsección.

- e) La Administración evaluará aquellas solicitudes que vengan acompañadas de los documentos que requiere la agencia para este tipo de solicitud. El solicitante deberá acompañar su solicitud con un listado de los nombres de los dueños o inquilinos así como las direcciones postales de aquellas propiedades que radiquen dentro de una distancia de cien (100) metros lineales medidos desde todos los límites de la propiedad objeto de esta solicitud. Además, someterá dos (2) sobres de tamaño legal por cada propiedad dentro de la distancia de cien (100) metros antes indicada con el nombre y la dirección postal de cada dueño o inquilino con los sellos postales correspondientes.

- f) La Administración podrá autorizar que el uso continúe por el tiempo que tome evaluar el caso, hasta un máximo de un (1) año a partir de la fecha en que se radique la solicitud del permiso, excepto los establecimientos ubicados en distritos residenciales en áreas urbanizadas.

- g) Previo a la expedición del permiso, la Administración realizará un estudio de los impactos generados por

dicho uso. Para su autorización deberá concluir que el uso no tiene efectos negativos sobre el vecindario donde ubica señalando los fundamentos en que descansa su determinación. Además, tomará en cuenta las querellas de los vecinos en la evaluación de los establecimientos y se les dará el peso que las mismas ameriten.

- h) La Administración podrá imponer las condiciones especiales que estime pertinentes, las cuales deberán estar expresadas en el permiso que expida, para asegurar una adecuada operación del uso autorizado. La persona a quien se le autoriza el uso a su vez, deberá estar dispuesta a aceptar y a dar cumplimiento a las condiciones que imponga la Administración, sujeto a que se le revoque la autorización de no cumplir con una o más de las condiciones establecidas.
- i) La Administración celebrará vistas públicas en los casos en los que se haya radicado querella previa al 19 de febrero de 1990, en los Distritos RU-2 y RU-3, pero cuyos usos puedan autorizarse bajo este Inciso. En los demás casos, las vistas públicas serán discrecionales.
- j) El uso para el cual se otorga el permiso no podrá ser cambiado a menos que el uso propuesto sea permitido en el distrito donde ubica. Tampoco se podrán intensificar los usos autorizados mediante el incremento de la actividad ni mediante la ampliación de la estructura física.

24. Proyectos para la instalación y construcción de facilidades de telecomunicaciones en los Distrito RU-1 de acuerdo con lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.

93.06 Usos a Considerarse por la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas:

1. Aeropuertos, helipuertos y cines al aire libre, en cualquier distrito situado en áreas que no hayan sido urbanizadas.
2. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier distrito residencial y en Distritos CR-H, en solares con cabida de más de una (1) cuerda, de acuerdo con lo siguiente:
 - a) Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.
 - b) En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña.
4. Hospital, hospital de medicina general, casa de salud, sanatorio, e institución para tratamiento de dementes en Distrito RU-1. Los edificios a dedicarse principalmente a hospital o sanatorio para enfermedades contagiosas o tratamiento de dementes se situarán a no menos de cincuenta (50) metros de toda línea de propiedad del solar.

Plan de Ordenación Territorial

Municipio de Mayagüez

5. Hospital de medicina general en Distritos RU-1, RU-2, RU-3, RU-4 y RU-H, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.
6. Hotel de turismo, parador y facilidades turísticas - vocacionales en solares en Distrito RU-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas de acuerdo con lo siguiente:
 - a) Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas facilidades de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:
 - i. Desarrollo de playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.
 - ii. Piscina de natación con facilidades de baño y otros deportes acuáticos.
 - iii. Facilidades adecuadas para el uso de caballos de montar y excursiones.
 - iv. Canchas de juego o facilidades para otros deportes al aire libre.
 - b) Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Si se incluyen unidades residenciales, éstas

- no excederán la proporción de una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel cuando el proyecto ubique fuera del ámbito de expansión urbana.
- c) El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior será no menor de quince (15) metros.
 - d) Los espacios para usos accesorios como parte del edificio y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido, podrá usarse para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamiento de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, las piscinas, el alumbrado, o la ornamentación de paseos.
 - e) No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.
 - f) La autorización que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta o el Municipio, según corresponda, entienda sean necesarias para proteger la salud y el bienestar general del vecindario.
7. Institución religiosa en cualquier distrito residencial y en Distritos AG-3 y RG-1 en solares de más de dos (2) cuerdas, de acuerdo con lo siguiente:

- a) Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco, o para edificios docentes, siempre que se presente un concepto de desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo del área de solar establecidos en este Reglamento para cada uso específico. El área de solar ocupada por los usos relacionados no contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.
 - b) Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos o docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
 - c) Los edificios guardarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.
8. Marinas en Distritos UP y RU-1 situadas en áreas que no hayan sido urbanizadas. Para la consideración de este uso el solicitante someterá un Certificado de Compatibilidad con el Programa de Manejo de la Zona Costanera (Certificate of Project Consistency with Puerto Rico's Coastal Zone Management Program).

9. Parque y campo atlético, hipódromo, velódromo y otros deportes que requieren áreas extensas de terreno en solares en Distrito RU-1 situados en áreas que no hayan sido urbanizadas.

10. Proyecto Vacacional de Casas Remolques en Distritos RG-1 en una Zona de Interés Turístico de acuerdo con lo siguiente:
 - a) Los terrenos no podrán comprender áreas susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas y deberán contar con la infraestructura necesaria.

 - b) Cuando los terrenos colinden con cuerpos de agua se mantendrá el siguiente retiro mínimo hasta el punto más cercano del área o áreas de estacionamiento de casas remolques y demás vehículos:
 - i. océanos y mares - cincuenta (50) metros medidos desde el límite de la zona marítima - terrestre según delimitada por el Departamento de Recursos Naturales

 - ii. ríos, canales y quebradas - treinta (30) metros desde el borde exterior del cauce natural

 - iii. lagos y lagunas - doscientos (200) metros medidos desde el límite de adquisición de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y la Autoridad de Energía Eléctrica.

El espacio comprendido por los retiros anteriores podrá ser utilizado para la instalación temporera de casetas de acampar, áreas de juegos y otras facilidades recreativas. No se permitirá la construcción de estructuras permanentes con excepción de duchas y vestidores.

- c) Se requerirá un retiro de veinte (20) metros de toda colindancia con otro solar, sembrado de árboles y con un tratamiento paisajista que amortigüe el efecto del proyecto.
- d) La cabida mínima de la finca o predio será de doce (12) cuerdas.
- e) Se permitirán hasta cinco (5) casas remolques por cada cuerda del predio.
- f) El área de terrenos a utilizarse para estacionar las casas remolques y automóviles, así como el espacio y accesos para maniobrar, no deberá exceder el treinta por ciento (30%) del predio donde se propone el proyecto.
- g) El tamaño mínimo del espacio donde se estacionará cada casa remolque tendrá un ancho mínimo de once y medio (11.5) metros y un fondo mínimo de quince (15) metros.
- h) Toda finca o predio a ocuparse para proyectos vocacionales de casas remolques deberá estar o ser

provista de un acceso adecuado con un ancho de rodaje no menor de seis (6) metros afirmado o asfaltado.

- i) Las obras internas, para proyectos vacacionales de casas remolques, podrán ser sencillas y mínimas, esto es, sin asfalto u hormigón, proveyendo solamente afirmado. El ancho mínimo de las vías de circulación interna será de diez (10) metros.
- j) El movimiento de tierras a permitirse será mínimo y se efectuará únicamente en los accesos y áreas de estacionamiento del proyecto a los fines de conservar, en lo más posible, los rasgos naturales del terreno y la vegetación existente; si no existiera vegetación deberá proveerse tratamiento paisajista mediante la siembra de árboles y arbustos.
- k) La forma como habrá de disponerse de los desperdicios sólidos a generarse en estos proyectos deberá ser aceptable a la Junta de Calidad Ambiental, al Departamento de Salud, a esta Junta de Planificación, al Municipio y a otros organismos gubernamentales concernientes.
- l) No se permitirá la segregación o lotificación de espacios o solares de casas remolques en proyectos vacacionales que se desarrollen bajo las disposiciones de este Inciso.

- m) No se permitirá que las casas remolques se utilicen como viviendas permanentes. A estos efectos las unidades remolques deben apoyarse sobre bases temporales o removibles. No se permitirá ningún tipo de construcción de ningún material como ampliación a la casa remolque. Se permitirá la instalación de una cortina de aluminio o lona sostenida de un solo lado de la casa remolque.
- n) Todo proyecto vacacional de casas remolques que incluya veinticinco (25) casas o más, deberá proveer un área de juego con facilidades recreativas para niños y podrá autorizársele facilidades para el expendio de provisiones.
- o) Cuando un proyecto de casas remolques exceda de veinticinco (25) casas, deberá distribuirse las unidades en grupos de doce (12) o menos separado un grupo de otro por franjas de amortiguamiento de doce (12) metros de ancho.
- p) Todo proyecto que se proponga dentro o adyacente a un área de importancia ambiental, natural y cultural, según se relacionan en el informe titulado "Puerto Rico - de Importancia Ambiental, Natural y Cultural" preparado por la Junta y un Comité Interagencial en agosto de 1976, deberá

- q) obtener el endoso del Departamento de Recursos Naturales y otras agencias gubernamentales concernidas.

93.07 Permisos de Uso Temporeros

La Administración de Reglamentos y Permisos podrá conceder permisos de usos temporeros para la erección de estructuras que alberguen actividades de corta duración tales como, pero sin limitarse a éstos: carnavales, verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción u oficinas para la venta de un proyecto de vivienda. En los casos en que la Administración lo estime pertinente, se consultará al vecindario inmediato en no menos de cuatro (4) propiedades.

93.08 Condiciones al Hacer Excepciones

Las excepciones concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.

93.09 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones

Toda decisión favorable sobre cualquier excepción, relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulos, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

TOPICO 14: PROYECTOS Y RETIRO EN LA ZONA COSTANERA

SECCION 94.00 PROYECTOS EN LA ZONA COSTANERA Y ACCESOS A LAS PLAYAS O LITORAL LACUSTRE

94.01 Disposición General

Las disposiciones de esta Sección sobre la zona costanera se complementarán con los Tópicos 3 y 6 de este Reglamento. En caso de conflicto, prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan los objetivos y propósitos de este Reglamento.

94.02 Endoso del Departamento de Recursos Naturales

Todo proyecto dentro o colindante con la zona marítimo terrestre necesitará, para su evaluación, de los comentarios del Departamento de Recursos Naturales. Tales comentarios

serán solicitados por la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas. El Departamento de Recursos Naturales contestará dentro del término de quince (15) días y si transcurrido este término no se recibe contestación o una solicitud de tiempo adicional, se entenderá que dicho Departamento no tiene comentarios al respecto.

94.03 Acceso Público

Será requisito que todo proyecto que se autorice colindante con un litoral marítimo o lacustre, provea una o más vías de acceso público que conduzcan a través del, o bordeando con el proyecto, desde la vía pública que sirve de acceso al mismo hasta llegar a otra vía pública paralela a la costa o a la costa misma, playa o al cuerpo lacustre. La dedicación de estas vías al tránsito público se hará mediante escritura pública a favor del municipio donde ubique el proyecto o del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

94.04 Separación Entre Accesos Públicos

Cuando no sea posible proveer un acceso público mediante una vía pública continua, colindante y aproximadamente paralela con la costa, playa o con el litoral lacustre, se observará una separación entre los accesos públicos que cumpla con lo siguiente:

1. En áreas zonificadas dentro de los ámbitos de expansión urbana se observará una separación máxima de

ochocientos (800) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquier otro.

En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento se podrá aumentar tal separación a mil doscientos (1,200) metros entre accesos vehiculares y hasta seiscientos (600) metros entre un acceso peatonal y cualquiera otro, si hubiera dificultad para cumplir con los máximos anteriores.

2. En áreas zonificadas fuera de los ámbitos de expansión urbana se observará una separación máxima de mil seiscientos (1,600) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquier otro.

94.05 Exenciones de Proveer Accesos Públicos

En determinados proyectos podrá eximirse del requisito de proveer acceso a la costa, playa o al litoral lacustre cuando ocurra una de las siguientes situaciones:

1. Cuando exista acceso público adecuado a la costa, playa o al cuerpo lacustre a una distancia menor que la separación máxima entre accesos permitida por este Reglamento.
2. Cuando la topografía del terreno convierta el acceso en un peligro insalvable para el público.

3. Cuando el desarrollo propuesto sea un proyecto relativamente pequeño donde el terreno que se propone para desarrollarse no exceda de dos mil (2,000) metros cuadrados.
4. Cuando las limitaciones de los recursos costaneros no resistan uso público intenso o el proveer accesos adicionales resultará en un uso mayor que la capacidad estimada de la costa, playa pública o el litoral lacustre.
5. Cuando existan razones de seguridad pública que así lo aconsejen o cuando el sector sea peligroso para actividades recreativas o deportivas.
6. Cuando el acceso propuesto afecte adversamente unidades agrícolas o recursos naturales.

94.06 Accesos Públicos Existentes

Los accesos públicos a playas, costas y litoral lacustre se mantendrán libres de obstrucciones. Esa construcción, sin obtener permiso para ello, de vallas y verjas, y de boyas marítimas con rótulos de "No Pase" o análogos, la excavación del pavimento o de zanjas a través del acceso público o la construcción de estructuras dentro de la servidumbre del acceso se considerarán como obstrucciones al acceso y una violación a este Reglamento.

94.07 Zona de Separación

En todo proyecto para la construcción de edificios, de lotificación o de urbanizaciones de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, con un fondo de la finca principal mayor de cien (100) metros se requerirá la dedicación para uso público, de una faja de terrenos de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo - terrestre. Además, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior. Esta franja se podrá utilizar para estacionamiento, áreas recreativas, calle y demás usos que no requieran estructuras.

94.08 Diseño Esquemático de Vías de Acceso Público

1. En los casos de proyectos colindantes con la costa o la playa que requieran consulta de ubicación, el diseño esquemático de vías de acceso público formará parte de la consulta de ubicación y uso de terrenos a someterse conforme a los trámites vigentes. En todo caso se dará preferencia a la provisión de una vía pública de acceso entre la zona de separación y el proyecto.
2. En los casos de proyectos colindantes con la costa, playas o litorales lacustres que no requieren consulta de ubicación, la administración de Reglamentos y Permisos someterá a la Junta de Planificación, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, una consulta demostrando la alineación esquemática y el

ancho de las vías públicas de acceso a la zona de separación contigua a la costa o al litoral; lacustre afectado). La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá objetar la localización, alineación o ancho de la vía dentro de un término no mayor de treinta (30) días. De no tomar dicha acción en el referido término, se entenderá que no tiene objeción a lo propuesto.

3. En aquellos casos de terrenos no colindantes con la zona marítimo - terrestre, pero dentro de la zona costanera la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, podrá requerir un diseño de vías de acceso cuando, tomando como base el interés general, lo estime conveniente o necesario. En los proyectos que no requieren consulta de ubicación se seguirá el procedimiento establecido en el inciso (2) anterior.
4. En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y colindante con costa, playas o con el litoral lacustre se proveerá el acceso en la colindancia de dos (2) solares contiguos combinando la aportación de servidumbre y construcción del acceso en proporción al frente (ancho) de ambos solares afectados por el acceso. En tales casos se concederá una bonificación en área de ocupación, área bruta de piso y patios según se dispone más adelante en esta Sección.

94.09 Línea de Solares con Frente a la Costa

Cuando el proyecto envuelva la creación de una línea de solares individuales paralelos y contiguos con la zona marítimo - terrestre o litoral lacustre. Los mismos estarán separados de la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo por una calle pública que servirá de acceso principal a los mismos.

94.10 Ancho de Vías Públicas

El ancho de las vías públicas a servir de acceso a la zona de separación contigua a la costa, a una playa o a un litoral lacustre se determinará en proporción a la magnitud del proyecto y a la magnitud del sector poblacional que utiliza o puede utilizar la costa, playa o el cuerpo lacustre para recreación. Tal sección corresponderá a los manimos establecidos por el Reglamento de Lotificación, pero nunca será menor de once (11) metros de ancho en el caso de accesos vehiculares, ni de seis (6) metros de ancho en el caso de accesos peatonales. Estas vías se dedicarán por escritura pública.

En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, y colindante con la costa, playa o litoral lacustre, se proveerá un acceso público peatonal con ancho mínimo de seis (6) metros mediante aportación de los dos (2) solares colindantes. La dedicación se hará mediante escritura pública al municipio correspondiente.

94.11 Facilidades Vecinales

Cuando el proyecto requiera que se dedique cierta cantidad de terrenos para recreación como parte de las facilidades vecinales de dicho proyecto, y la topografía y otras condiciones del terreno así lo permitan, éstas se ubicarán contiguas al límite de la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo o al litoral lacustre y se desarrollarán para actividades que armonicen con el uso de la costa, las playas, los lagos o las lagunas con las cuales colinda.

94.12 Facilidades Públicas de Estacionamiento

Colindante con la zona de separación de veinte (20) metros de ancho mínimo se proveerá un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso público por cada diez (10) unidades de vivienda, pero nunca menos de tres (3). En los casos de proyectos que no sean para uso residencial, se proveerá un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso público por cada diez (10) espacios que se les requiera de acuerdo al tipo de desarrollo. La Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas,, podrá requerir una mayor o menor cantidad de estacionamientos en la proporción que justifique cada proyecto específico y las condiciones prevalecientes en el sector donde ubica.

94.13 Intensidad del Desarrollo

A los fines de proteger el potencial de los recursos existentes en la zona costanera, especialmente de los que colindan con

la zona marítimo - terrestre, para la recreación, contemplación y solaz espiritual, se deberá evitar al máximo el desarrollo intenso paralelo a la costa, promoviéndose y estimulándose el que los terrenos se mantengan en su estado natural y que los usos que allí se ubiquen armonicen con el potencial del sector costanero.

94.14 Carácter Natural

Las obras de desarrollo de terrenos que se autoricen y que sean colindantes con costas y playas retendrán el carácter natural de la vegetación, los rasgos topográficos, las formas de las costas y un balance positivo para el ambiente natural sobre el desarrollo.

94.15 Vistas al Mar

Los edificios se orientarán con el lado más largo de su proyección horizontal, perpendicular a la costa o a un ángulo aproximado, para obstruir lo menos posible la visibilidad al mar.

94.16 Bonificaciones por Accesos Públicos

Proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y colindantes con la costa, playas públicas o con litoral lacustre, a los cuales se les haya requerido la provisión de accesos públicos, tendrán derecho a las siguientes bonificaciones:

1. Al calcular el área de ocupación, el área bruta de piso y los patios requeridos, conforme a este Reglamento se considerará el solar total, según inscrito, sin deducirse el área del solar destinada al acceso de costa, playa o litoral lacustre.
2. Se permitirá un aumento (bonificación) en el área bruta de piso equivalente a aquella área de construcción cuyo costo sea de dos (2) veces el costo del acceso a construirse.

**SECCIÓN 95.00 RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS
DEL LIMITE MARÍTIMO - TERRESTRE**

95.01 Disposición General

Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunas estructuras en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso óptimo de éstas, todo edificio a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse dentro de una distancia de cuatrocientos (400) metros del límite de la zona marítimo - terrestre, según determine el Departamento de Recursos Naturales, observará un retiro mínimo, medido horizontalmente desde su base o pared más próxima a la zona marítima hasta dicho límite, de dos y media (2.5) veces su altura. Este retiro no será menor de cincuenta (50) metros según establecidos mediante la Subsección 94.07 de este Reglamento.

95.02 Delimitación de la Zona Marítimo - Terrestre

Todo proyecto propuesto en terrenos colindantes con la zona marítimo - terrestre deberá someter a la Junta, , la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, junto con los otros documentos y requisitos, un plano de mensura, debidamente certificado por el Departamento de Recursos Naturales, en el cual aparezca deslindado el límite marítimo - terrestre. Esta certificación delimitando la zona marítimo - terrestre tendrá un (1) año de vigencia y no se entenderá que conceda derechos de propiedad permanentes y sí que representa el Límite de ésta en la fecha del plano, el cual podrá variar cuando la naturaleza altere el contorno de la costa o playa.

95.03 Exenciones

Cuando se considere un solar cuya segregación fue autorizada con anterioridad a la fecha de vigencia de este Reglamento y para el cual el retiro requerido no permita su utilización total de acuerdo con lo permitido en el distrito de ordenación en que ubica, la parte interesada, podrá solicitar a la Junta, la ARPE o el Municipio, según corresponda y sujeto a las competencias delegadas, que se le exima parcialmente del cumplimiento con la Subsección 95.01 de este Reglamento en los siguientes casos:

1. Cuando existan edificaciones en ambos lados de la edificación propuesta, dentro de una distancia de cien (100) metros a cada lado del solar, medida paralela a la orilla de

la costa, y cuyo retiro sea menor al retiro requerido conforme a lo dispuesto en esta Sección. En estos casos la edificación propuesta podrá tener una altura que no excederá la altura promedio que se determine al tirar una línea imaginaria entre los puntos más altos de las edificaciones ubicadas a ambos lados del solar y el retiro podrá ser el promedio del que tengan las edificaciones existentes.

2. Cuando exista un edificio en un sólo lado del edificio propuesto dentro de una distancia de cien (100) metros, medida en forma paralela a la orilla de la costa, y cuyo retiro sea menor al retiro requerido conforme a lo dispuesto en esta Sección. En estos casos el edificio propuesto podrá tener una altura máxima igual al promedio matemático entre la altura real del edificio existente y una altura estimada que resultare al dividir el retiro de la estructura propuesta entre dos y medio (2.5). El retiro mínimo a permitirse será igual al de 1a estructura existente.
3. Cuando no exista edificación en ambos lados de la edificación propuesta dentro de una distancia de cien (100) metros a cada lado del solar medida paralela a la orilla de la costa. En estos casos la edificación propuesta se separará lo más posible de la zona marítimo - terrestre, siempre que se provea el patio mínimo requerido en el lado opuesto del solar a dicha zona.
4. Cuando se trate de estructuras propuestas para zonas portuarias, pesqueras, marinas o instalaciones similares,

cuyo uso propuesto requiera obligatoriamente una mayor proximidad a la zona marítimo - terrestre por ser el uso propuesto uno relacionado directamente con el mar.

95.04 Variaciones

Cuando una parte interesada en el uso de una pertenencia considere que la aplicación literal de las disposiciones de las Subsecciones 95.01, 95.02 y 95.03 de este Reglamento presenten un perjuicio claramente demostrable podrá solicitar una variación a dichas disposiciones. Esta solicitud vendrá acompañada de un estudio de sombras donde se demuestre que el área dentro de la zona marítimo - terrestre no recibirá sombra por más de una (1) hora en cualquier día del año durante las horas de diez de la mañana a cuatro de la tarde.

TÓPICO 15: PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN DE FACILIDADES DE TELECOMUNICACIONES

SECCIÓN 96.00 DISPOSICIONES GENERALES

96.01 Aplicación

Las disposiciones contenidas en este Tópico aplicarán a los proyectos de construcción para la instalación de facilidades de telecomunicaciones. No aplicarán a la instalación de antenas para uso personal que se utilizan comúnmente en las residencias para recibir señales de satélites, televisión, radio de onda corta, bandas ciudadanas (“citizen bands”) u otras.

SECCION 97.00 DISPOSICIONES ESPECIALES

97.01 Ubicación

Las facilidades de telecomunicaciones podrán ser construidas o instaladas sobre el terreno y sobre el techo de edificios conforme se dispone más adelante.

Las torres y antenas sobre el terreno solo podrán permitirse en los Distritos IL e IP. También podrán permitirse en los Distritos RU-1 y RG-1 siempre que los predios estén localizados a una distancia mínima de cien (100) metros de un área desarrollada.

97.02 Prohibiciones

No se permitirá la construcción o instalación de facilidades de telecomunicaciones en los siguientes casos:

1. A menos de cincuenta (50) metros de un plantel escolar, medidos desde la colindancia del predio donde ubicará la facilidad y la colindancia del predio donde ubique el plantel.
2. Que interfieran con las visuales de rutas o áreas escénicas.

97.03 Restricciones

Las facilidades de telecomunicaciones que pudieran autorizarse en bosques y otras áreas ecológicamente

sensitivas o en su periferia deberán localizarse en los lugares menos conspicuos a las visuales y se requerirá la reforestación cuando se estime necesario. En estos casos la ARPE deberá solicitar los comentarios de las agencias estatales y/o federales con jurisdicción.

97.04 Variaciones

La Administración de Reglamentos y Permisos podrá autorizar variaciones en los requisitos de estas disposiciones según se indica a continuación:

1. Toda solicitud de variación cumplirá con lo establecido en la Sección 92.00 de este Reglamento.
2. La solicitud deberá estar debidamente justificada y demostrar que se cumple con los valores de la Tabla I de la Subsección 97.05. Podrán considerarse variaciones en la altura de la torre y antenas siempre que se demuestre que es necesario para cumplir con los valores de la Tabla I, antes citada.
3. No se considerarán variaciones a las disposiciones contenidas en las prohibiciones y restricciones de este Tópico (Subsecciones 97.02 y 97.03).

97.05 Tamaño del Solar

El tamaño mínimo del solar permitido para la ubicación de facilidades de telecomunicaciones sobre el terreno dependerá

de la frecuencia y densidad de potencia de radiación de acuerdo con lo siguiente:

1. La facilidad se instalará de tal manera que no se excedan los valores que se indican en la siguiente tabla, medidos desde la colindancia de los predios adyacentes. El tamaño mínimo del solar para el establecimiento de la facilidad de comunicaciones será el que cumpla con estas disposiciones, pero nunca será menor del mínimo requerido por el distrito de ordenación donde ubica ni de novecientos (900) metros cuadrados, lo que sea mayor. La torre y antenas observarán una distancia mínima de quince (15) metros de cualquier colindancia. De haber otras facilidades en el sector que pudieran alterar los valores del campo electromagnético que generará esta facilidad, la suma de los campos combinados no podrá ser mayor a los valores máximos permitidos en la Tabla I.

**Tabla I
Potencia Máxima y Potencia del Campo Electromagnético**

Variación de Frecuencia en Megahertzios (Mhz)	Potencia Máxima Permitida del Campo Eléctrico (Voltios Cuadrados por Metro Cuadrado)	Potencia Máxima del Campo Magnético Permitida (En Amperes Cuadrados Por Metro Cuadrado)	Densidad De Potencia Máxima Permitida (Mw/Cm2)
0.3-3	80,000	0.5	20.0
3-30	$800(900/F^2)$	$0.005(900/F^2)$	$180/F^2$
30-300	800	0.005	0.2
300-1,500	$800(F/300)$	$0.005(F/300)$	$F/1500$
1,500-100,000	4,000	0.025	1.0

F = Frecuencia **F² = Frecuencia al cuadrado**

Fórmulas para calcular densidad de potencia de radiación:

$S = E^2$ S = Densidad de potencia

3770 E = Intensidad del campo eléctrico

H = Intensidad del campo magnético

$S = 37.7 (H^2)$

ó

$S = \frac{PG}{4\pi R^2}$ S = Densidad de potencia (en el eje)

P = Potencia de alimentación de la antena

G = Ganancia de la antena

R = Distancia al punto de interés

ó

$S = \frac{EIRP}{4\pi R^2}$ ERP = Potencia equivalente o efectiva de radiación isotrópica y es $\frac{EIRP}{4\pi R^2}$ es igual a la potencia efectiva de radiación (ERP) multiplicada por

la
ganancia de la antena

ó

$S = [(ERP)(F)(4)(0.1)]$ ERP = Potencia efectiva de radiación

$$4pR^2$$

$$F = 10^{-(db/10)}$$

Determinación de los valores en campos combinados:

$$ST = S_1 + S_2 + S_3 + \dots + S_n$$

Condicionado a que:

$S_i = S_1 + S_2 + S_3 + \dots + S_n < S$ = Densidad de potencia del aparato emisor

$L_i = L_1 + L_2 + L_3 + \dots + L_n = L$ = Límite de exposición permitida en la Tabla I en las respectivas frecuencias

2. En fincas de alta capacidad agrícola o que por cualquier otro motivo no se considera adecuada la fragmentación de la misma, no se requerirá la segregación del predio si se cumple con lo siguiente:

a) La distancia desde el centro de radiación hasta los límites de los predios adyacentes rebasa la distancia necesaria

para cumplir con los valores de la Tabla I en el inciso anterior.

- b) Se cercara el área que requiera la instalación para cumplir con los valores en la Tabla I.

97.06 Altura Máxima de las Estructuras

Las torres y antenas no podrán exceder trescientos cincuenta (350) pies de altura, medidos desde el nivel del terreno. Estarán en armonía con la altura estipulada en las licencias que expidan la Comisión Federal de Comunicaciones (FCC por sus siglas en inglés) y la Agencia Federal de Aviación (FAA por sus siglas en inglés), siempre que ésta no sea mayor de los trescientos cincuenta (350) pies máximos establecidos en esta Subsección. Deberán presentarse copia de dichas licencias ante la Administración de Reglamentos y Permisos previo a la certificación de los planos de construcción.

97.07 Altura Mínima de los Platos Parabólicos o de Microondas

Los platos parabólicos o de microondas deberán instalarse a una altura mínima donde el haz de las microondas en su trayectoria de transmisión, no genere una densidad de potencia mayor a 0.2 milivatio por centímetro cuadrado en el tope del edificio más alto existente en dicha trayectoria o el equivalente a la distancia de dos (2) veces el diámetro del plato parabólico medido desde el haz de las microondas hasta el tope del edificio más alto existente en la trayectoria de transmisión, la que sea mayor.

97.08 Solicitudes para Ampliar la Capacidad de una Antena o Facilidad Mediante Equipo Adicional, Antenas o Platos Parabólicos Adicionales en el Espacio Disponible en las Torres Existentes, para la Instalación de Nuevas Antenas o Reemplazar Antenas Existentes por Nuevas

Toda solicitud de este tipo deberá someterse para evaluación mediante el trámite inicial correspondiente ante la ARPE. La suma de los campos combinados de las facilidades existentes y la propuesta no podrán exceder los valores de la Tabla I medidos en las colindancias con los predios adyacentes.

97.09 Medidas de Seguridad

Se cumplirá con lo siguiente:

1. Se instalará una verja alrededor del solar donde se encuentren localizadas las facilidades de telecomunicaciones para evitar que la ciudadanía y personal no autorizado entren y tengan acceso a las instalaciones.
2. Toda facilidad de telecomunicaciones a instalarse o construirse será rotulada y el acceso al público será restringido.
3. La facilidad cumplirá con los requerimientos de la Comisión Federal de Comunicaciones, Agencia Federal de Aviación y cualesquiera otra agencia con jurisdicción en este tipo de

instalaciones. Las facilidades exentas de obtener licencias o permisos de estas agencias federales no están exentas de cumplir con esta reglamentación.

4. Las facilidades deberán ser resistentes a huracanes, sismos e inundaciones.
5. En terrenos clasificados como susceptibles a deslizamientos por el Servicio de Conservación de Suelos Federal, se deberá demostrar mediante un estudio geológico, la viabilidad de los terrenos para la instalación propuesta y en el caso que aplicare, las medidas de mitigación para hacer aptos los terrenos.
6. Se cumplirá con las disposiciones del Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Número 7).

97.10 Documentos de Radicación

Además de los documentos requeridos por el procedimiento vigente para la radicación del trámite inicial correspondiente ante la Administración de Reglamentos y Permisos, se someterán los siguientes, los cuales serán evaluados como parte del análisis ambiental que conlleva el caso:

1. Información técnica relacionada con las facilidades:
 - a) Certificación firmada por un ingeniero electricista con licencia del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que contenga lo siguiente: la densidad de potencia de la radiación electromagnética a ser generada por la

facilidad propuesta en la periferia de la facilidad, la frecuencia a que operara, su potencia de entrada, potencia efectiva de radiación, ganancia de la antena y longitud de la onda.

- b) Información estructural sobre el tipo de torre o facilidad a ser instalada, que incluya, pero sin limitarse a ello, el diámetro de la antena, diámetro de la torre, la altura de la torre, la altura de la antena y la altura a que se colocarán los platos de microondas, si alguno, número de antenas o parábolas, accesorios, así como la utilización de tensores y su resistencia a fuertes vientos.
 - c) Someter los resultados de las mediciones de campo realizadas para determinar la densidad de potencia de radiación existente en las colindancias del lugar de ubicación del proyecto por efecto de otras facilidades existentes.
 - d) Determinar, evaluar y demostrar que la suma de los valores de densidad de potencia, fuerza del campo eléctrico y fuerza del campo magnético esperado en las colindancias de la propuesta (tomando en consideración valores previamente existentes) no exceden los establecidos en la Tabla I y que la cabida del predio propuesto es la mínima necesaria para cumplir con los mismos.
2. Se someterá un estudio geológico cuando la instalación se proponga en terrenos susceptibles a deslizamientos según

determinados por el Servicio de Conservación de Suelos Federal y cuando la torre tenga más de 200 pies de altura.

3. La parte proponente someterá un estudio donde se analicen otros lugares alternos evaluados y descartados para la ubicación de las facilidades e indicará las medidas que propone para minimizar cualquier efecto en el medioambiente que la facilidad propuesta pueda causar, cuando ésta se proponga en cualquiera de los siguientes:
 - a) Terrenos susceptibles a deslizamientos
 - b) Terrenos dentro o en la periferia de un área ecológicamente sensitiva.