

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

Resolución JPI-4-3

PARA INTERPRETAR LA SECCION 18.05 (15)
DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 4)

El Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), en su Sección 83.05, Inciso 15, dispone que la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) podrá considerar por vía de excepciones "usos comerciales, institucionales y de servicios en terrenos hasta un máximo de una (1) cuerda, en Distritos R-0, R-1, RT-0, RT-1, R-4, M y P, en áreas no urbanizadas o en áreas con características y comportamiento de tipo rural".

El Comité de Asesoramiento, Consultas y Revisión de la Administración de Reglamentos y Permisos, por conducto de su Administrador Interino, ha solicitado la interpretación de la Junta del referido inciso por considerar que el mismo puede interpretarse de las siguientes dos maneras:

- 1- Que podrían autorizarse usos comerciales, institucionales y de servicios en los distritos que se mencionan en la disposición y, además, en áreas no urbanizadas o en áreas con características y comportamiento de tipo rural.
- 2- Que podrían autorizarse usos comerciales, institucionales y de servicios en los distritos que se mencionan en la disposición siempre que los mismos se encuentren en áreas no urbanizadas o en áreas con características y comportamiento de tipo rural.

Ciertamente la única interpretación posible es la segunda. Veamos. La Sección 83.05 (15), Inciso 15, se incorporó al Reglamento de Zonificación como una de un conjunto de enmiendas para atender la crisis de la decisión del Tribunal Supremo sobre el tiempo máximo que podía prorrogarse un permiso de uso provisional. En aquel momento, según información provista por la ARPE, el número de permisos de uso provisionales vigentes había

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

llegado a 6,400, la mayoría con más de dos prórrogas autorizadas. Al analizar la distribución de esos permisos se concluyó que cerca de dos terceras partes de éstos ocurrían en Distritos R-0, R-1, R-4, M y P en asentamientos que no eran producto de un proceso formal de urbanizar. Se concluyó además que, típicamente, los usos con permisos provisionales en Distritos R-0 ocurrían a lo largo de carreteras. Aunque el Distrito R-0 anteriormente permitía usos comerciales limitados, se encontró que en realidad se había autorizado una mayor diversidad de usos no contemplados en la disposición original, tales como venta de autos, gomerías, venta de plantas y otros. Igualmente ocurría con los usos con permisos provisionales en Distritos R-1 en áreas no urbanizadas.

El Distrito R-1 tiene el doble propósito de clasificar terrenos urbanizados en solares de 900 metros cuadrados o más, así como terrenos incluidos dentro del ámbito de expansión urbana de los pueblos. Al incluir terrenos dentro del ámbito de expansión urbana, obviamente, se incluyen asentamientos a lo largo de carreteras que anteriormente eran de tipo rural. En este tipo de área fuera de las urbanizaciones en los bolsillos aún sin urbanizar a lo largo, típicamente, de carreteras o en comunidades desarrolladas como rurales originalmente, los usos comerciales, aunque no son el objetivo del distrito, son cónsonos con el carácter del área y sirven un propósito social y económico de importancia.

El Distrito R-4 se aplica a las áreas predominantemente residenciales en los cascos de los pueblos. Estas áreas no son el producto de una lotificación conforme a las normas de planificación, sino que son áreas tradicionales cuya ocupación y desarrollo antecede, usualmente, a la creación de la Junta de Planificación. En algunos lugares de estos distritos, la práctica, desde antes de que existiera la zonificación, es la introducción de algunos usos comerciales dispersos. Esta característica tradicional no existe, o no debía existir en

urbanizaciones desarrolladas al amparo de los Reglamentos de Planificación para usos residenciales con parámetros del Distrito R-4.

Existen comunidades de formación espontánea clasificadas en Distritos M o en Distrito P en donde es típico que se desarrollen usos comerciales dispersos que sirven a las comunidades y son aceptados por éstas.

Reconociendo la dificultad de la Administración de Reglamentos y Permisos para determinar en cuáles de los solares menores de una cuerda que no son parte de una urbanización podría permitirse el uso comercial, institucional y de servicios sin detrimento al propósito del distrito (Sección 83.02 - Propósito de Excepciones), la Junta de Planificación INTERPRETA que para poder permitir un uso bajo las disposiciones de la Sección 83.05, Inciso 15, tienen, entre otras, que concurrir las tres circunstancias que ahí se mencionan. Estas son las siguientes:

- 1- El solar será menor de una (1) cuerda.
- 2- El Distrito en que ubica el solar será R-0, R-1, RT-0, RT-1, R-4, M o P.
- 3- El solar estará en área no urbanizada o en áreas con características y comportamiento de tipo rural, es decir, estará fuera de una urbanización.

Aprobada en San Juan, Puerto Rico, hoy 1ro. de mayo de 1989.

Patria G. Custodio
Presidente

Lina M. Dueño
Miembro Asociado

CERTIFICO APROBADA

Miriam Almodóvar
Secretaria