ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

Novena Extensión
Resolución PR-AMSJ-3

ENMIENDA AL PLAN MAESTRO CONCEPTUAL PARA LA COMUNIDAD RIO BAYAMON – AREA NORTE

POR CUANTO: La Junta de Planificación, mediante la Octava Extensión a la Resolución PR-AMSJ-3, del 5 de agosto de 2003, adoptó enmiendas al Plan Maestro Conceptual para la Comunidad Río Bayamón – Área Norte, según la propuesta sometida y solicitada por el Departamento de la Vivienda.

POR CUANTO: El Arquitecto Andrés Mignucci, en representación del Departamento de la Vivienda y mediante comunicación del 17 de diciembre de 2003, solicitó una enmienda al Plan Maestro Conceptual, relacionada al desarrollo de las Parcelas E, G e I.

POR CUANTO: La enmienda propuesta va dirigida a atemperar el Plan Maestro vigente a las determinaciones establecidas en la Resolución de la Junta de Planificación aprobando enmiendas al Plan Maestro mediante la Séptima Extensión a la Resolución PR-AMSJ-3 del 9 de julio de 2002 y al Plano de Desarrollo Preliminar aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) bajo el Número 02DX2-CET00-02188 el 13 de junio de 2002.

POR CUANTO: La enmienda consiste en eliminar del Plan Maestro una propuesta Calle Pública con Sección de 18.00 metros, que discurre entre las parcelas G e I discurriendo de norte a sur, ya que la misma no formaba parte de los requisitos establecidos al aprobarse el Plano de Desarrollo Preliminar ni la Séptima Extensión a la Resolución PR-AMSJ-3. También se solicita eliminar la aplicabilidad de las Guías de Diseño para las Parcelas E, G e I, debido a que se tienen parámetros de diseño

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

descritos y aprobados mediante el Plano de Desarrollo Preliminar.

POR TANTO: Esta Junta de Planificación, luego de considerar y evaluar la propuesta enmienda, por la presente **RESUELVE ENMENDAR** el Plan Maestro Conceptual para la Comunidad Río Bayamón – Área Norte, según la propuesta sometida y solicitada por el Departamento de la Vivienda, condicionado a que deberán someter los mapas del Plan Maestro enmendados.

Ángel David Rodríguez
Presidente

Wanda Capó Rivera
Vicepresidenta

Nelson Vélez Ferrer
Miembro Asociado

Wanda Marrero Velázquez
Miembro Asociado

(Excusado)
Frederick Muhlach
Miembro Asociado

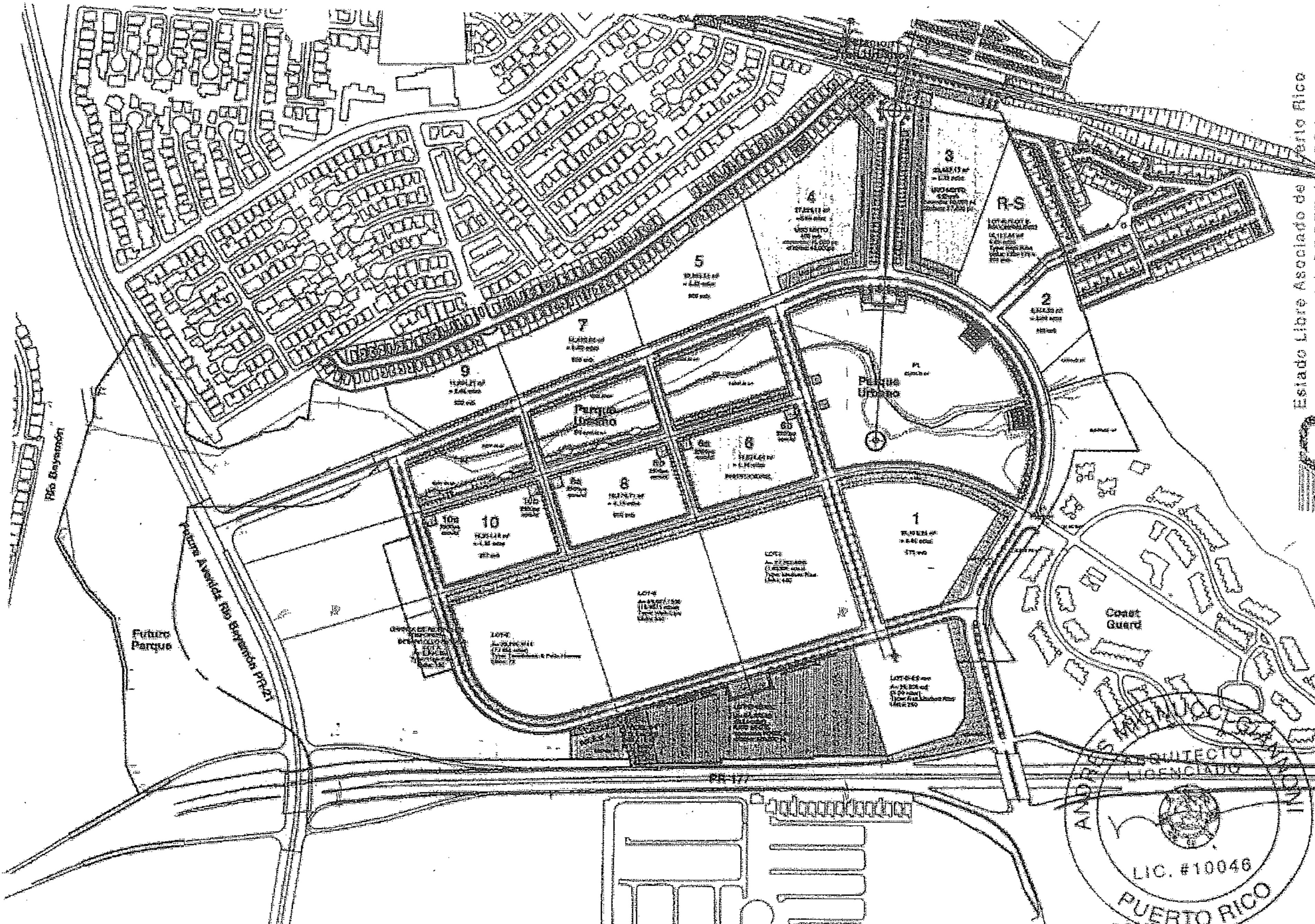
Iris C. Cuadrado Gómez
Miembro Asociado

Fernando J. Félix Arroyo
Miembro Alterno

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por la Junta De Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el 4 de febrero de 2004 y para su conocimiento y uso general expido y notifico a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy 27 MAY 2004

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION



Estado Libre Asociado de [illegible]erto Rico
OFICINA DE LA GOBERN[illegible]DORA
JUNTA DE PLANIFICACION

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
ARQUITECTO
LICENCIADO
LIC. #10046
PUERTO RICO

OMISION RIO BAYAMON

EPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

[illegible] Secretaria

REVISION PLAN MAESTRO

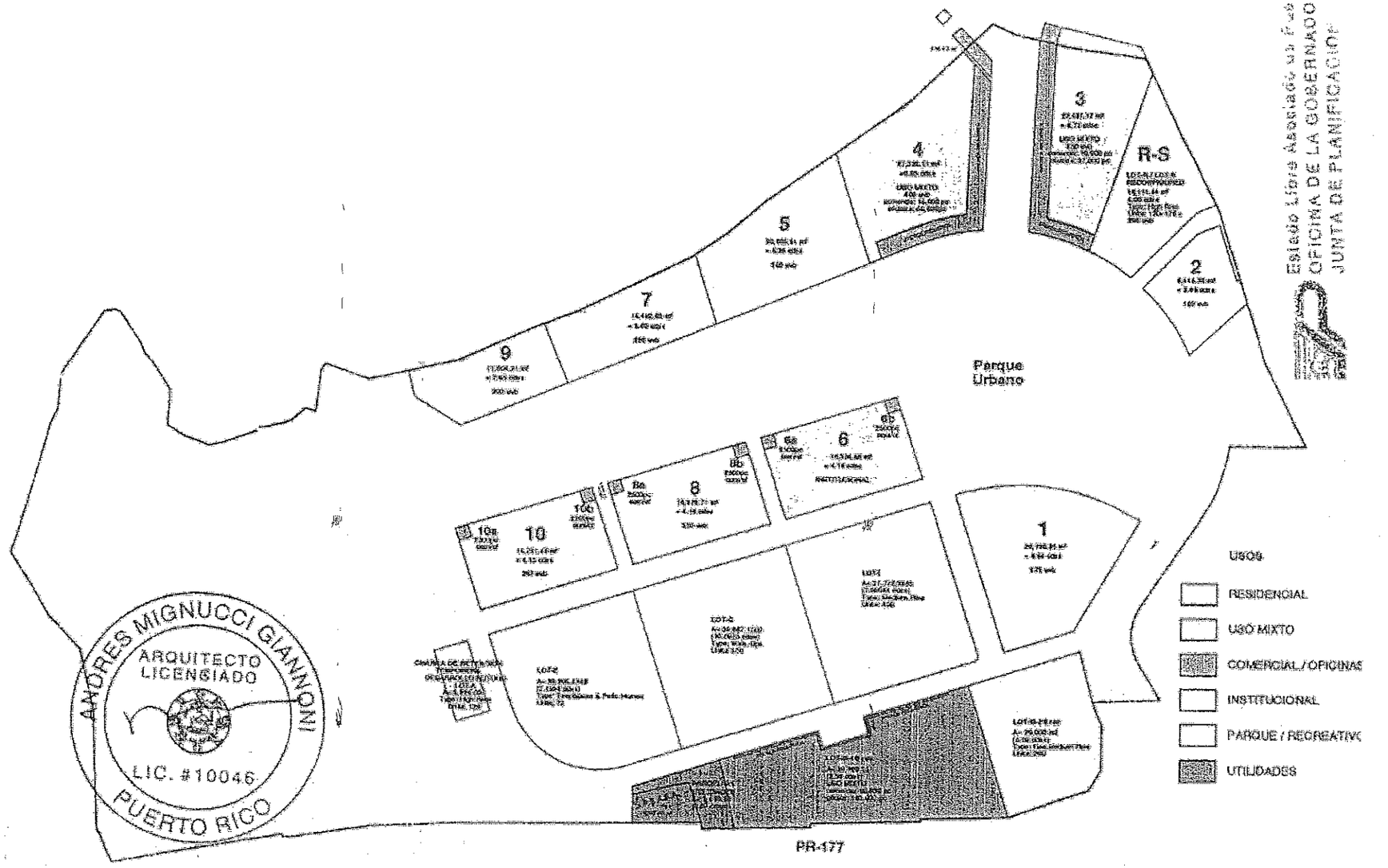
COMUNIDAD RIO BAYAMON

Bayamón, Puerto Rico

Abril 2003 [illegible] 2003 / escala 1:7000

3 PLANO DE PARCELACION PROPUESTO

Andrés Mignucci Giannoni
Arquitecto Urbanista



ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
ARQUITECTO LICENCIADO
LIC. #10046
PUERTO RICO

COMISION RIO BAYAMON

REVISION PLAN MAESTRO

Abril 2003 / rev. Diciembre 2003 / escala 1:600

4 PLANO DE USOS PROPUESTO

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

PROGRAMA DE USOS PLAN MAESTRO COMUNIDAD RIO BAYAMON-NORTE

Parcela mcda.	Area		Uso			Densidad	Estacionamientos Requeridos	Tipologías permitidas	Altura (mín-máx)	Alineación	Patios			Edificabilidad
	Cabida (m.c.)	Cabida (cdas.)	Uso Principal	unid	pies cuadrados						Frontal (metros)	Posterior (metros)	Laterales (metros)	Superficie Edificable
A	3,924.03	0.998	Vivienda Charca de Retención Temporera	130	-	130.21	1.5/unid	Torre de Apartamentos	8 – 16 pisos	Según alineación vial	3	3	3	80%
E	29,295.54	7.45	Vivienda	72	-	Según Parámetros establecidos en el Plano de Desarrollo Preliminar # 020X-CET00-02188								
G	38,687.15	10.10	Vivienda	350	-	Según Parámetros establecidos en el Plano de Desarrollo Preliminar # 020X-CET00-02188								
I	27,242.48	7.06	Vivienda	460	-	Según Parámetros establecidos en el Plano de Desarrollo Preliminar # 020X-CET00-02188								
R/S-(Rev)	16,111.54	4.10	Vivienda	296	-	72.21	1.5/unid	Torre de Apartamentos	8 – 16 pisos	Según alineación vial	3	5	5	40%
R-1S	36,799.15	9.36	Comercial Oficinas	0 0	90,000.00 123,000.00	n/a n/a	1/315mc 1/225mc	Edificio Uso Mixto Comercio-Oficinas	4 – 12 pisos	Según alineación vial Arcada Requerida	0	3	3	60%
R-2S	20,000.00	5.08	Vivienda	200	-	39.30	1.5/unid	Torre de Apartamentos	8 – 16 pisos	Eje de Composición	5	varía	varía	40%
U-1	3,418.88	0.87	Utilidades	0	-	0	0	0	2 pisos		5	5	5	n/a
1	26,130.25	6.65	Vivienda	375	-	56.41	1.5/unid	Edificio de Apartamentos	4 – 8 pisos	Según alineación vial	3	n/a	n/a	60%
2	9,445.30	2.40	Vivienda	150	-	62.42	1.5/unid	Edificio de Apartamentos	4 – 8 pisos	Según alineación vial	3	5	3	60%
3	22,487.17	5.72	Vivienda Comercio Oficinas	350 0 0	- 10,000.00 37,000.00	61.17	1.5/unid 1/30mc 1/50mc	Edificio de Apartamentos Comercio Primera Planta Oficinas Primera Planta	8 – 16 pisos	Según alineación vial Arcada Requerida	0	5	5	60%
4	27,328.11	6.95	Vivienda Comercio Oficinas	400 0 0	- 15,000.00 40,000.00	57.53	1.5/unid 1/30mc 1/50mc	Edificio de Apartamentos Comercio Primera Planta Oficinas Primera Planta	8 – 16 pisos	Según alineación vial Arcada Requerida	0	5	5	n/a
5	20,665.21	5.26	Vivienda	300	-	57.06	1.5/unid	Edificio de Apartamentos	4 – 12 pisos	Según alineación vial	3	5	3	60%
6	16,324.58	4.15	Dotacional Comercio Vecinal	0 0	- 5,000.00		1/50mc 0.00	Edificio de Apartamentos	4 – 12 pisos	Según alineación vial	0	n/a	n/a	60%
7	14,492.96	3.69	Vivienda	250	-	67.80	1.5/unid	Edificio de Apartamentos	4 – 12 pisos	Según alineación vial	3	5	3	60%
8	16,370.71	4.17	Vivienda Comercio Vecinal	300 0	- 5,000.00	72.03	1.5/unid 0.00	Edificio de Apartamentos	4 – 12 pisos	Según alineación vial	3	n/a	n/a	60%
9	11,604.21	2.95	Vivienda	200	-	67.74	1.5/unid	Edificio de Apartamentos	4 – 12 pisos	Según alineación vial	3	5	3	60%
10	16,251.48	4.13	Vivienda Comercio Vecinal	267 0	- 5,000.00	64.57	1.5/unid 0.00	Edificio de Apartamentos	4 – 12 pisos	Según alineación vial	3	n/a	n/a	60%
RESUMEN	350,078.79	91.11		4,040.00	330,000.00	44.34								

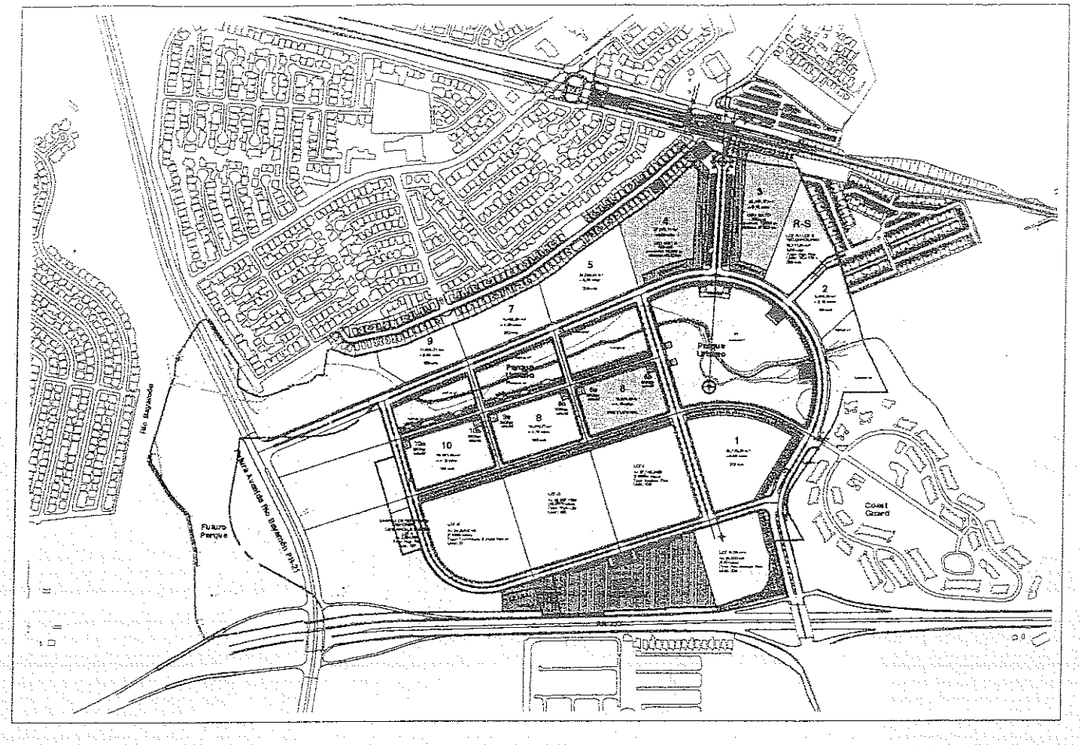
ANDRES MIGNUCCI GIANNI
ARQUITECTO LICENCIADO
LIC. #10046
PUERTO RICO

Indice

I Introducción

G1 Guías Generales
G2 Guías Generales
G3 Guías Generales

1 Mensura y Topografía
2 Plan Maestro Comunidad Río Bayamón-Norte
3 Plano de Usos
4 Tablas de Programa de Usos y Programas de Diseño
5 Guías de Diseño Parcela 1
6 Guías de Diseño Parcela 2
7 Guías de Diseño Parcela 3
8 Guías de Diseño Parcela 4
9 Guías de Diseño Parcela 5
10 Guías de Diseño Parcela 6
11 Guías de Diseño Parcela 7
12 Guías de Diseño Parcela 8
13 Guías de Diseño Parcela 9
14 Guías de Diseño Parcela 10
15 Guías de Diseño Parcela R-2
16 Guías de Diseño Parcela A
17 Guías de Diseño Parcelas E, G, I
18 Guías de Diseño Parcela III-1S
19 Guías de Diseño Parcela III-2S
20 Plano de Espacio Público y Secciones de Calle
21 Guías de Diseño - Secciones de Calle



GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
ARQUITECTO LICENCIADO
LIC. #10046
PUERTO RICO

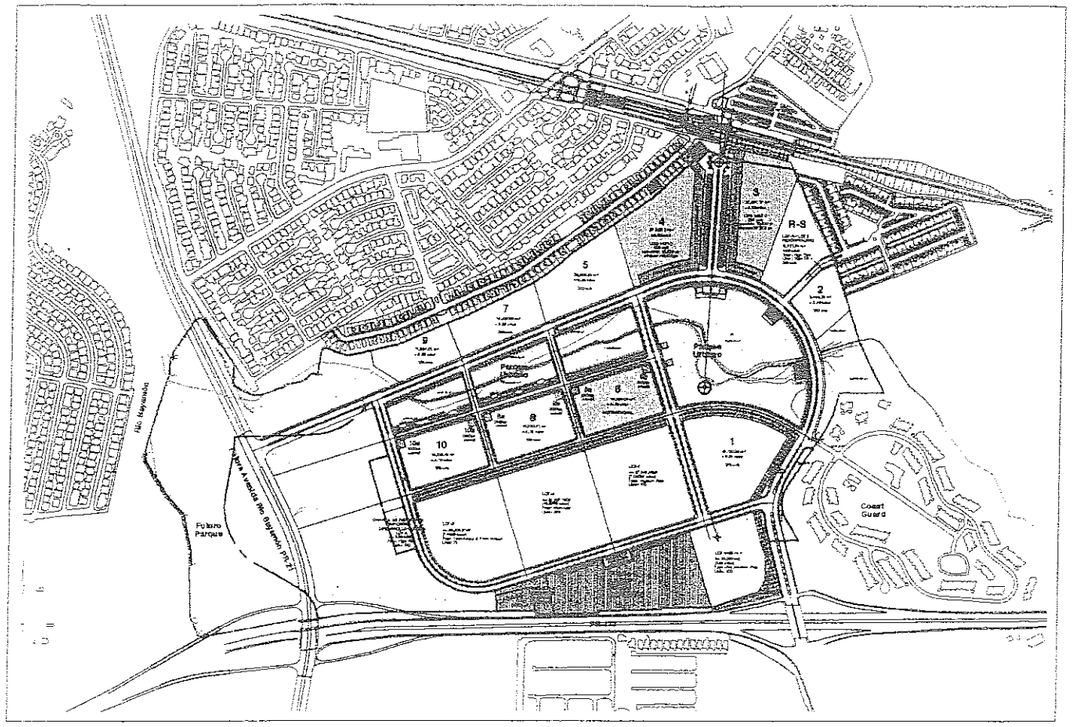
ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
ARQUITECTOS URBANISTAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
HON. SILA MARIA CALDERON GOBERNADORA

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
HON. ILEANA ECHEGOYEN, SECRETARIA

RECIBIDO
MAY 14 2004
UNIDAD DE RADICACIONES
JUNTA DE PLANIFICACION

Rev. 17 DE DICIEMBRE DE
2003



GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
ARQUITECTO LICENCIADO
LIC. #10046
PUERTO RICO

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
ARQUITECTOS URBANISTAS

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
HON. SILA MARIA CALDERON GOBERNADORA

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
HON. ILEANA ECHEGOYEN, SECRETARIA

Rev. 17 DE DICIEMBRE DE
2003

INTRODUCCION

Los terrenos para el desarrollo, propiedad del Banco Gubernamental de Fomento, están localizados en la Carretera Estatal PR-177, km 4.5, en el Municipio de Bayamón dentro de una finca con cabida de 221.58 cuerdas. El proyecto ubica en un Distrito de Zonificación Especial descrito como Distrito CRB bajo el Plan de Ordenación Territorial de Bayamón (hojas 11 y 12 vigencia 8 marzo 1996). La Junta de Calidad Ambiental emitió la DIA-F JCA 95-016 (DV) certificando el cumplimiento con el Artículo 4(c) de la Ley Número 9 del 18 de junio de 1970 según enmendada, Ley de Política Pública Ambiental de Puerto Rico.

El Plan Maestro vigente para la Comunidad Rio Bayamón contempla la construcción de 4040 unidades de vivienda básica, 130,000 pies cuadrados de usos comerciales y 200,000 pies cuadrados de oficinas junto a parcelas reservadas para usos institucionales y recreativos.

Con el propósito de crear una reserva de terrenos, la Administración de Terrenos del Estado Libre Asociado adquiere en el 1963 la finca Rosso de apróximadamente 550 cuerdas ubicadas en los barrios Juan Sánchez, del Municipio de Bayamón y Frailes de Guaynabo. Posteriormente, con miras a intensificar el uso del terreno en las áreas de nuevo desarrollo y así poder concentrar la expansión urbana dentro del perímetro urbano de la ciudad, la Junta de Planificación adopta en el 1976 la Resolución PR-AMSJ-3 . Esta resolución establece un Plan Conceptual ilustrando los objetivos y guías para el desarrollo de una comunidad en dicho predio, entonces llamada Nueva Caparra.

Esta resolución también establece la premisa básica de crear un proyecto demonstrativo que sirva de "ejemplo a futuros desarrollos". Los objetivos del Plan Conceptual, en vista de la escasez de terrenos en Puerto Rico, establecen la necesidad de construir proyectos con densidades mayores a las prevalecientes en los vecindarios adyacentes. De igual manera, establece que el desarrollo debe reflejar una diversidad en cuanto al carácter socio-económico de sus residentes promoviendo una comunidad donde se integren familias de diferentes niveles de ingreso. Como parte integral de la resolución se establece que, para responder a la escasez de recursos financieros del gobierno, la comunidad debe reducir la necesidad de recurrir a subsidios y regalías del erario público como única alternativa para proveerle vivienda a grandes sectores de la población.

Los objetivos generales esbozados en la resolución y el Plan Conceptual establecen que la comunidad debe:

crear un ambiente netamente urbano mediante la diversificación de los usos y la creación de espacios públicos a nivel vecinal así como de la comunidad en su totalidad.

crear una comunidad donde la forma física, las densidades y los usos promueven un ambiente seguro para sus residentes.

proveer una estructura urbana que promueva una circulación eficiente y segura de peatones, a su vez facilitando el uso de, además del automóvil, medios alternos de transportación incluyendo bicicletas, guaguas locales y el proyectado sistema de transporte colectivo.

El 17 de septiembre de 1981 se crea la Orden Ejecutiva que establece la Comisión para el Desarrollo de la Comunidad Río Bayamón, con el propósito de lograr, evaluar, coordinar y autorizar el desarrollo y financiamiento de las obras, y de promover el desarrollo público y privado de forma integral y ordenada en los terrenos de la finca. Esta comisión la componen cuatro miembros permanentes: el Secretario de la Vivienda (presidente), el Presidente de la Junta de Planificación, el Director Ejecutivo de la Administración de Terrenos, y Alcalde del Municipio de Bayamón.

Los objetivos fundamentales de la revisión del Plan Maestro son los siguientes:

Proveer un modelo de desarrollo sustentable de alta densidad a partir de las oportunidades que ofrece la proximidad al Tren Urbano.

Viabilizar el desarrollo de los terrenos de la Antigua Finca Rosso mediante la intervención de la empresa privada a partir de un Plan Maestro y estrategia de implantación que garantice las cualidades del espacio público y las dotaciones asociadas al mismo.

Establecer una estrategia de mitigación ambiental que viabilice el desarrollo y a su vez contribuya al entorno urbano como parte de la red de espacios públicos, parques y equipamientos recreativos.

Estimular el uso de tipos de vivienda a tono con la naturaleza del mercado que aseguren el éxito del proyecto.

Estimular la creación de prototipos de vivienda que refuercen la vitalidad de una red de espacios públicos e incorporen las demandas del automóvil sin afectar el ambiente peatonal.

Rescatar la importancia del espacio público como eje del desarrollo comunitario y recurso estructurante de la forma urbana.

Promover un modelo de integración balanceada de usos residenciales, recreativos, institucionales y comerciales como componentes esenciales de la vida comunitaria.

Incorporar la empresa privada en una gestión de desarrollo sustentable que sirva de modelo para futuros desarrollos en la isla.

Concebir una estrategia de implantación por fases del Plan Maestro que produzca cualidades de vida comunitaria a corto plazo y establezca las bases para su desarrollo futuro.

Crear un mecanismo que a largo plazo garantice la implantación gradual del Plan Maestro manteniendo las calidades de la visión total que privilegian al peatón y al espacio público.

Promover el uso eficiente del suelo como respuesta alternativa al desparramamiento urbano y el deterioro vertiginoso del ambiente y los recursos naturales.

GUIAS GENERALES

Las GUIAS DE DISEÑO están diseñadas para asegurar que el proyecto urbano se desarrolle según las intenciones, metas y objetivos del Plan Maestro. Estas forman parte del Plan Maestro de la Comunidad Río Bayamón Norte según establecido en la Resolución PR-AMSJ-3 de la Junta de Planificación de Puerto Rico. Como mecanismo y herramienta de implantación, la normativa regula, define y dirige los aspectos de desarrollo físico y de uso para el proyecto.

Todos los proyectos deberán ser conforme a Uniform Building Code 1997 y códigos de edificación vigentes en Puerto Rico.

Reglamentos Complementarios incluyen el Reglamento de Planificación Núm. 3, Reglamento de Planificación Núm. 4, Reglamento de Planificación Núm. 25, Reglamento de Ordenación Nº1 Municipio de Bayamón y demás reglamentos aplicables.

El desarrollo de las Parcelas E, G e I estarán regidas por las condiciones y parámetros establecidos en la Septima Extensión a la Resolución PR-AMSJ-3 del 9 de julio de 2002 y el Plano de Desarrollo Preliminar 02DX-CET00-02188 (13 Junio del 2002).

1 USOS

1. Los usos en cada parcela serán según ilustrados e indicado en la Tabla de Programación de Usos.

2. Se permitirán usos comerciales y de oficinas en las parcelas 3, 4 y III-1S según indicado en la Tabla de Programación de Usos.

3. En las Parcelas 3 y 4 y para viabilizar el desarrollo alrededor de la estación y propulsar el uso del tren como medio de transporte alterno los pies cuadrados asignados a usos comerciales y de oficinas puedan ser transferidos dentro del mismo desarrollo a tono con la estrategia de viabilidad del mismo siempre y cuando no se altere el número total de pies cuadrados asignados.

4. Se permitirán usos comerciales vecinales en los lugares indicados en el Plano de Usos.

5. Usos de oficinas profesionales en áreas residenciales se limitará al uso domiciliario y no excederá del 25% del área dedicada a uso residencial.

2 ALTURAS

1. La altura de edificios serán según ilustrados.

2. La altura de los edificios se medirá desde el nivel de acera (0.00) hasta el punto especificado en el edificio.

3. Las alturas mínimas y máximas de los edificios se medirán en número de pisos, donde cada uno no excederá las siguientes dimensiones de piso a piso:

Piso Comercial: de 4.0m (min) a 6.0m (max)
Piso Oficina: de 3.7m (min) a 4.5m (max)
Pisos Residenciales: de 2.56m (min) a 3.3m (max)

3 LOCALIZACIÓN DE EDIFICIOS

1. Los edificios serán localizados en los solares según ilustrados referentes a la línea de propiedad (LP).

2. Alineación de la Fachada según alineación de la Vía: Las fachadas de los edificios donde se indique alinearán a lo largo de la colindancia frontal siguiendo los retiros establecidos. Los requisitós de alineación aplicarán a la altura minima establecida en el cuerpo principal del edificio permitiendose retiros y retranqueos en los pisos superiores.

3. Se permitirán entradas, escaleras, cuerpos salientes, elementos especiales como pergolas en los patios frontales.

4.Se permitirán edificios accesorios dentro de las parcelas.

5. Edificios dentro de la parcela y edificios accesorios se regirán por el Reglamento de Planificación Núm. 3.

6. No se permitirán patios privados o terrazas cubiertas en patios frontales.

4 CONTROL DE ACCESO Y CIERRE DE SEGURIDAD

1. Para asegurar el acceso al Tren Urbano y al Parque Urbano, la Comunidad Río Bayamón sera un distrito abierto. No se permitirá el cierre de la Comunidad Río Bayamón como comunidad cerrada. Cada desarrollador estará obligado a establecer ésta condición en las condiciones restrictivas de su proyecto y en los estatutos de las Asociaciones de Residentes.

2. Cada parcela podrá tener su control de acceso individual sin afectar la apertura y continuidad de las vías primarias del proyecto Comunidad Río Bayamón.

3. Las Asociaciones de Residentes podrán establecer cuotas y contrataciones para sistemas de patrullaje y seguridad a nivel de la comunidad completa de así acordarlo.

5 ACCESOS A PARCELAS Y AREAS DE ESTACIONAMIENTO

1. Los cortes de encintado para acceso al interior de parcelas se limitarán a dos por parcela con la excepción de las parcelas para usos comerciales o usos mixtos.

2. No se permitirán cortes de encintado frente al Parque Urbano en las parcelas 1,6,8,y 10.

3. Las areas de estacionamiento se ubicarán en el interior de la parcela.

4. No se permitirán areas de estacionamiento dentro de los patios frontales. No se permitirán areas de estacionamiento frente a la vía de entrada a la Comunidad Río Bayamón o frente al Parque Urbano o al Paseo.

5. Los requisitos de estacionamiento mínimo seran según sigue:

Usos Residenciales:
1.5 espacio por cada unidad de vivienda básica.

Usos Comerciales y de Oficinas en Parcelas 3 y 4 (adyacentes al Tren Urbano):
Usos Comerciales: 1 espacio por cada 30 metros cuadrados
Usos de Oficina: 1 espacio por cada 50 metros cuadrados

Usos Comerciales y de Oficinas en la Parcela III-1S:
Usos Comerciales: 1 espacio por cada 15 metros cuadrados
Usos de Oficina: 1 espacio por cada 25 metros cuadrados

6. Requisitos de estacionamiento para impedidos, areas de carga y descarga, y requisitos y parámetros para areas de almacén serán según establecidos en los Reglamentos de Planificación Núm. 4 Tópico 9.

7. Se eximire a los desarrolladores del requisito de estacionamiento de visitantes dentro de las parcelas de desarrollo (Reglamento de Planificación Núm. 4, Sección 74.03 Inciso 17).

8. Se eximire del requisito de estacionamiento a los usos de comercio / oficina vicinal en las parcelas 6, 8 y 10.

9. Se instalarán recipientes de basura dentro de las áreas de estacionamiento.

6 VERJAS

1. Verjas en Patios Frontales:

No se permitirán verjas en el patio frontal donde se requiera una alineación de la fachada según alineación de la vía, a excepción de muros o verjas bajas de 90cm (3'-0") de altura máxima). Estas podrán ser de hormigón / mampostería, hierro ornamental o combinación de ambos.

En parcelas donde no se requiera una alineación de la fachada según alineación de la vía, se permitirán verjas con altura máxima de 2.0m (6'-6"). Estas verjas tendrán una base en hormigón de 40 cm máximo sobre las cuales se instalará la verja de hierro ornamental a una altura máxima de 120 cm.

Esto aplica a parcelas con frente a la PR177 y a las vías de entrada a la Comunidad Río Bayamón (parcelas III-1S y III-2S). Tambien aplica al perímetro completo en las parcelas 1, 6,8 y 10.

No se permitirán verjas solidas de hormigón / mampostería ni de alambre eslabonado en patios frontales.

2. Verjas en Patios Laterales:

Se permitirán verjas de hormigón / mampostería solidas, hierro ornamental o combinación de ambos y alambre eslabonado con altura máxima de 2.5m.

Las verjas en patios laterals dentro de la zona del patio frontal serán según las establecidas para las verjas dentro del patio frontal.

3. Verjas en Patios Posteriores:

Se permitirán verjas de hormigón / mampostería solidas, hierro ornamental o combinación de ambos y alambre eslabonado con altura máxima de 3.0m en patios posteriores.

Se requerirán verjas de hormigón / mampostería solidas, con altura máxima de 3.0m en patios posteriors en colindancias colindancias externas de la Finca Principal (Parcelas 2,4, R-S, 7 y 9).

No se permitirá el uso de serpentines antivandálicas (barbed wire).

7 ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

1. Se permitirán entradas, escaleras, pórticos de entrada y jardines en el patio frontal donde éste se requiere.

2. Se permitirán aleros, pretiles, cornisas, quiebrasoles, lineas de expresión horizontal y otros elementos salientes.

3. Los pretiles, cornisas, lineas de expresión horizontal y otros elementos salientes se proyectarán un máximo de 60 cms. de la línea de fachada.

4. Los retiros en pisos intermedios deberán diseñarse como terrazas accesibles a los apartamentos adyacentes. Se permitirán miradores y pérgolas abiertas dentro de los retiros mandatorios en pisos superiores.

5. Se permitirán balcones, balconadas, tribunas y otros cuerpos salientes.

6. Los balcones, tribunas y otros elementos salientes se proyectarán un máximo de 120 cms. de la línea de fachada.

7. Se permitirá la construcción de pergolas en retiros mandatorios de pisos superiores. Estos podrán ser de hormigón, madera, aluminio y/o hierro galvanizado.

8. Los pórticos de entrada podrán ocupar o proyectarse dentro del patio delantero y serán abiertos en sus lados.

8 ROTULOS

1. Los rótulos en establecimientos comerciales no excederán 100 cm de altura a excepción de las marquesinas de teatro. No se permitirá el uso de letreros tipo " billboard", rótulos en pilonas ni ningún anuncio comercial sobre el primer nivel de las estructuras.

9 VENTANAS Y PUERTAS

1. No se permitirán cristales tipo 'solar bronze' ni cristales altamente reflectivos (high-reflectance glass).

2. Accesorios Permitidos:

Toldos de tela de canvas en colores solidos.

Rejas de seguridad integrales a las ventanas o instaladas en el interior de los apartamentos con barras horizontales y/o verticales solamente.

Puertas y rejas rolladizas en frentes comerciales y entradas a garages y estacionamientos. En su posición abierta estas deben quedar ocultas a la vista del público.

10 TECHOS

1. Las canaletas y bajantes pluviales deberán ser empotrados y soterrados y ser conectados al sistema de alcantarillado pluvial.

2. Los techos planos con la inclinación para drenajes solamente y serán rodeados por parapetos de un mínimo de 1.0 metro de alto.

3. En techos inclinados se permitirá el uso de tejas de barro o de metal galvanizado (standing seam). No se permite el uso de tejadillos con tejas de barro adosados al cuerpo de los edificios o en aleros sobre ventanas.

4. Los techos producto de retiros mandatorios en los pisos superiores serán articulados y terminados como terrazas proveyendosele acceso desde los apartamentos adyacentes.

5. Los toldos en las áreas comerciales deberán instalarse a una altura mínima sobre la acera de 2.40 metros y su saliente respecto a la fachada no deberá exceder el ancho de la acera menos 120 cms.

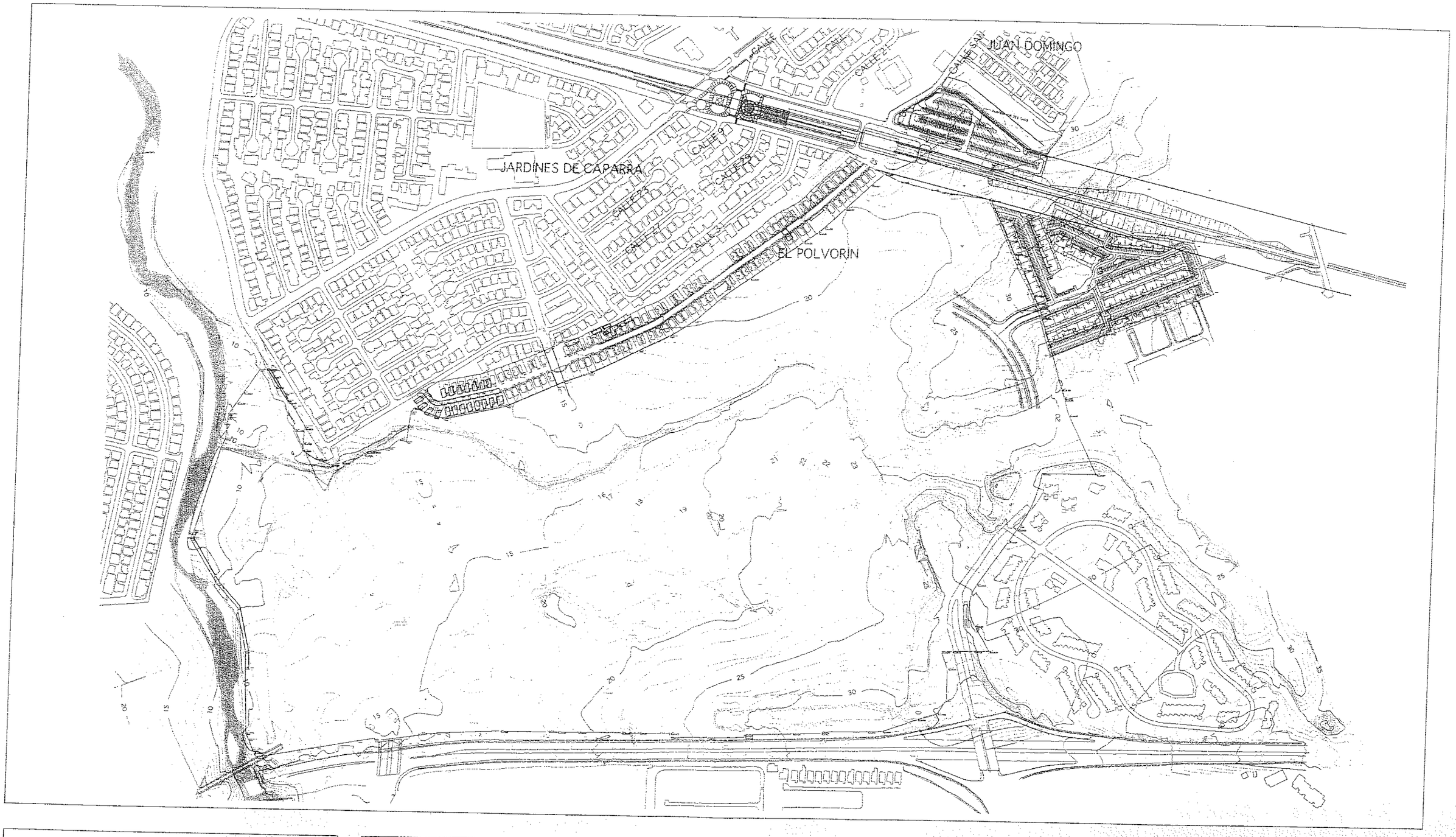
11 EQUIPOS Y ACCESORIOS

1. Unidades de Aire Acondicionado, Compresores, Cisternas, Antenas, Parabólicas, Calentadores Solares y demás equipos deberán de ser ocultados mediante retiros, parapetos, mamparas de manera que no sean visibles desde la calle.

2. Aires acondicionados de pared no podrán ser visibles desde la calle. Estos deberán ser ocultados mediante parapetos, balconetas, mamparas u otros elementos arquitectonicos. Se permitirá como elemento visible el uso de parrillas sim. o iguales a la de los sistemas de aire acondicionado Zone-Line de General Eléctric.

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

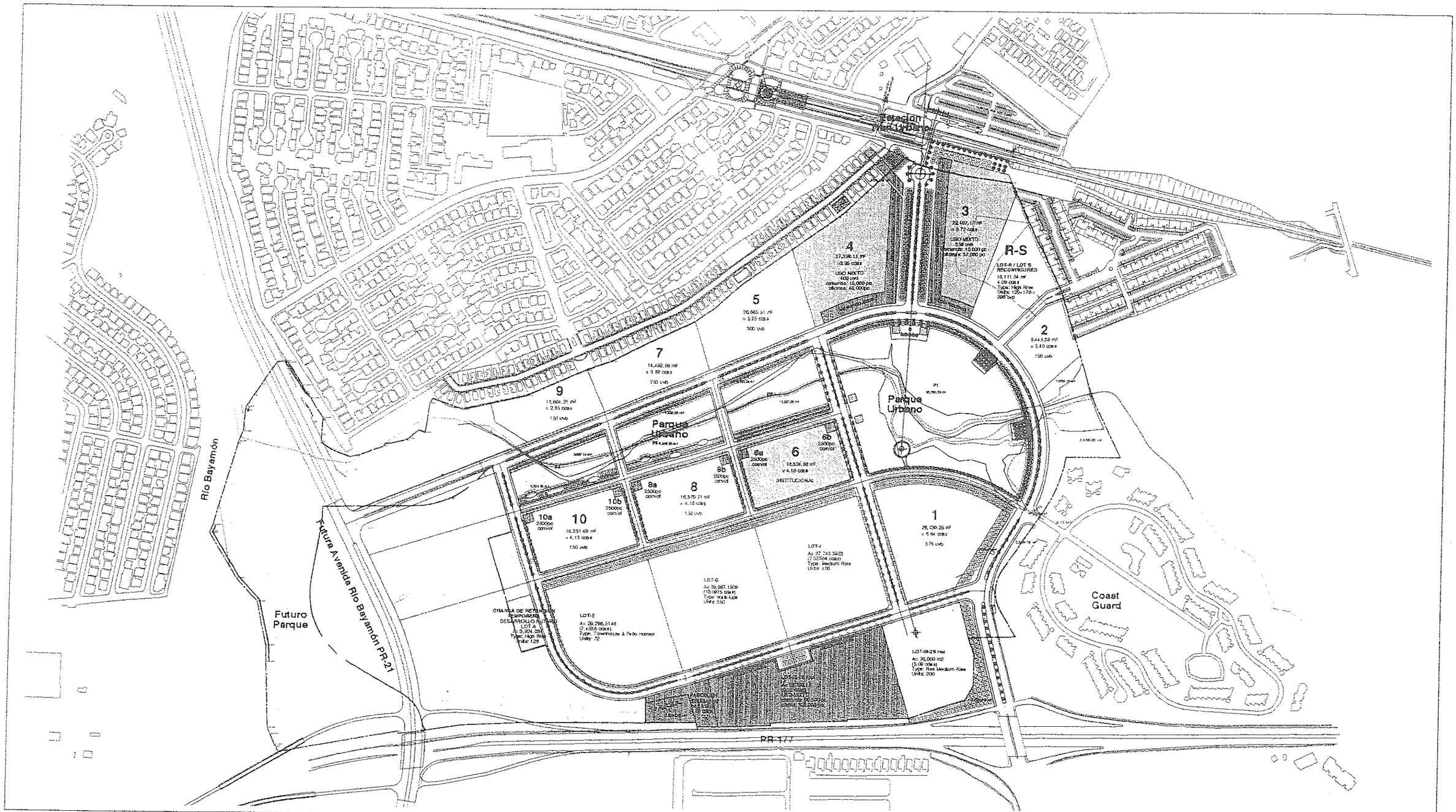
COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

TOPOGRAFIA Y MENSURA

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:6000

1



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretana

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

PLAN MAESTRO
COMUNIDAD RIO BAYAMON
NORTE

fecha: rev.17 Diciembre 2003
escala: 1:6000

2

PR-177

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

PLANO DE USOS

fecha: 17 Diciembre 2003
escala: 1:5000

3

PROGRAMA DE USOS

Parcela mcda.	Area Cabida (m.c.)	Area Cabida (cdas.)	Usos Uso Principal	Usos uvb	Usos pies cuadrados	Densidad	Estacionamientos Requeridos	Tipologías permitidas	Altura (min-max)	Alineación	Patios Frontal (metros)	Patios Posterior (metros)	Patios Laterales (metros)	Edificabilidad Superficie Edificable
A	3,924.03	0.998	Vivienda Charca de Retención Temporera	130	-	130.21	1.5/uvb	Torre de Apartamentos	8 - 16 pisos	Según alineación vial	3	3	3	80%
E	29,295.51	7.45	Vivienda	72	-	Según Parámetros establecidos en el Plano de Desarrollo Preliminar # 02DX-CET00-02188								
G	39,687.15	10.10	Vivienda	350	-	Según Parámetros establecidos en el Plano de Desarrollo Preliminar # 02DX-CET00-02188								
I	27,742.40	7.06	Vivienda	400	-	Según Parámetros establecidos en el Plano de Desarrollo Preliminar # 02DX-CET00-02188								
R/S (Rev)	16,111.54	4.10	Vivienda	296	-	72.21	1.5/uvb	Torre de Apartamentos	8 - 16 pisos	Según alineación vial	3	5	5	40%
III-1S	36,799.15	9.36	Comercial Oficinas	0 0	90,000.00 123,000.00	n/a n/a	1/15mc 1/25mc	Edificio Uso Mixto Comercio-Oficinas	4 - 12 pisos	Según alineación vial Arcada Requerida	0	3	3	60%
III-2S	20,000.00	5.09	Vivienda	200	-	39.30	1.5/uvb	Torre de Apartamentos	8 - 16 pisos	Eje de Composición	5	varía	varía	40%
U-1	3,418.88	0.87	Utilidades	0	-	0	0	0	2 pisos		5	5	5	n/a
1	26,130.25	6.65	Vivienda	375	-	56.41	1.5/uvb	Edificio de Apartamentos	4 - 8 pisos	Según alineación vial	3	n/a	n/a	60%
2	9,445.38	2.40	Vivienda	150	-	62.42	1.5/uvb	Edificio de Apartamentos	4 - 8 pisos	Según alineación vial	3	5	3	60%
3	22,487.17	5.72	Vivienda Comercio Oficinas	350 0 0	- 10,000.00 37,000.00	61.17 n/a n/a	1.5/uvb 1/30mc 1/50mc	Edificio de Apartamentos Comercio Primera Planta Oficinas Primera Planta	6 - 16 pisos	Según alineación vial Arcada Requerida	0	5	5	60%
4	27,328.11	6.95	Vivienda Comercio Oficinas	400 0 0	- 15,000.00 40,000.00	57.53	1.5/uvb 1/30mc 1/50mc	Edificio de Apartamentos Comercio Primera Planta Oficinas Primera Planta	6 - 16 pisos	Según alineación vial Arcada Requerida	0	5	5	n/a
5	20,665.21	5.26	Vivienda	300	-	57.06	1.5/uvb	Edificio de Apartamentos	4 - 12 pisos	Según alineación vial	3	5	3	60%
6	16,324.58	4.15	Dotacional Comercio Vecinal	0 0	- 5,000.00		1/50mc 0.00	Edificio de Apartamentos	4 - 12 pisos	Según alineación vial	0	n/a	n/a	60%
7	14,492.96	3.69	Vivienda	250	-	67.80	1.5/uvb	Edificio de Apartamentos	4 - 12 pisos	Según alineación vial	3	5	3	60%
8	16,370.71	4.17	Vivienda Comercio Vecinal	300 0	- 5,000.00	72.03	1.5/uvb 0.00	Edificio de Apartamentos	4 - 12 pisos	Según alineación vial	3	n/a	n/a	60%
9	11,604.21	2.95	Vivienda	200	-	67.74	1.5/uvb	Edificio de Apartamentos	4 - 12 pisos	Según alineación vial	3	5	3	60%
10	16,251.48	4.13	Vivienda Comercio Vecinal	267 0	- 5,000.00	64.57	1.5/uvb 0.00	Edificio de Apartamentos	4 - 12 pisos	Según alineación vial	3	n/a	n/a	60%
RESUMEN	358,078.73	91.11		4,040.00	330,000.00	44.34								

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

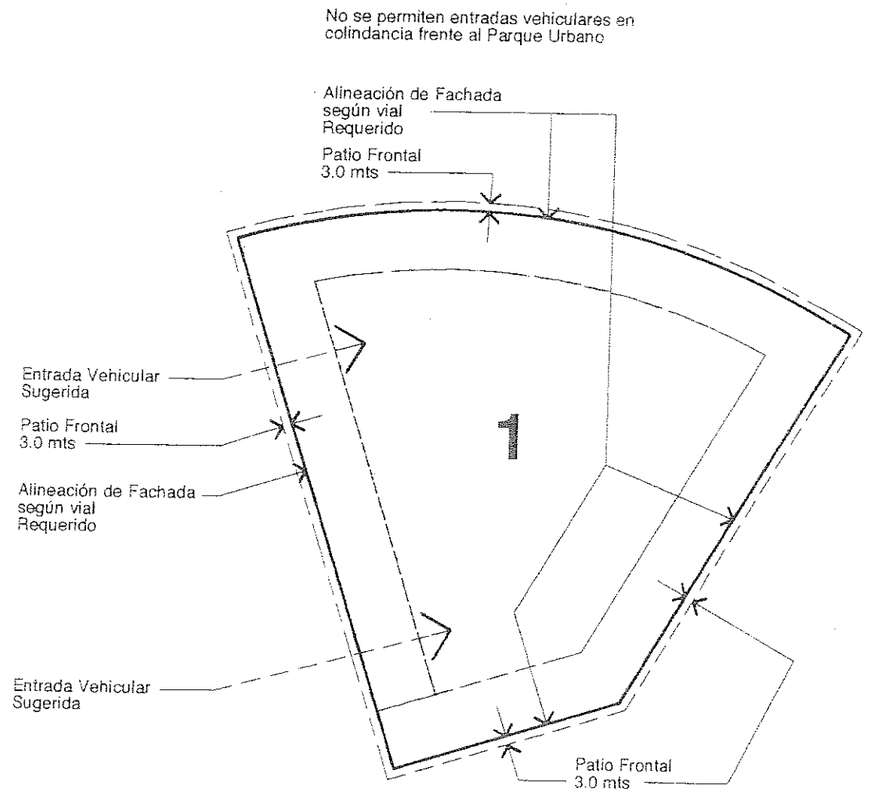
COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

TABLA PROGRAMA DE USOS Y PARAMETROS DE DISEÑO

rev. 17 de diciembre de 2003

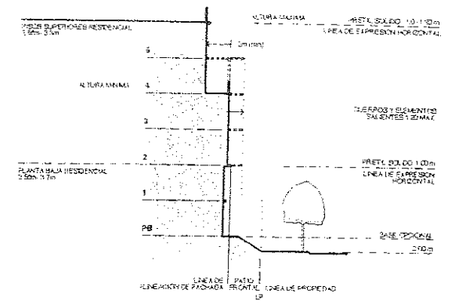
PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

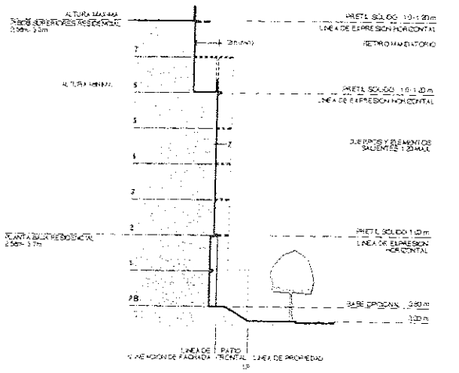


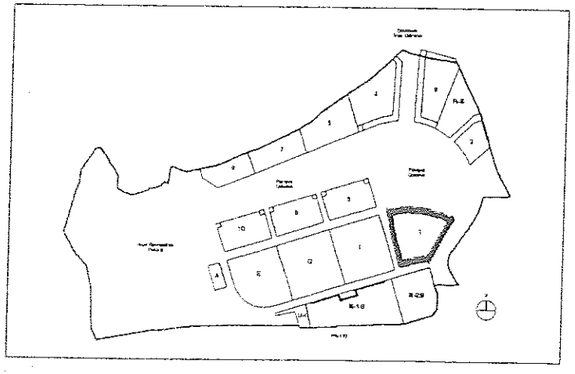
Parcela	1
Area	6.65 cdas
Usos	Residencial
uvb	375
Densidad (uvb/cda)	56.41
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	4 pisos
Altura Máxima	8 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial en todos los costados
Bloque Perimetral con Patio Frontal	3 metros
Area de Ocupación	60%

Estacionamiento dentro del Patio de Manzana

SECCION NORMATIVA







DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

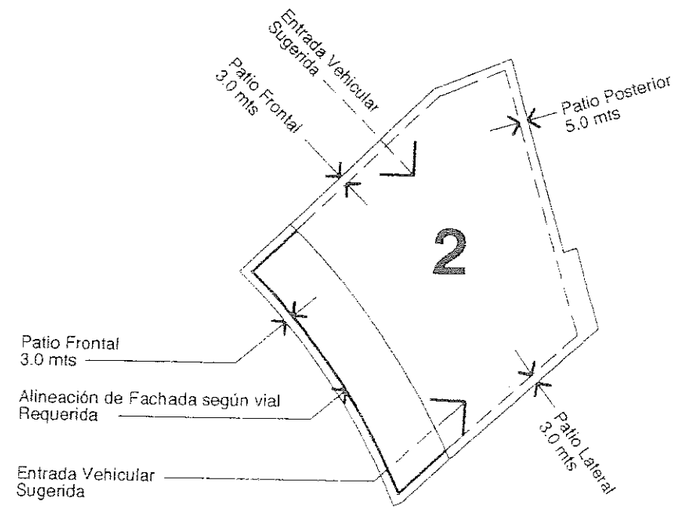
COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 1

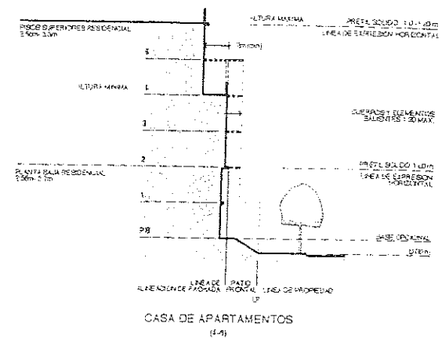
fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

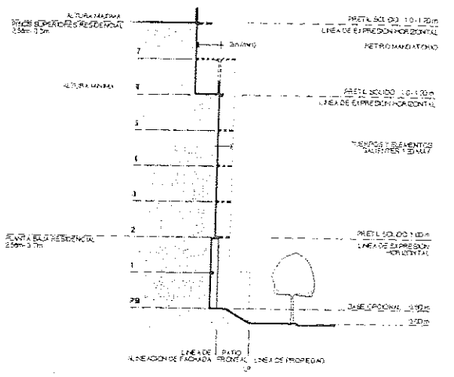
PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

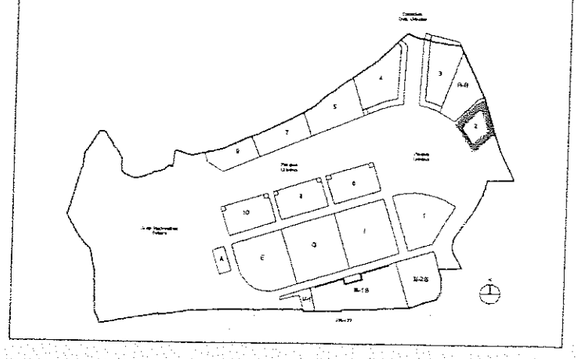


Parcela	2
Area	2.4
Usos	Residencial
uvb	150
Densidad (uvb/cda)	62.42
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	4 pisos
Altura Máxima	8 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
Patio Frontal	3 metros
Patio Lateral	3 metros
Patio Posterior	5 metros
Area de Ocupación	60%

SECCION NORMATIVA







DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

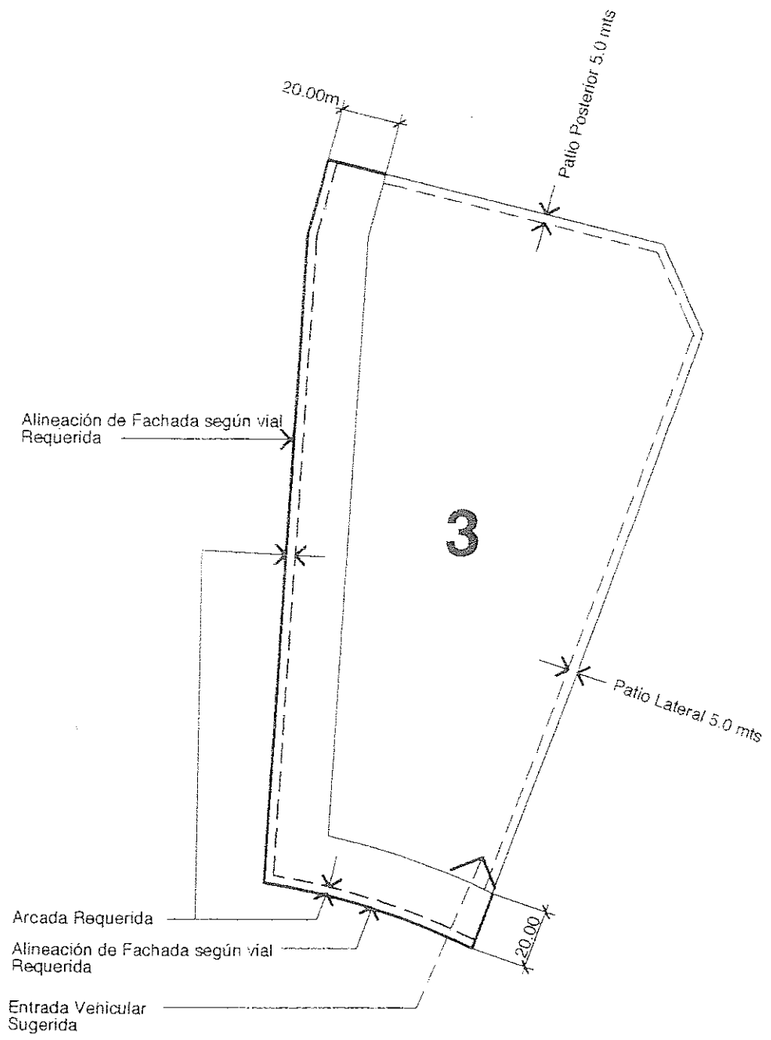
BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 2

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

6

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

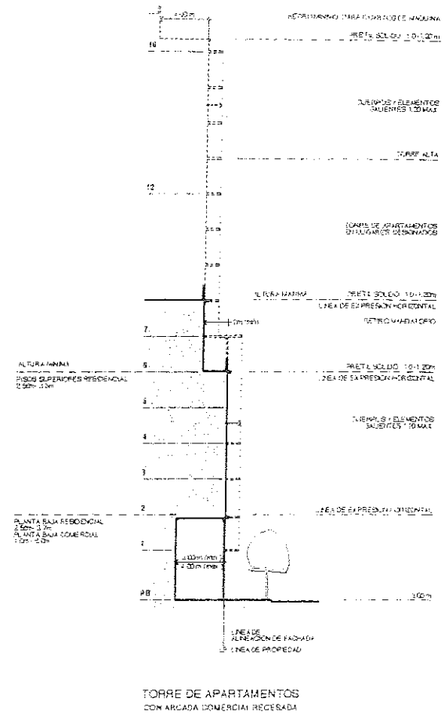


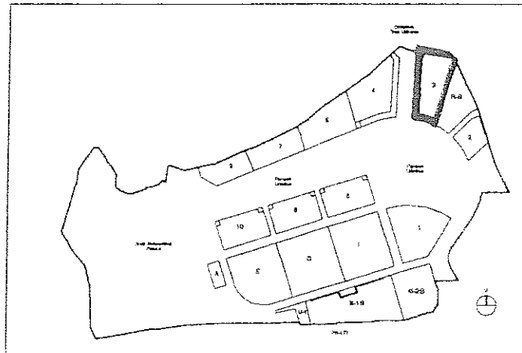
Parcela	3
Area	5.72
Usos	Uso Mixto
uvb	350
comercio	10,000 pc
oficinas	37,000 pc
Densidad (uvb/cda)	61.17
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
comercio	1 espacio/30 mc
oficinas	1 espacio/50 mc
Altura Mínima	6 pisos
Altura Máxima	16 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos con Comercio y/o Oficinas en Primera Planta
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
Patio Frontal	0 metros
Patio Lateral	5 metros
Patio Posterior	5 metros
Area de Ocupación	60%

Condiciones Especiales

1. Arcada Comercial en Primera Planta / ancho: 3 mts (min) 4 mts (max) / altura: 6 metros
2. Areas de Comercio u Oficinas intercambeables según programa de desarrollo siempre y cuando el total no exceda pies cuadrados asignados.

SECCION NORMATIVA





DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

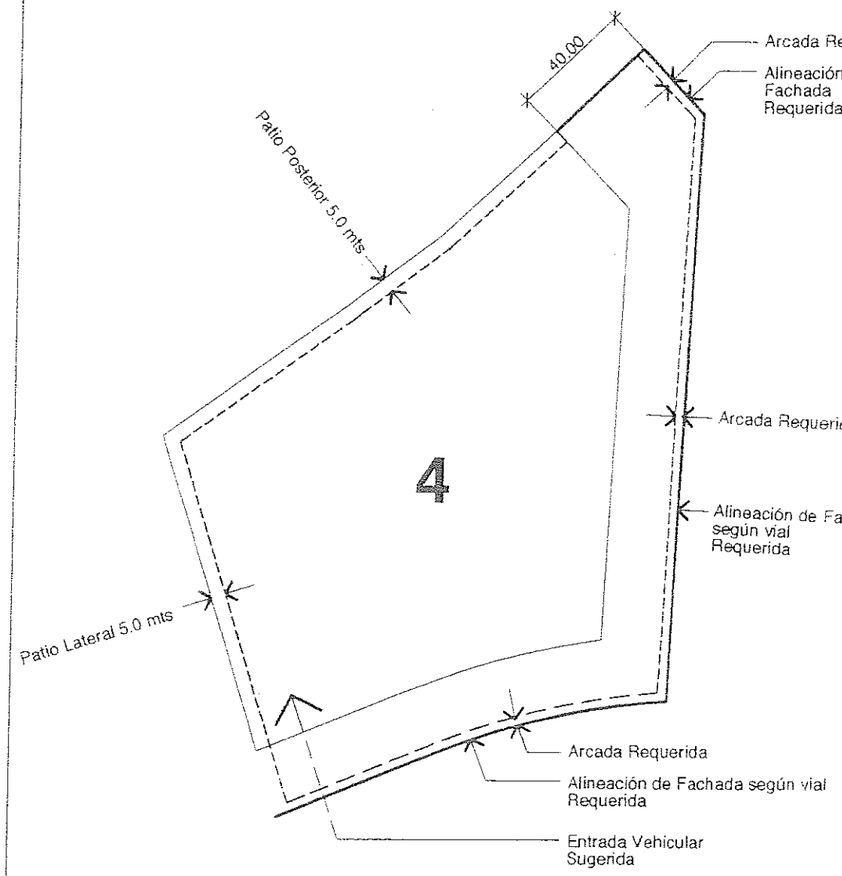
COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 3

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

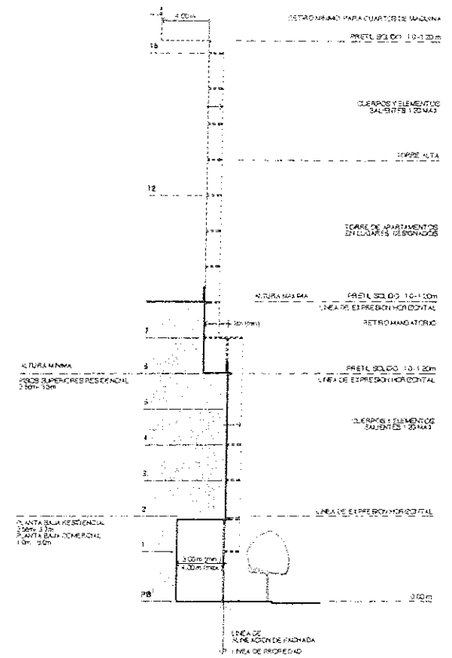


Parcela	4
Area	6.95
Usos	Uso Mixto
uvb	400
comercio	15,000 pc
oficinas	40,000 pc
Densidad (uvb/cda)	57.53
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
comercio	1 espacio/30 mc
oficinas	1 espacio/50 mc
Altura Mínima	6 pisos
Altura Máxima	16 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos con Comercio y/o Oficinas en Primera Planta
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
Patio Frontal	0 metros
Patio Lateral	5 metros
Patio Posterior	5 metros
Area de Ocupación	60%

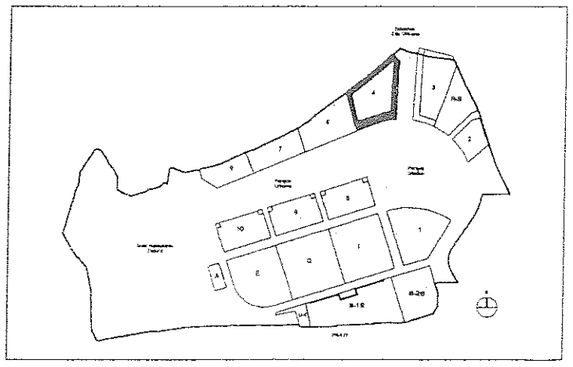
Condiciones Especiales

1. Arcada Comercial en Primera Planta / ancho: 3 mts (min) 4 mts (max) / altura: 6 metros
2. Areas de Comercio u Oficinas intercambeables según programa de desarrollo siempre y cuando el total no exceda pies cuadrados asignados.

SECCION NORMATIVA



TORRE DE APARTAMENTOS
CON ARCADA COMERCIAL RETIRADA



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

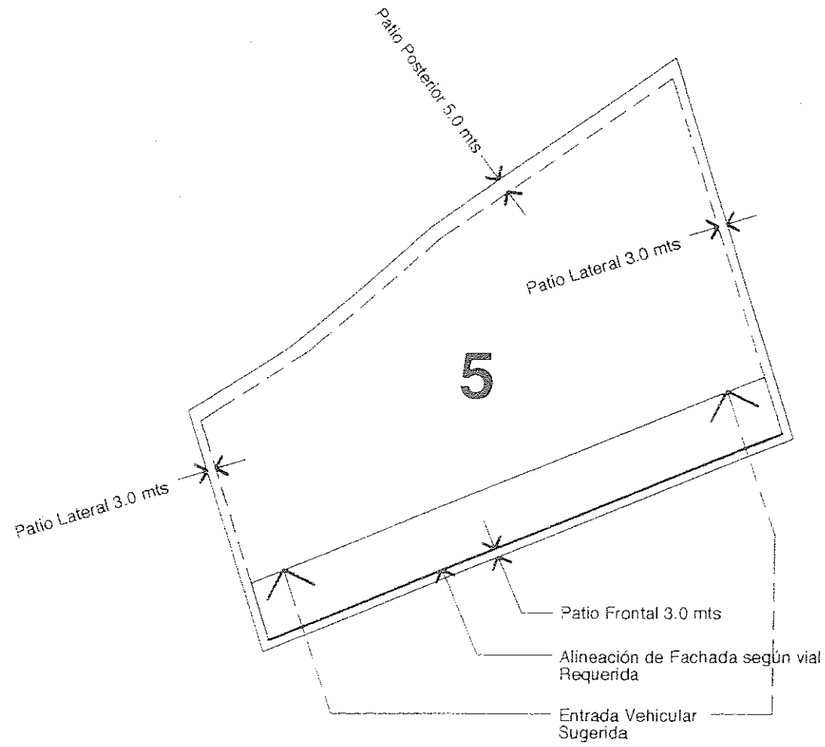
BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 4

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

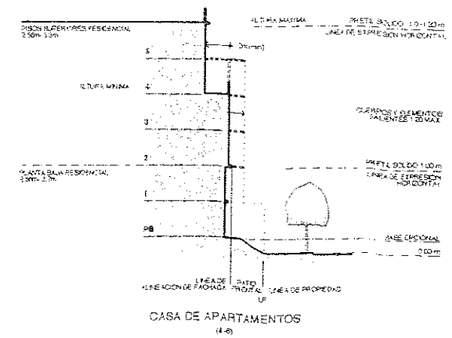
8

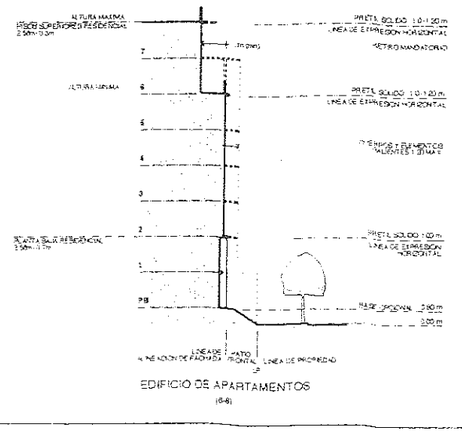
PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

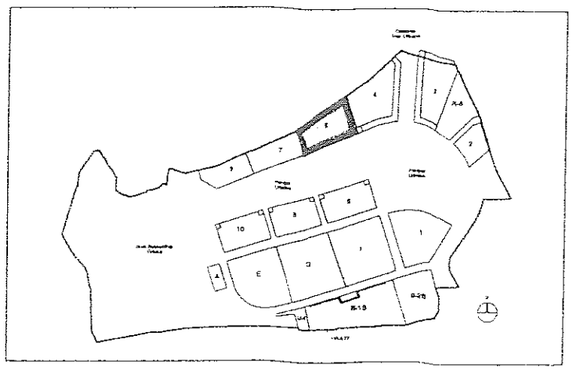


Parcela	5
Area	5.26 cdas
Usos	Residencial
uvb	300
Densidad (uvb/cda)	57.06
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	4 pisos
Altura Máxima	8 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
Patio Frontal	3 metros
Patio Lateral	3 metros
Patio Posterior	5 metros
Area de Ocupación	60%

SECCION NORMATIVA







DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

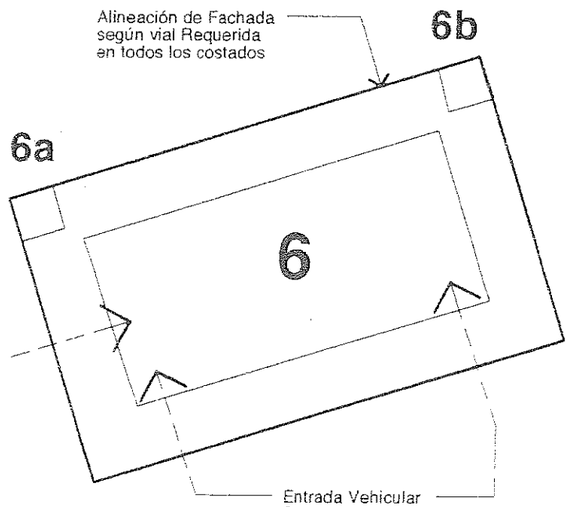
BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 5

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

9

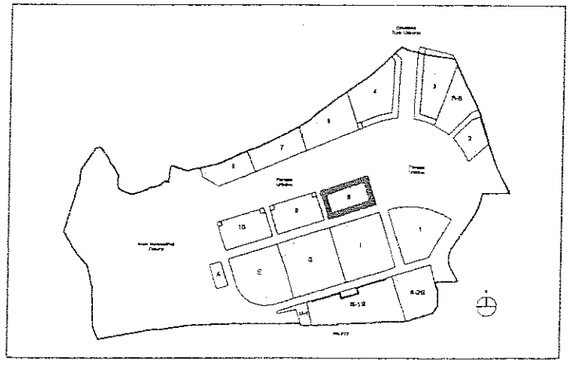
PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD



Parcela	6
Area	4.15 cdas
Usos	Institucional
Comercio/Ofic Vecinal 6a	2500 pc
Comercio/Ofic Vecinal 6b	2500 pc
Estacionamientos Requeridos	Según Programa de Desarrollo
Altura Mínima	4 pisos
Altura Máxima	12 pisos
Alineaciones y Retiros	Según Vial en todos los costados
Alineación	
Bloque Perimetral	
Patio Frontal	0 metros
Area de Ocupación	60%

Condiciones Especiales

1. Tipología será según programa de desarrollo
2. Comercio / Oficinas Vecinales se ubicarán frente al Parque Urbano en 1era Planta según programa de desarrollo.
3. Comercio / Oficinas Vecinales no requerirán estacionamiento dentro de la parcela.
4. Estacionamientos en Interior de Parcela.
5. No se permiten entradas vehiculares en lados frente al Parque Urbano
6. Se permitirán retiros y retranqueos especiales según programación y diseño final.



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

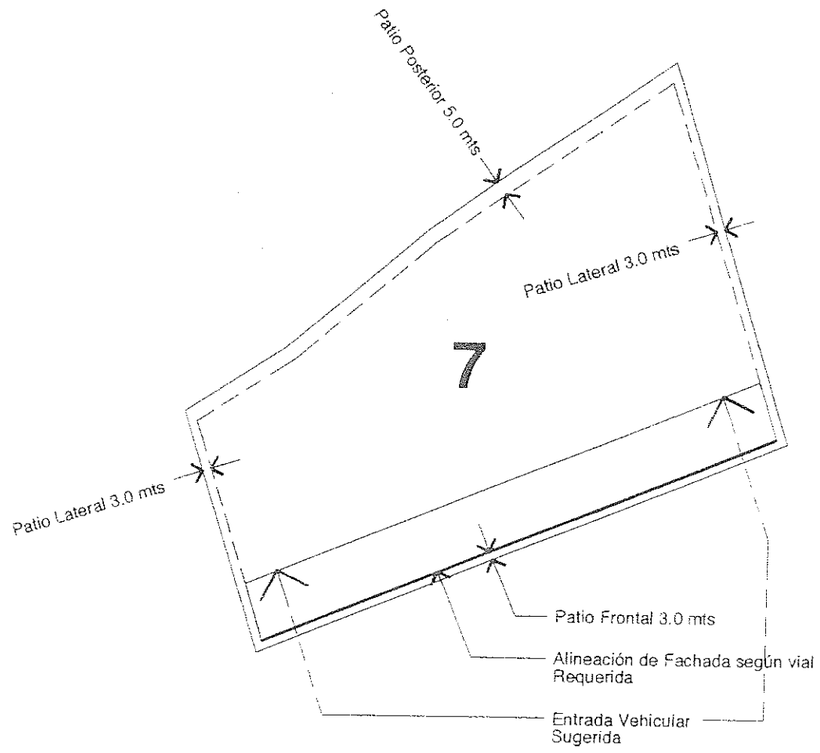
COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 6

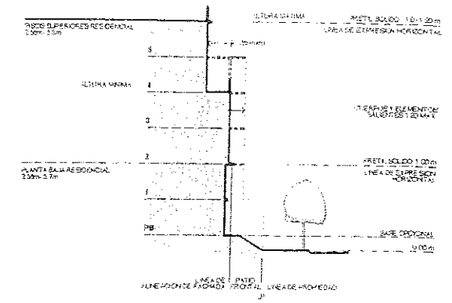
fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

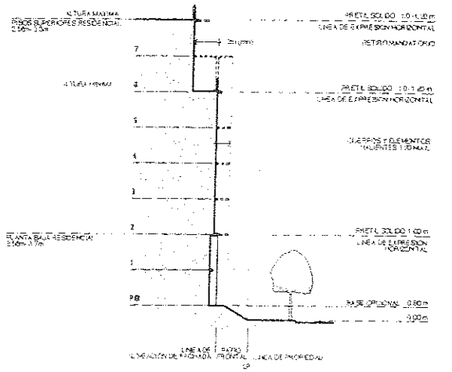


Parcela	7
Area	3.69 cdas
Usos	Residencial
uvb	250
Densidad (uvb/cda)	67.8
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	4 pisos
Altura Máxima	8 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
Patio Frontal	3 metros
Patio Lateral	3 metros
Patio Posterior	5 metros
Area de Ocupación	60%

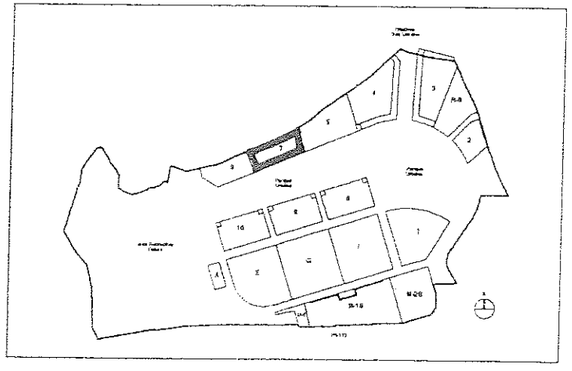
SECCION NORMATIVA



CASA DE APARTAMENTOS



EDIFICIO DE APARTAMENTOS



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

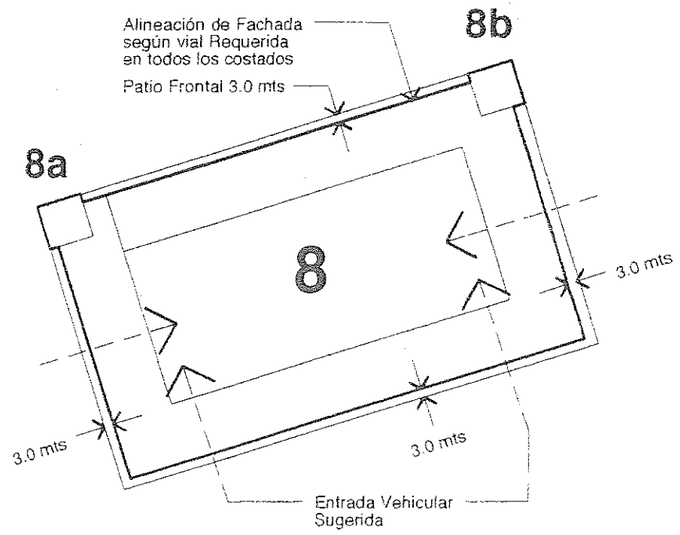
BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 7

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

11

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

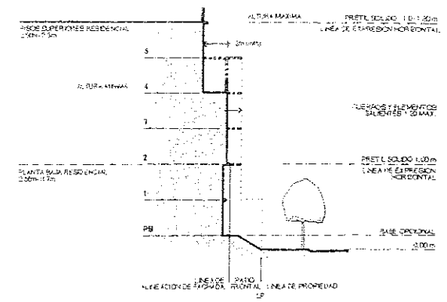


Parcela	8
Area	4.16 cdas
Usos	Residencial
uvb	300
Comercio/Ofic Vecinal 8a	2500 pc
Comercio/Ofic Vecinal 8b	2500 pc
Densidad (uvb/cda)	72.03
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	4 pisos
Altura Máxima	12 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial en todos los costados
	Bloque Perimetral / Manzana Cerrada
Patio Frontal	3 metros
Area de Ocupación	60%

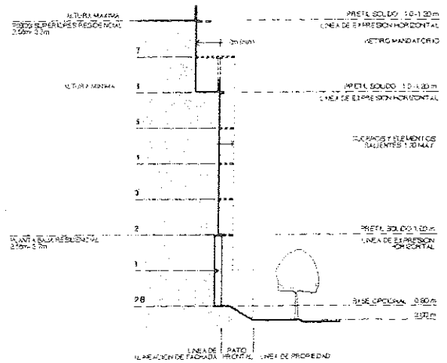
Condiciones Especiales

1. Comercio / Oficinas Vecinales se ubicarán en esquinas de la parcela frente al Parque Urbano en 1era Planta.
2. Comercio / Oficinas Vecinales no requerirán estacionamiento dentro de la parcela.
3. Estacionamientos en Interior de Parcela.
4. No se permiten entradas vehiculares en lados frente al Parque Urbano

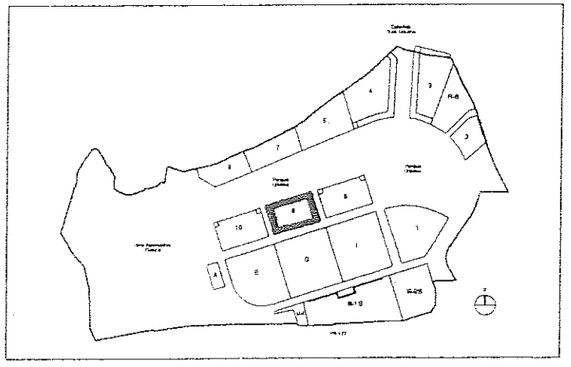
SECCION NORMATIVA



CASA DE APARTAMENTOS



EDIFICIO DE APARTAMENTOS



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

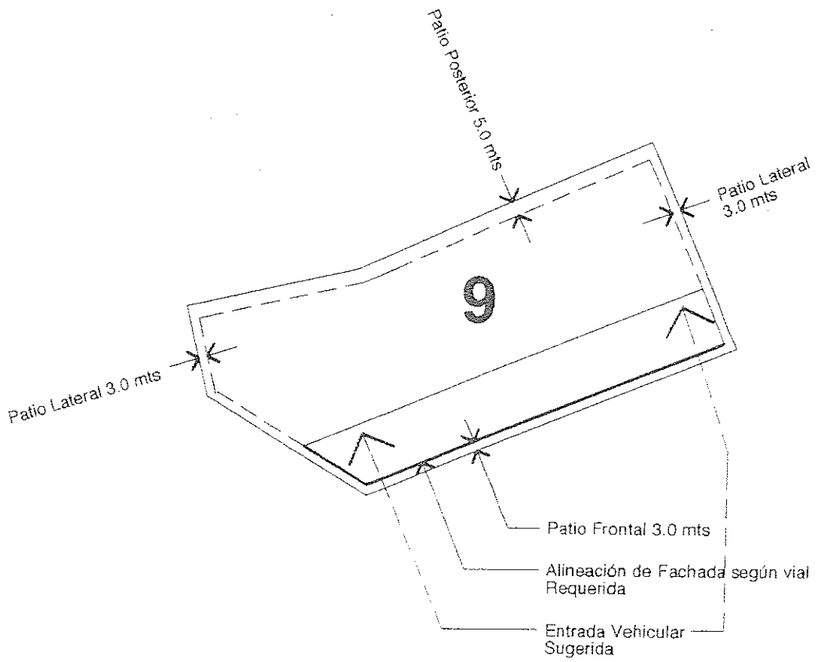
BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 8

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

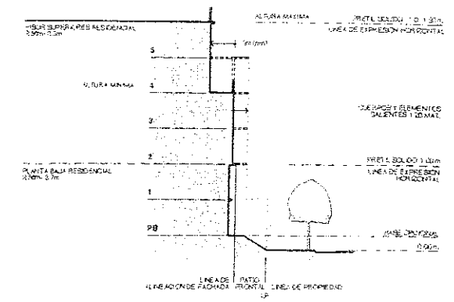
12

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

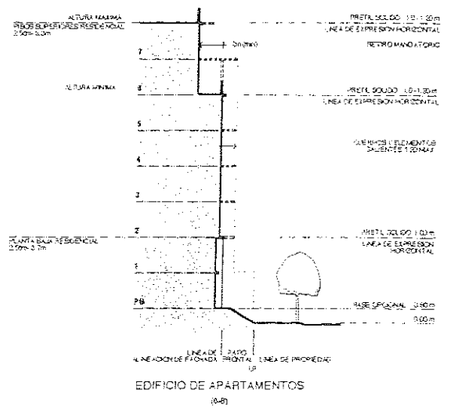


Parcela	9
Area	2.95 cdas
Usos	Residencial
uvb	200
Densidad (uvb/cda)	67.74
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	4 pisos
Altura Máxima	8 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
Patio Frontal	3 metros
Patio Lateral	3 metros
Patio Posterior	5 metros
Area de Ocupación	60%

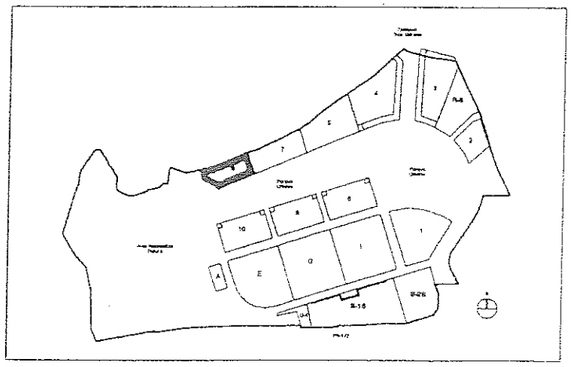
SECCION NORMATIVA



CASA DE APARTAMENTOS



EDIFICIO DE APARTAMENTOS



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

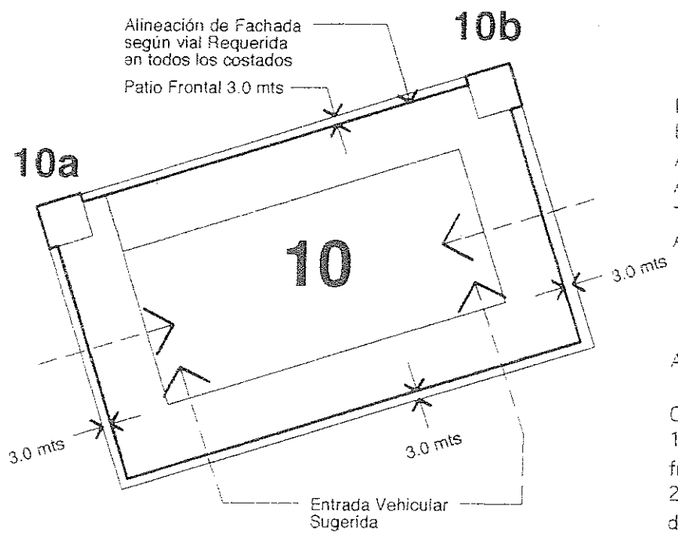
COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 9

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

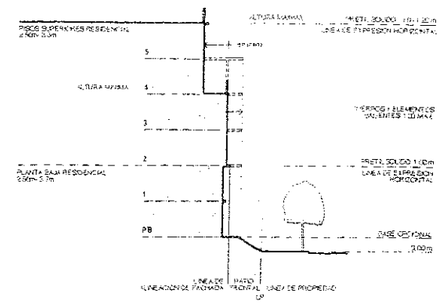


Parcela	10
Area	4.13 cdas
Usos	Residencial
uvb	267
Comercio/Ofic Vecinal 10a	2500 pc
Comercio/Ofic Vecinal 10b	2500 pc
Densidad (uvb/cda)	64.57
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	4 pisos
Altura Máxima	12 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial en todos los costados Bloque Perimetral / Manzana Cerrada
Patio Frontal	3 metros
Area de Ocupación	60%

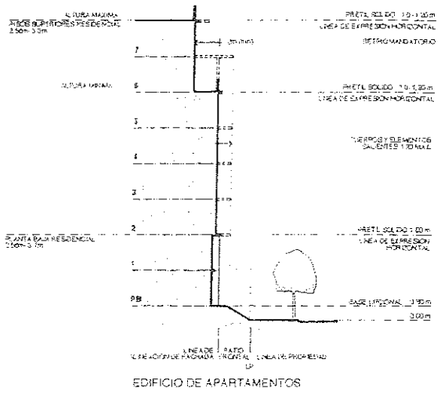
Condiciones Especiales

1. Comercio / Oficinas Vecinales se ubicarán en esquinas de la parcela frente al Parque Urbano en 1era Planta.
2. Comercio / Oficinas Vecinales no requerirán estacionamiento dentro de la parcela.
3. Estacionamientos en Interior de Parcela.
4. No se permiten entradas vehiculares en lados frente al Parque Urbano

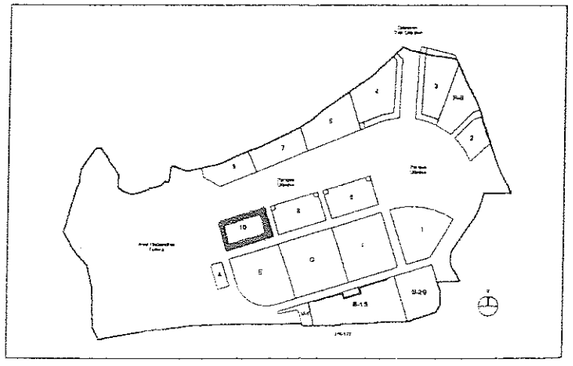
SECCION NORMATIVA



CASA DE APARTAMENTOS



EDIFICIO DE APARTAMENTOS



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

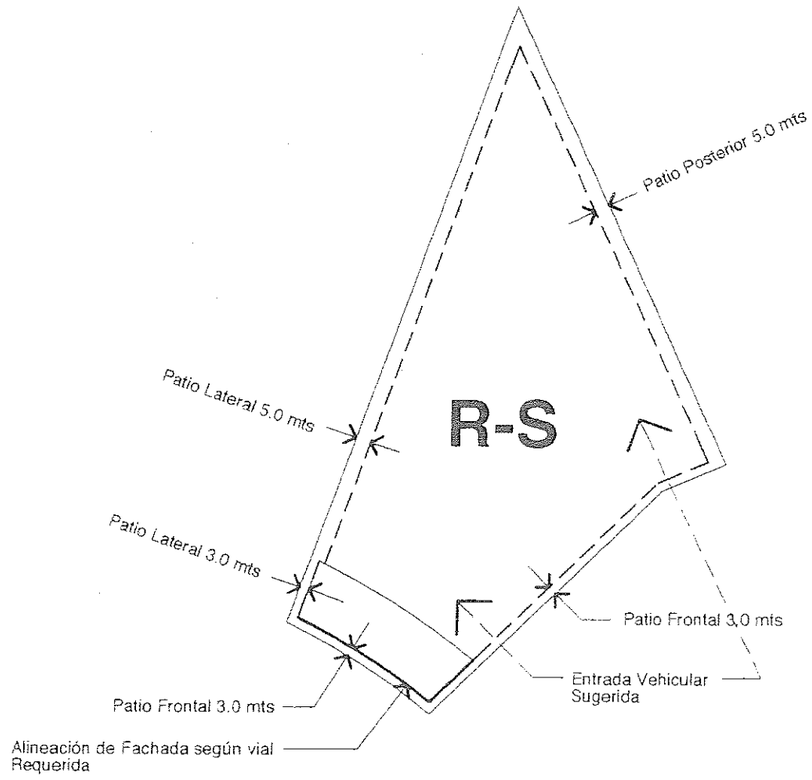
BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA 10

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

14

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

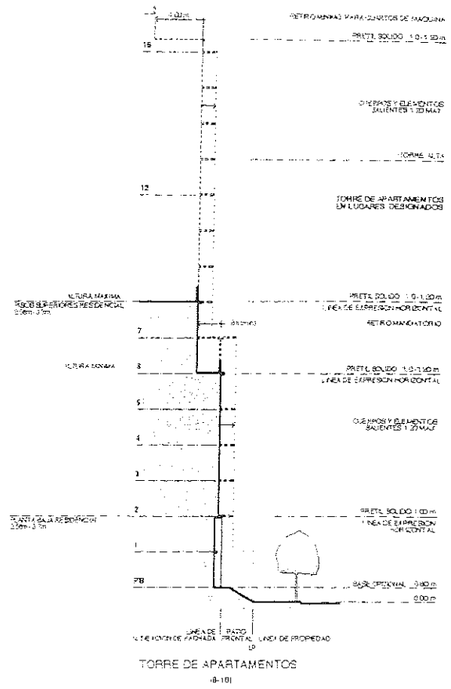


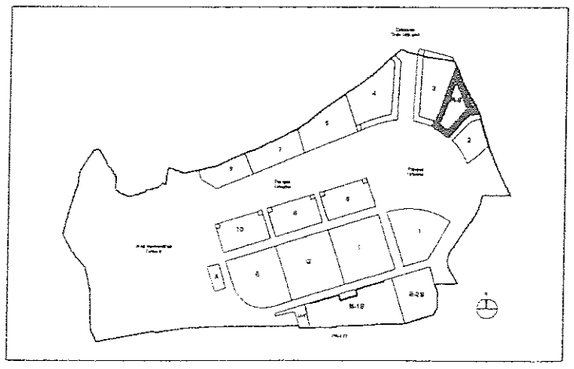
Parcela	R/S
Area	4.10 cdas
Usos	Residencial
uvb	296
Densidad (uvb/cda)	72.21
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	6 pisos
Altura Máxima	16 pisos
Tipologías	Edificio de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
Patio Frontal	3 metros
Patio Lateral	5 metros
Patio Posterior	5 metros
Area de Ocupación	60%

Condiciones Especiales

1. No se permiten entradas vehiculares en lados frente al Parque Urbano

SECCION NORMATIVA





DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

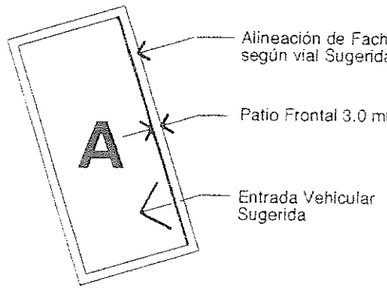
BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA R-S

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

15

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

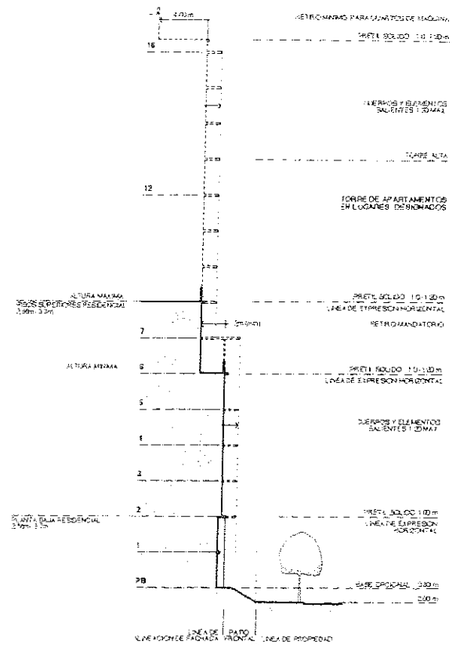


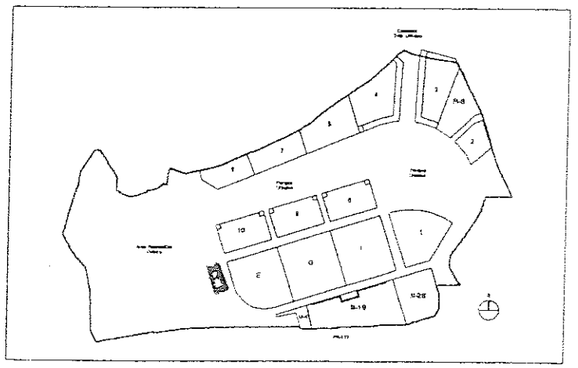
Parcela	A
Area	3924.03 mts. cuadrados
Usos	Residencial
uvb	130
Densidad (uvb/cda)	130.21
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	6 pisos
Altura Máxima	16 pisos
Tipologías	Torre de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
	Edificio Bloque
Patio Frontal	3 metros en todos lados
Area de Ocupación	80%

Condiciones Especiales

1. Ubicación Temporera de Charcas de Retención para Parcelas E,G e I.
2. Solo se permitirá un (1) corte de encintado para entrada y salida de vehiculos.

SECCION NORMATIVA





DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

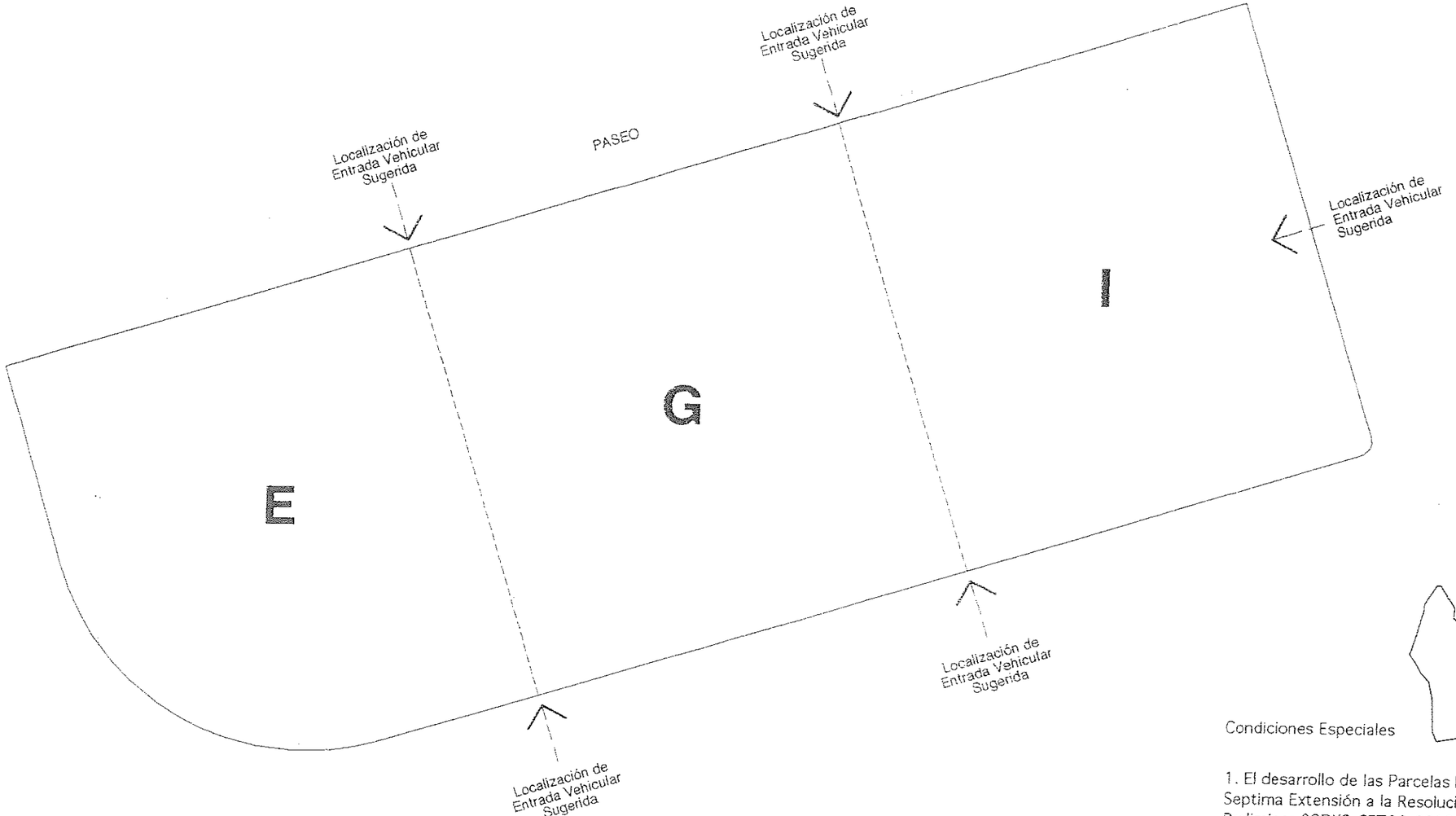
BAYAMON PUERTO RICO

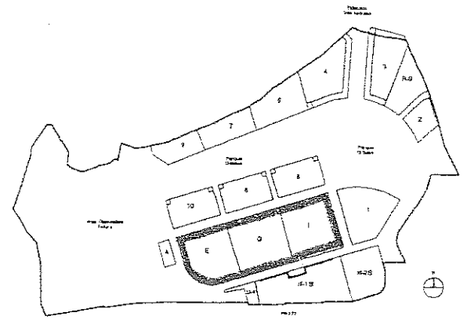
GUIAS DE DISEÑO
PARCELA A

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

16

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD





Condiciones Especiales

1. El desarrollo de las Parcelas E, G e I se regirá según lo dispuesto en la Septima Extensión a la Resolución PR-AMSJ-3 y el Plano de Desarrollo Preliminar 02DX2-CET00-02188-13 del 13 Junio 2002.

Parcela	E
Area	7.45 cuerdas
Usos	Residencial
Unidades de Vivienda Básica (uvb)	72

Parcela	G
Area	10.10 cuerdas
Usos	Residencial
Unidades de Vivienda Básica (uvb)	350

Parcela	I
Area	7.06 cuerdas
Usos	Residencial
Unidades de Vivienda Básica (uvb)	400

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

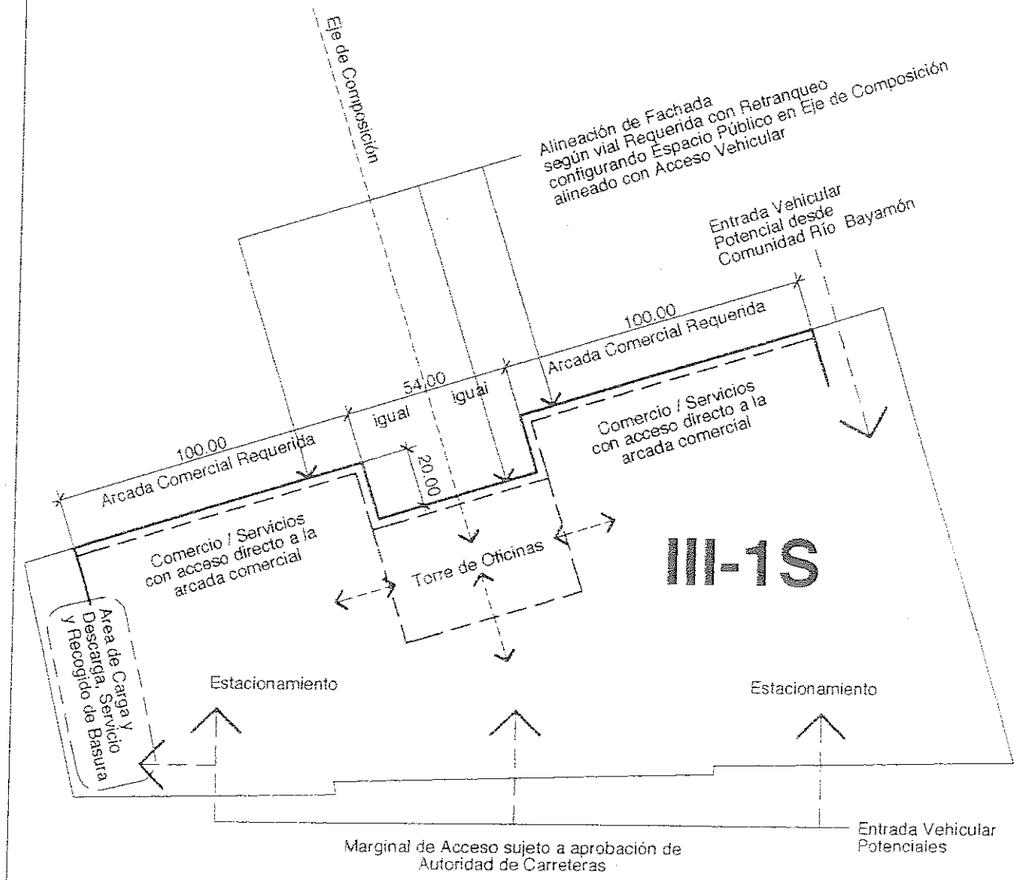
BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELAS E, G, I

fecha: rev. 17 Diciembre 2003
escala: 1:2000

17

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD



Parcela	III-1S
Area	9.36 cdas
Usos	Uso Mixto
Comercio	90,000
Oficinas	123,000 pc
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
comercio	1 espacio/15 mc
oficinas	1 espacio/25 mc
Altura Mínima	4 pisos
Altura Máxima	8 pisos (12 pisos en Torre de Oficinas)
Tipologías	Edificio Comercial / Torre de Oficinas
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
Patio Frontal	0 metros
Patio Lateral	5 metros
Patio Posterior	5 metros
Area de Ocupación	60%

Condiciones Especiales

1. Arcada Comercial en Primera Planta / ancho: 3 mts (min) 4 mts (max) / altura: según indicado

2. Retranqueo configurando Espacio Público donde se indica.

3. Establecimientos Comerciales deberán abrir a Arcada Comercial.

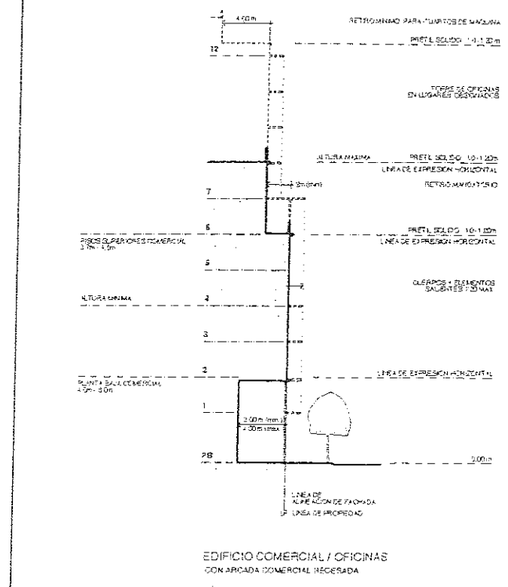
4. Estacionamientos, Area de Carga y Descarga y Servicios orientados a la Avenida PR 177.

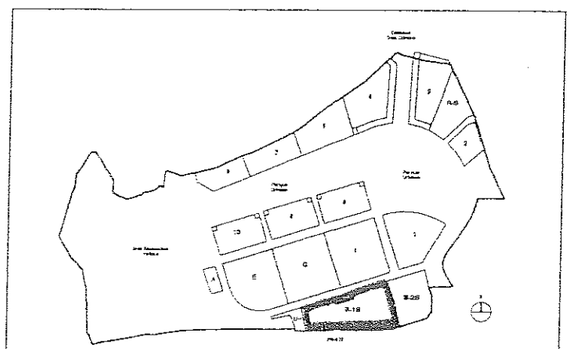
5. Acceso a Estacionamiento por Marginal PR177 sujeto a aprobación de Autoridad de Carreteras.

6. Torre de Oficinas debe alinear con Eje de Composición.

7. Se forestará todo el perímetro de la Parcela con Arboles @ 6.0 mts. c.c. altura 12'-0" cal. 3-4"

SECCION NORMATIVA





DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

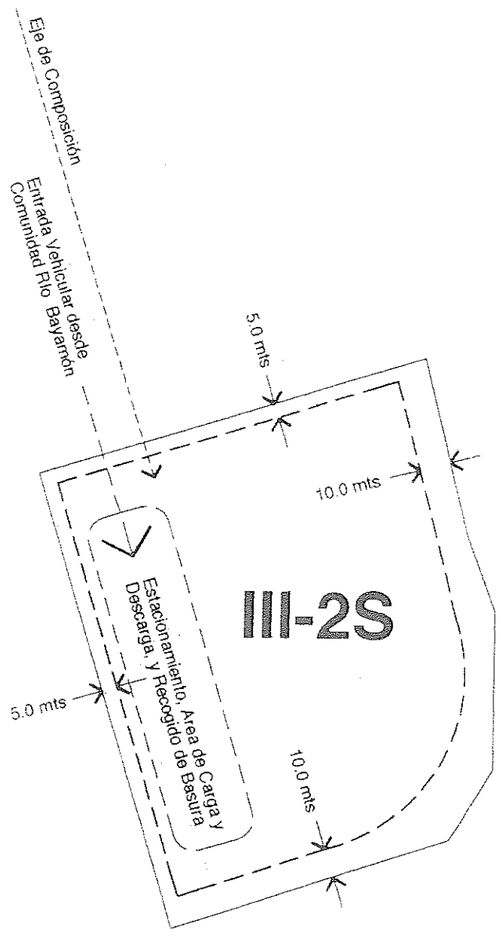
COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA III-1S

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

PLANTA NORMATIVA Y PARAMETROS DE EDIFICABILIDAD

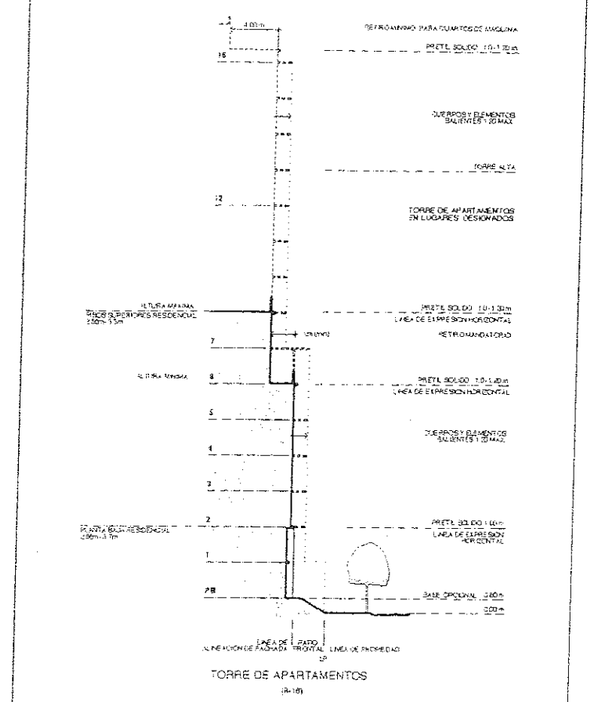


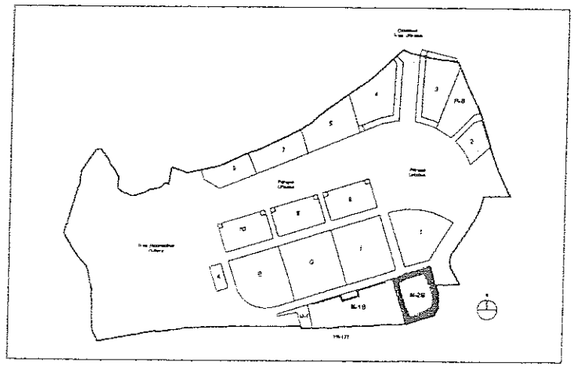
Parcela	III-2S
Area	5.09 cdas
Usos	Residencial
uvb	200
Densidad (uvb/cda)	130.21
Estacionamientos Requeridos	1.5/uvb
Altura Mínima	8 pisos
Altura Máxima	16 pisos
Tipologías	Torre de Apartamentos
Alineaciones y Retiros	
Alineación	Según Vial donde se indique
Patio Frontal	5 metros
Patio Lateral Oeste	5 metros
Patio Colindancia PR177	10 metros
Patio Entrada Comunidad Río Bayamón	10 metros
Area de Ocupación	60%

Condiciones Especiales

1. Eje de Composición con Vial
2. Zona de Ajardinamiento y Forestación Entrada Comunidad Río Bayamón
3. Zona de Estacionamiento y Servicio en Costado Lateral Oeste de Parcela.
4. Se forestará todo el perimetro de la Parcela con Arboles @ 6.0 mts. c.c. altura 12'-0" cal. 3-4"

SECCION NORMATIVA





DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

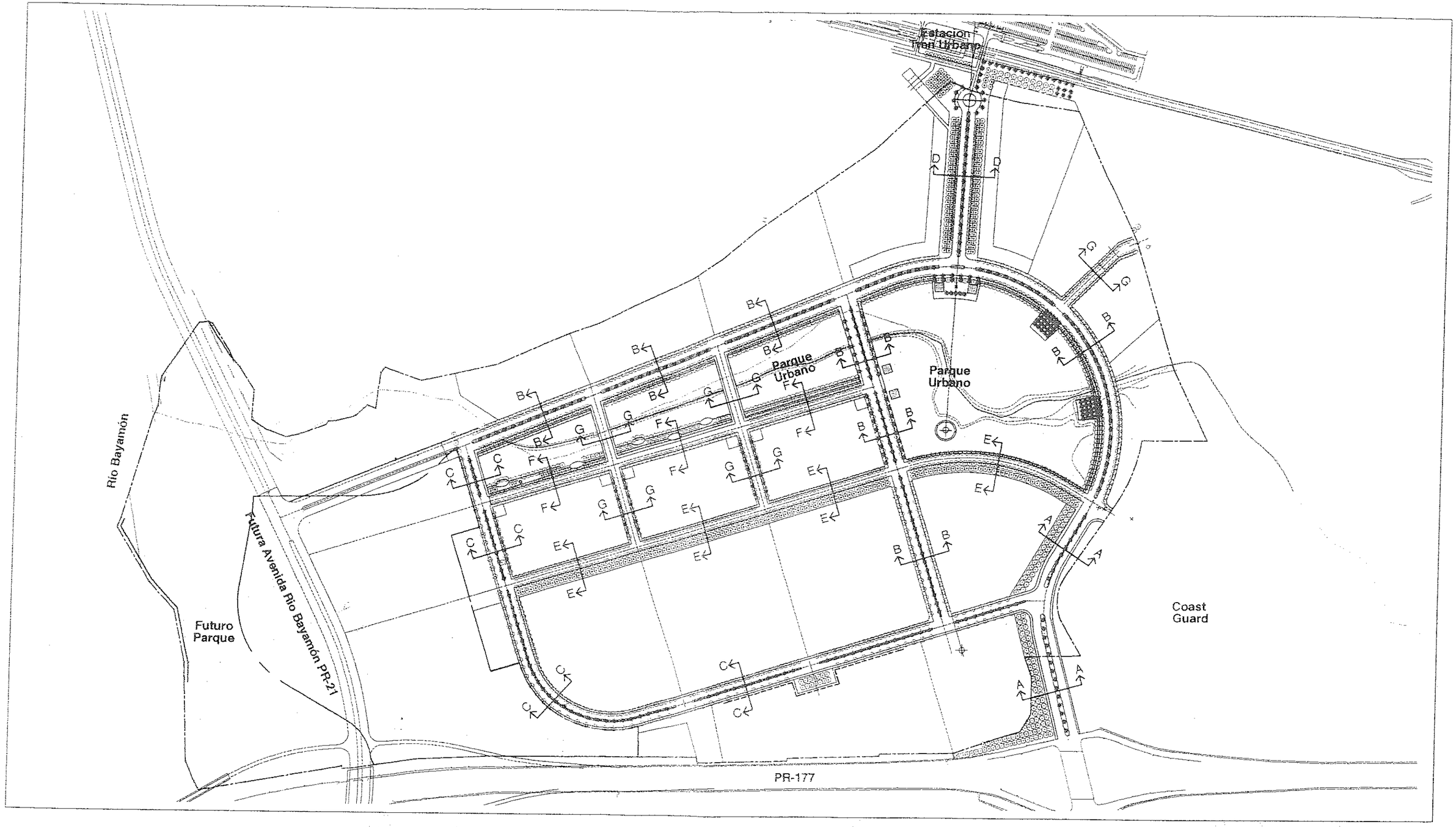
COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
PARCELA III-2S

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:2000

19



DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretana

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

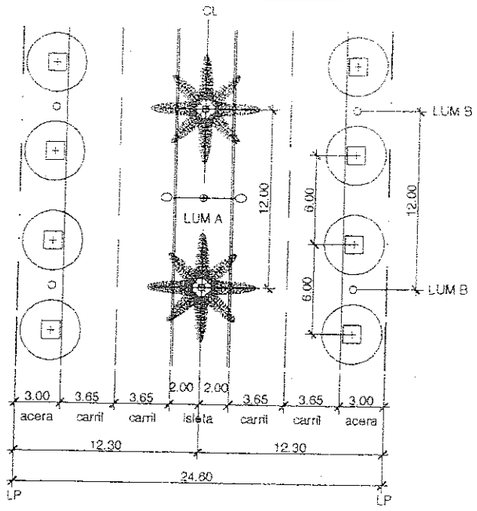
COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

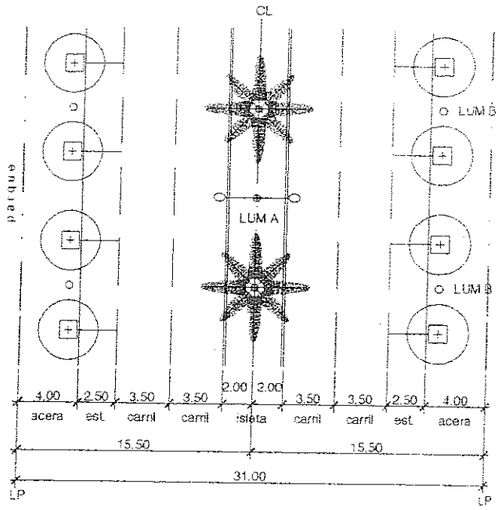
PLANO DE ESPACIO PUBLICO Y SECCIONES DE CALLE

fecha: rev. 17 Diciembre 2003
escala: 1:5000

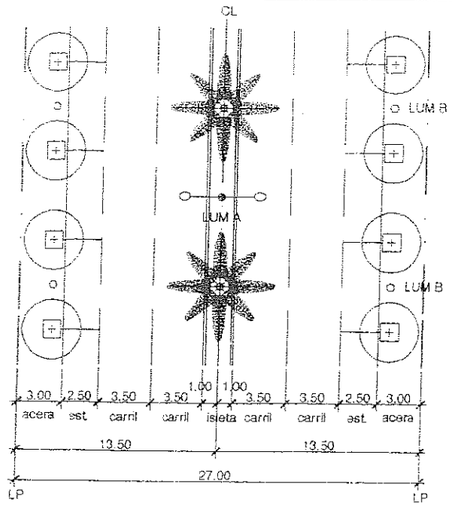
20



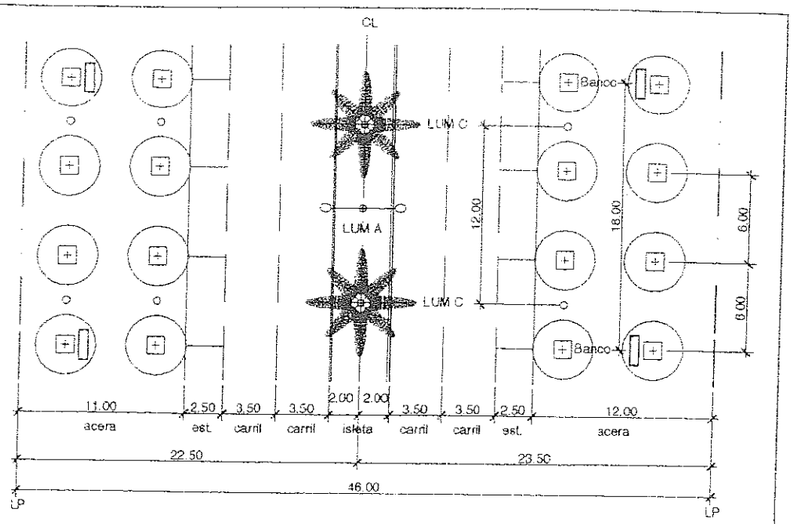
A
ENTRADA: 24.60



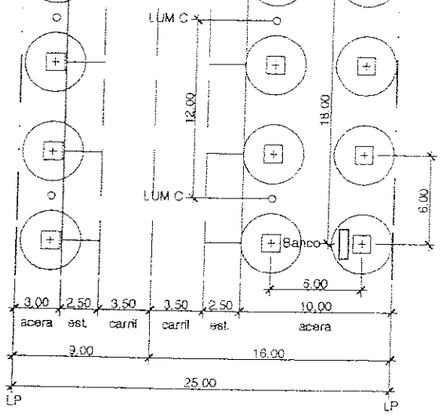
B
BULEVAR: 31.00



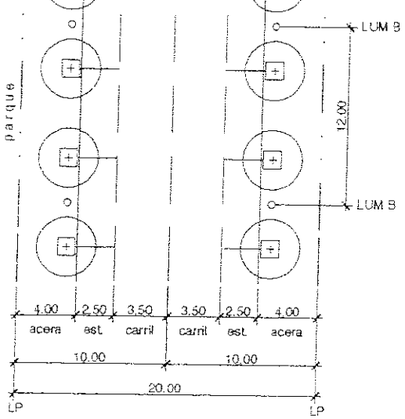
C
BULEVAR: 27.00



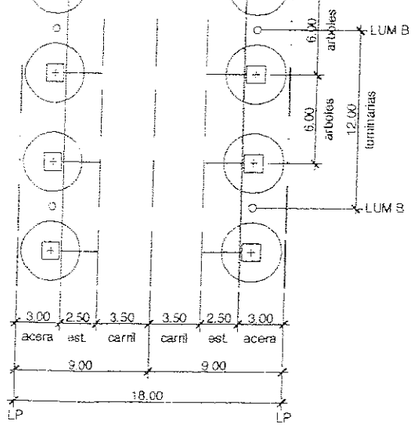
D
RAMBLA TREN URBANO: 46.00



E
PASEO: 25.00



F
CALLE: 20.00



G
CALLE: 18.00

CONDICIONES ESPECIALES

1. Alcorques
Alcorques para árboles @ 6.00m centro-centro igual a Modelo Especial AO-39 dims.1.20 x 1.20 fabricado por Escofet SA,Barcelona decapado e hidrofugado color gris granítico o según especificado en Planos de Construcción Finales para las obras de urbanización de la Comunidad Rio Bayamón.

2. Luminarias tipo A:
Luminaria de doble brazo a ubicarse en centro de isleta@ 36.00m centro-centro igual a Archetype Modelo AR-150w-MH-Blanco con fotocelda integral en poste redondo modelo PRA-Blanco de 35'-0" fabricado por Kim Lighting o según especificado en Planos de Construcción Finales para las obras de urbanización de la Comunidad Rio Bayamón.

3. Luminarias tipo B:
Luminaria sencilla a ubicarse en acera @ 12.00m centro-centro igual a Archetype Modelo SAR-70w-MH-Blanco con fotocelda integral en poste redondo modelo PRA-Blanco de 16'-0" fabricado por Kim Lighting o según especificado en Planos de Construcción Finales para las obras de urbanización de la Comunidad Rio Bayamón.

4. Luminarias tipo C:
Luminaria doble a ubicarse en acera @ 12.00m centro-centro igual a Archetype Modelo SAR-150/70w-MH-Blanco con fotocelda integral en poste redondo modelo PRA-Blanco de 16'-0" fabricado por Kim Lighting o según especificado en Planos de Construcción Finales para las obras de urbanización de la Comunidad Rio Bayamón.

5. Arboles en Aceras y Espacios Públicos tendrán una altura no menor de 12'-0" y un caliper no menor de 4". Palmas en isletas, Aceras y Espacios Públicos tendrán una altura no menor de 20'-0". Palmas en isletas centrales serán Roystonea borinquena (palma real) o Sabal causiarum (palma de sombrero).

6. Arboles dentro de parcelas de desarrollo tendrán una altura no menor de 8'-0" y un caliper no menor de 3". Las cantidades se calcularán según el Reglamento de Planificación N°25 y el Reglamento de Planificación N°3.

7. Pavimento en aceras serán Losetas de Hormigón 12" x 12" x 1" colocadas con base de mortero sobre acera de hormigón lg. o similar a Marmeta modelos 24 y 43 color gris o según especificado en Planos de Construcción Finales para las obras de urbanización de la Comunidad Rio Bayamón.

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA
Hon. Ileana Echegoyen, Secretaria

ANDRES MIGNUCCI GIANNONI
Arquitectos Urbanistas

GUIAS DE DISEÑO

COMUNIDAD RIO BAYAMON

BAYAMON PUERTO RICO

GUIAS DE DISEÑO
SECCIONES DE CALLE

fecha: 15 de abril de 2003
escala: 1:400