



INSTRUCCIONES SOBRE LA RADICACION DE CASOS BAJO LAS DISPOSICIONES DE LAS SECCIONES 65 Y 66 (VARIACIONES Y EXCEPCIONES) DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION

1. Solicitud de Anteproyecto (forma OPU-13)
2. Solicitud de Permiso de Uso (forma OPU-9)
3. Fotocopia de escritura registrada de la propiedad.
4. Fotocopia del contrato de arrendamiento del local o estructura.
5. Carta de autorización para tramitar la petición en caso de no ser el dueño o arrendatario.
6. Estudio de viabilidad para actividad propuesta que incluirá lo siguiente:
 - a. Ilustración gráfica o fotocopia del mapa de zonificación donde se indique en un radio mínimo de 60 metros, medidos desde los límites del solar para el cual se solicita el permiso, lo siguiente:
 - 1- Zonificación del solar a evaluarse y de los demás solares dentro de ese radio.
 - 2- Las características del área, usos indicando si operan con permiso de la Administración de Reglamentos y Permisos y el número del caso para los mismos.
 - 3- Nombre, dirección física y postal de los residentes dentro de este radio.
 - 4- En caso de áreas no urbanizadas el radio mínimo para proveer esta información será el doble, o sea, 120 metros.
 - b. Describir el comportamiento de los usos establecidos, haciendo énfasis en las actividades comerciales, relacionado con; movimiento vehicular, áreas de estacionamientos disponibles, ancho de vías de rodaje, densidad, contaminación ambiental (ruidos, desperdicios sólidos, desperdicios líquidos, polvo, etc.)
 - c. Indicar si existen facilidades de agua potable, alcantarillado sanitarios, alcantarillado pluvial y energía eléctrica teniendo en cuenta observar si son funcionales y su capacidad no se afecta.
 - d. Exponer cómo puede afectar lo propuesto, la tranquilidad del sector y su libre funcionamiento diario.
 - e. Estudio de usos, de patios, estacionamientos según lo requiera y/o aplique a lo solicitado.
 - f. Explicación del posible impacto que pueda tener lo propuesto sobre negocios similares existentes.
7. Además de lo anterior, los casos solicitados bajo las disposiciones de la sección 98 (variaciones) deberán discutir ampliamente los siguientes aspectos en las solicitudes de permisos de uso:
 - a. El costo de adaptar la propiedad a los usos permitidos debido a disposiciones del Reglamento de Zonificación u otros reglamentos y el beneficio que se derivaría una vez adaptada éstas para los usos permitidos.
 - b. 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.

- c. El uso para el cual se solicita la variación a las disposiciones reglamentarias es compatible con los propósitos del distrito, con el vecindario o comunidad en que ubica.
 - d. La variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:
 - 1- Disponibilidad de infraestructura.
 - 2- El contexto en el que ubica.
 - 3- El ambiente de la calle.
 - 4- La seguridad y tranquilidad de los vecinos.
 - e. El uso propuesto beneficia al vecindario.
 - f. El uso para el cual solicita variación está permitido por las disposiciones del Tópico sobre Zonas Escolares de este Reglamento.
8. Si la variación solicitada es de otra naturaleza se deberá discutir ampliamente lo siguiente:
- a. 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.
 - b. La variación solicitada no afectará adversamente entre otros, los siguientes factores:
 - 1- La disponibilidad de infraestructura.
 - 2- El contexto en el que ubica.
 - 3- El ambiente de la calle.
 - 4- La seguridad y tranquilidad de los vecinos.
 - c. Se logra un desarrollo urbano más compacto.
 - d. La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.
 - e. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública.
9. En los casos solicitados bajo las disposiciones de la sección 66 (excepciones) deberán, además, discutir ampliamente los siguientes aspectos y demostrar que se cumplan con los mismos:
- a. Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud, así como de propiedades limítrofes.
 - b. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse o ocuparse, o a las propiedades limítrofes.
 - c. No se aumente el peligro de fuego.
 - d. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.
 - e. Se demuestre la viabilidad, adecuación y conveniencia del uso solicitado.
 - f. Se cumpla con las condiciones establecidas en el Reglamento de Zonificación o que puedan establecerse para el caso particular.