

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

Resolución JP-I-4-4

INTERPRETANDO LAS DISPOSICIONES SOBRE ROTULOS
Y ANUNCIOS CONTENIDAS EN LA SECCION 75.06,
INCISO 2, DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE
PUERTO RICO (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 4)

Mediante la Resolución Núm. RP-4-10-90 del 20 de marzo de 1990, en conformidad con la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, la Junta de Planificación adoptó enmiendas a las disposiciones sobre rótulos y anuncios del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4). Las enmiendas fueron aprobadas por el Gobernador de Puerto Rico el 22 de abril de 1990, comenzando a regir el 7 de mayo de 1990.

La Sección 75.06, Inciso 2, del Reglamento contiene disposiciones para regular la ubicación y localización de rótulos o anuncios en la azotea o techo de cualquier edificio o estructura. El Arq. Augusto Gautier, mediante carta del 18 de marzo de 1991 y en representación de Pizza Management, Inc. (Pizza Hut) y Caribbean Restaurants, Inc. (Burger King), solicitó una interpretación a la Junta sobre las disposiciones del referido inciso y su aplicación a los rótulos instalados en los edificios que albergan los restaurantes de estas compañías. Su petición surge debido a que la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) determinó que los rótulos en dos de los restaurantes que operan estas compañías son no conformes por estar ubicados



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

en el techo. El arquitecto Gautier alega que la interpretación de la ARPE es incorrecta a base de, entre otros, de lo siguiente:

1. En el caso de Burger King el rótulo está instalado en una marquesina ("marquee") que es una extensión vertical de la fachada y no extensión del techo.
2. En el caso de Pizza Hut se alega que el rótulo no sobrepasa el límite superior del techo del edificio, ya que la cubierta es también una extensión vertical del edificio.
3. Durante el proceso de enmiendas al Reglamento el principal interés de reglamentar los rótulos sobre el techo era evitar que éstos sobrepasaran el límite superior del edificio.

La Administración de Reglamentos y Permisos, conforme la información suministrada por el Ing. Salvador Arana y en consulta con los ingenieros Carlos F. Sojo y Carlos González, interpreta que los rótulos de ambos establecimientos están ubicados sobre el techo en violación al Inciso 2 de la Sección 75.06 del Reglamento. La ARPE sostiene que el recubrimiento de tejas en el caso de Burger King forma parte integral del techo del edificio y que el armazón del rótulo descansa estructuralmente sobre el techo y la pared de acuerdo a las fotografías y planos sometidos. El rótulo de Pizza Hut, aunque no posee armazón y sus letras están adosadas a una cubierta inclinada, forma parte del techo del edificio, según la ARPE.

En nuestro análisis hemos considerado lo siguiente:

1. Trasfondo histórico de las disposiciones sobre ubicación y localización de rótulos o anuncios en los techos.

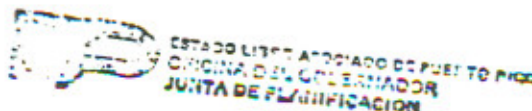
La Sección 75.06, Inciso 2, del Reglamento de Zonificación vigente prohíbe la instalación de rótulos o anuncios en todo o en parte sobre el nivel superior de la

azotea o techo de cualquier estructura con la excepción de rótulos o anuncios adosados a pretilos de hormigón o mampostería en distritos comerciales e industriales, sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos. Esta disposición entró en vigor el 7 de mayo de 1990. Sin embargo, versiones anteriores del Reglamento contenían disposiciones similares prohibiendo los rótulos o anuncios en los techos o azoteas.

La versión original del Reglamento de Zonificación adoptada el 1 de mayo de 1946 permitía la instalación de rótulos adosados a la pared en los distritos comerciales y para ciertos usos en los distritos residenciales. En el 1955 se incorpora la definición del término "adosado", el cual introduce por primera vez disposiciones específicas prohibiendo rótulos en azoteas o techos. En los distritos comerciales e industriales se añade un inciso relacionado con la ubicación y localización de los rótulos y anuncios en paredes o sobre el terreno. Bajo el Título 28 se establecen disposiciones adicionales para otros tipos de rótulos y anuncios (tránsito, peligro, obras de construcción, etc.) y para los no conformes legales.

En el 1969 se establece un tópico sobre rótulos y anuncios en el cual se agrupan disposiciones sobre el tema dispersas en el Reglamento anterior. Se incorpora una disposición general para la ubicación de rótulos y anuncios en los techos similar a la contenida en la definición de "adosado" con una excepción para permitirlos adosados a pretilos en los distritos comerciales e industriales. Las enmiendas del 1986 alteran esta disposición general que prohibía todo rótulo o anuncio en la azotea o techo, eliminando la posibilidad de colocarlos adosados a un pretil. Para el 1990 se enmienda nuevamente esta disposición según señaláramos anteriormente.

2. El Reglamento define rótulo de techo como un rótulo permanente instalado o construido sobre el techo de un



edificio. La definición no distingue si el rótulo debe estar ubicado sobre o bajo el nivel superior del techo o azotea ni considera diferentes tipos de techo (techo inclinado, techo de azotea). La documentación que hemos revisado sobre rotulación en otras jurisdicciones sugiere la conveniencia de establecer diferentes categorías de rótulo de techo de acuerdo a los intereses de la comunidad. Encontramos por ejemplo términos tales como "above-roof graphic", "roof graphic," "integral roof sign or mansard roof sign". Este último incluye rótulos de techo que forman parte integral del techo, pero que no sobrepasan su nivel superior. Bajo esta categoría se incluye el caso de Pizza Hut.

3. La rotulación en las cadenas de establecimientos de comida rápida que operan en Puerto Rico se caracteriza por el uso de rótulos en los techos y sobre el terreno. La controversia planteada afecta la mayoría de estos establecimientos. Cabe señalar que en las reuniones que participamos con representantes de estas compañías sobre las enmiendas adoptadas en el 1990 el énfasis fue sobre la inconformidad de los rótulos sobre el terreno y no se planteó dificultad alguna con las disposiciones de rótulos sobre el techo.

4. Aunque el Reglamento de Zonificación no contiene una definición de techo, la definición de "Altura de Edificio" nos permite concluir que el lugar donde ubican los rótulos es sobre el techo. Esa definición señala que "en edificios con techos inclinados, es la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta la altura promedio del techo más alto del edificio". Para poder determinar un promedio de altura del techo, se requiere, por lo tanto considerar el punto más bajo del techo inclinado y el punto más alto del techo inclinado. La cubierta inclinada de los establecimientos es parte del techo y no de la fachada.


Concluimos que la Sección 75.06, Inciso 2, del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico se interpreta como una prohibición de todo rótulo o anuncio ubicado en el techo o azotea de un edificio independientemente de su localización en relación al nivel superior de dicho techo aún si éste fuera inclinado, con excepción de los rótulos o anuncios permitidos adosados a un pretil que sólo es permisible con relación a un techo plano.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 10 de julio de 1991.



PATRIA G. CUSTODIO
PRESIDENTE


LINA M. DUÑO
MIEMBRO ASOCIADO


ANGEL D. RODRIGUEZ
MIEMBRO ASOCIADO

CERTIFICO ADOPTADA


Grizzette Davila Torres
Secretaria

