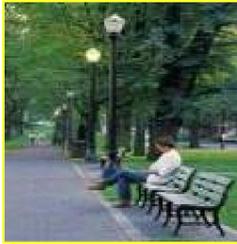




Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Oficina de Ordenación Territorial



PLAN DE ENSANCHE HATO NUEVO



Plan Completo

Volumen II

(Disposiciones Sustantivas y Reglamentarias)

2008

Héctor O'Neill García
Alcalde

TABLA DE CONTENIDO

DELIMITACIÓN DEL PLAN DE ENSANCHE..... 1

PARTE I: DISPOSICIONES SUSTANTIVAS DEL PLAN 4

 I. POLÍTICAS PÚBLICAS DEL PLAN DE ENSANCHE..... 5

 II. PARÁMETROS DE DESARROLLO 6

 A. Espacios Públicos y/o Abiertos 7

 B. Paisajismo..... 10

 C. Estructuras 11

 D. Calles..... 13

 E. Estacionamiento..... 15

 F. Integración de Elementos de Edificios Verdes “Green Buildings” 18

 III. NUEVA ORDENACIÓN - CAMBIOS EN LA CALIFICACIÓN DE SUELOS..... 26

 IV. JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN PROPUESTOS..... 28

PARTE II: DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DEL PLAN..... 38

TÓPICO 1: ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES..... 39

 SECCIÓN 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO..... 39

 SECCIÓN 2.00 - DEFINICIONES DEL REGLAMENTO 41

TÓPICO 2: PERMISOS 50

 SECCIÓN 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS 50

TÓPICO 3: MAPAS DE CALIFICACIÓN 65

 SECCIÓN 4.00 - MAPAS DE CALIFICACIÓN 65

TÓPICO 4: CALIFICACIÓN..... 71

 SECCIÓN 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN 71

TÓPICO 5: DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS..... 72

 SECCIÓN 6.00 - DISTRITO R-I - RESIDENCIAL INTERMEDIO..... 74

 SECCIÓN 7.00 - DISTRITO R-A - RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD 76

 SECCIÓN 8.00 - DISTRITO C-L - COMERCIAL LIVIANO 83

 SECCIÓN 9.00 - DISTRITO C-I - COMERCIAL INTERMEDIO 86

 SECCIÓN 10.00 - DISTRITO DT-G - DOTACIONAL GENERAL..... 92

 SECCIÓN 11.00 - DISTRITO DT-P - DOTACIONAL PARQUE 92

SECCIÓN 12.00 - DISTRITO CR - CONSERVACION DE RECURSOS.....	95
SECCIÓN 13.00 - DISTRITO CR-C - CONSERVACION DE CUENCAS	97
TÓPICO 6: CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SELECCIONADOS	99
SECCION 14.00 - CASAS EN HILERAS EN DISTRITO RESIDENCIAL R-I	99
SECCIÓN 15.00 - CASAS PATIO EN DISTRITO RESIDENCIAL R-I	101
SECCIÓN 16.00 - CASAS DE APARTAMENTOS EN DISTRITOS R-I	103
SECCIÓN 17.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES.....	105
SECCIÓN 18.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL	106
SECCIÓN 19.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL	107
SECCIÓN 20.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL.....	108
TÓPICO 7: DISPOSICIONES ESPECIALES	109
SECCIÓN 21.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES.....	109
SECCIÓN 22.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES	110
SECCIÓN 23.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS.....	111
TÓPICO 8: ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	117
SECCIÓN 24.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS	117
TÓPICO 9: PROYECTOS QUE REQUIEREN CONSULTA DE UBICACIÓN.....	124
SECCIÓN 25.00 - PROYECTOS QUE REQUIEREN CONSULTA DE UBICACIÓN.....	124
SECCIÓN 26.00 - CAMBIOS DE CALIFICACIÓN INDIRECTOS	124
SECCIÓN 27.00 - PROYECTO CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.....	126
TÓPICO 10: VARIACIONES Y EXCEPCIONES	127
SECCIÓN 28.00 - VARIACIONES.....	127
SECCIÓN 29.00 - VARIACIONES EN CONSTRUCCIÓN.....	129
SECCIÓN 30.00 - EXCEPCIONES.....	130

TÓPICO 11: ZONAS ESCOLARES	144
SECCIÓN 31.00 - PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES	144
SECCIÓN 32.00 - DESIGNACIÓN DE ZONAS ESCOLARES.....	144
SECCIÓN 33.00 - USOS EN ZONAS ESCOLARES	147
SECCIÓN 34.00 - UBICACIÓN Y DISEÑO DE ESCUELAS	150
TÓPICO 12: PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES PARA SERVICIOS INALÁMBRICOS PERSONALES	151
SECCIÓN 35.00 - DISPOSICIONES GENERALES	151
SECCIÓN 36.00 - DISPOSICIONES ESPECIALES.....	151
TÓPICO 13: ESTACIONES DE GASOLINA.....	154
SECCIÓN 37.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA	154
SECCIÓN 38.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-I.....	159

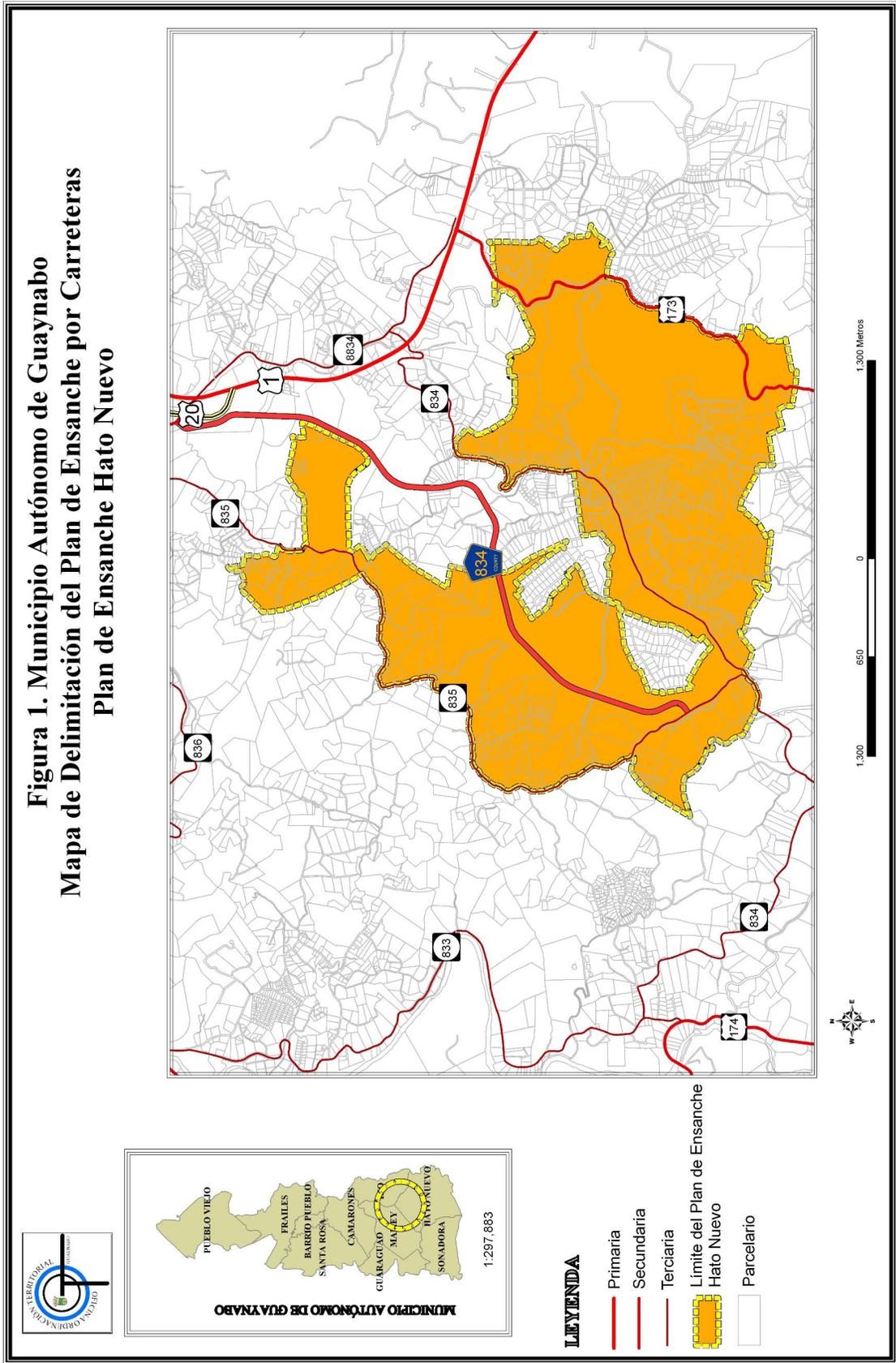
DELIMITACIÓN DEL PLAN DE ENSANCHE

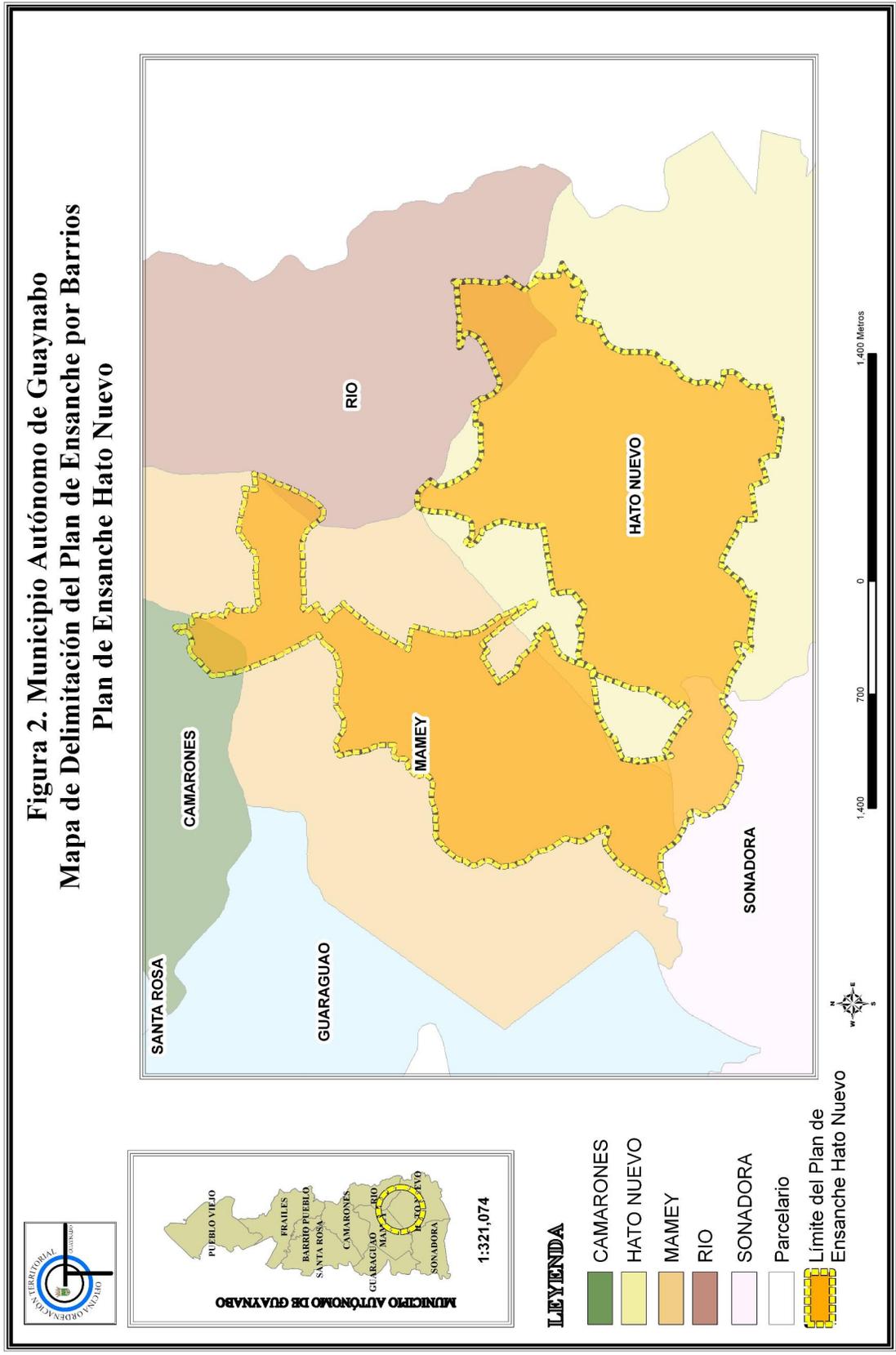
El área espacial del Plan de Ensanche de Hato Nuevo está localizado en la parte sur del Municipio de Guaynabo, en su gran mayoría en los barrios Hato Nuevo y Mamey, así como en porciones de los barrios Sonadora y Río. En su totalidad comprende una extensión territorial de 1,569.95 cuerdas, siendo el mayor de los tres planes de ensanche propuestos. Forma parte de los sectores censales 409, 410 y 411 de acuerdo con el Censo de 2000. Los límites territoriales del Plan de Ensanche son los siguientes:

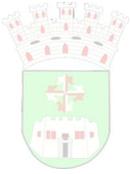
- Norte – Barrios Mamey, Río y Camarones
- Sur – Barrios Sonadora y Hato Nuevo
- Este – Carretera PR-173 y Sector Lomas del Sol
- Oeste – Carretera PR-835

Para la delimitación del Plan se utilizaron carreteras, fincas, urbanizaciones y comunidades. Entre las carreteras utilizadas como límites territoriales se encuentran la PR-173, PR-834 y PR-835. Las mismas constituyen vías principales que discurren a través de la zona sur del Municipio.

Las urbanizaciones y las comunidades son las otras delimitaciones que se utilizaron. Entre las urbanizaciones están Green Ville y Valle Escondido, las cuales se ubican en terrenos centrales al Plan. En los alrededores del mismo también hay un grupo de comunidades que sirven a este propósito, entre las que se destacan el Sector Pedro Reyes, Sector Los Carrillo, Urb. Lomas del Sol y Reparto Linda Garden, entre otros.







Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Oficina de Ordenación Territorial



PLAN DE ENSANCHE HATO NUEVO



Parte I

Disposiciones Sustantivas del Plan



Plan Completo

Volumen II

(Disposiciones Sustantivas y Reglamentarias)

2008



I. POLÍTICAS PÚBLICAS DEL PLAN DE ENSANCHE

Esta sección plantea las políticas públicas que inciden en el desarrollo del Plan de Ensanche Hato Nuevo, las cuales son las siguientes:

- Fomentar una planificación inteligente y el desarrollo ordenado del sector, tomando en consideración y respetando los aspectos ambientales e incluyendo el control de la erosión y sedimentación de los cuerpos de agua, la calidad atmosférica, el impacto del tránsito y otros.
- Desalentar el crecimiento desordenado en las áreas urbanizables. Utilizar la reglamentación para promover desarrollos compactos y propiciar la creación de comunidades planificadas en el área de atención.
- Desarrollar zonas residenciales de mayor densidad poblacional, maximizando el uso de los suelos de forma adecuada y estética.
- Dotar el área con otros usos compatibles al residencial, como parques, escuelas, centros comerciales, oficinas de servicios y otros.
- Integrar los nuevos desarrollos al contexto urbano sin afectar la continuidad del trazado vial, aprovechando las oportunidades creadas por las conexiones viales existentes. Igualmente, enlazar los nuevos desarrollos con el resto de la ciudad a través de la transportación colectiva.
- Proveer la infraestructura necesaria en cuanto a vías públicas, energía eléctrica y acueductos y alcantarillados por parte del gobierno municipal, el gobierno estatal, la empresa privada o consorcios formados por estos sectores.
- Promover la extensión de la infraestructura básica a los asentamientos existentes que carezcan de ella, envolviendo al Municipio, las agencias estatales y el sector privado en la utilización de fondos para la provisión de las instalaciones.
- Fomentar el desarrollo de diferentes clases de vivienda, en términos del tipo de estructura, su diseño y asequibilidad.
- Propiciar el crecimiento económico del área mediante el desarrollo de espacios comerciales en lugares estratégicos a fin de aumentar las fuentes de empleo para los residentes del sector y el nivel de ingreso de los habitantes.
- Habilitar parte del área para usos recreativos y de conservación de los recursos naturales (veredas, áreas de recreación pasiva, conservación de cuencas hidrográficas, entre otras).

- Incentivar mecanismos de reforestación integrados a los conceptos residenciales o a las estructuras del Sector.
- Integrar y fomentar a la actividad urbana esperada en el área los nuevos enfoques que atienden la problemática del calentamiento global y los elementos de sustentabilidad: aspectos energéticos, edificios verdes y espacios abiertos, entre otros.

II. PARÁMETROS DE DESARROLLO

El desarrollo a través del crecimiento inteligente requiere la elaboración de unas guías de diseño para amoldar el desarrollo urbano a esas directrices. No todo el mundo ve de la misma manera un diseño urbano, ya que éste puede agradar a unos pero no a todos los miembros de una sociedad. No obstante, se puede decir que un proyecto está bien diseñado si atiende los siguientes criterios básicos: considera las necesidades de sus pobladores, se adapta al contexto físico del área, y realza el espacio donde está situado. A continuación se presentan las directrices principales:

- En primer lugar, los proyectos bien diseñados atienden las necesidades de sus inquilinos. Las familias con hijos necesitan vecindarios constituidos de viviendas de mayor tamaño, parques de recreación pasiva y activa, áreas de juegos para niños, entre otras facilidades. En cambio, las personas de la tercera edad necesitan menos espacio, pero requieren de instalaciones con mayor accesibilidad para poder llegar a ellas.
- En segundo lugar, todo proyecto debe mantener una armonía con el contorno donde se sitúa. Esto incluye los vecindarios circundantes, la topografía, los elementos naturales, etc. Existen dos (2) cursos de acción a seguir. Por un lado, el desarrollador puede incorporar a su proyecto muchas de las características de los vecindarios circundantes en su diseño, para acoplarse a la zona y reforzar los modelos de construcción existentes. O, por otro lado, el desarrollador puede realizar un proyecto que no reproduzca lo que se encuentra a su alrededor y hacer algo diferente, pero siempre tratando de mejorar los modelos previamente construidos.
- Finalmente, se puede decir que todos los proyectos, no importa cuan pequeño sea, tienen una responsabilidad más allá de simplemente resolver las necesidades de sus usuarios. Tienen la responsabilidad pública de agregar y realzar las cualidades del entorno en donde se construyen. Los nuevos proyectos deben incorporar un urbanismo que impacte positivamente las áreas circundantes mediante un diseño arquitectónico agradable y de respeto a la naturaleza.

De esta manera, una comunidad bien diseñada proporciona a la gente que vive allí todos los elementos que esperamos de nuestro hogar: comodidad, seguridad y una atmósfera de belleza. Es fácil observar como un proyecto bien construido es bueno para sus vecinos, las comunidades circundantes y la ciudad entera. Si el producto final es bueno, todos los componentes de la sociedad ganan.

Igualmente, un diseño de calidad proporciona ventajas en todas las etapas del proceso de desarrollo. Dichas ventajas se dan tanto durante el período de construcción como después de ser ocupadas. Un proyecto bien diseñado llama la atención y atrae a potenciales compradores. Igualmente, genera la satisfacción del inquilino y el orgullo por residir en el mismo, preocupándose por el cuidado de las instalaciones del proyecto.

La aplicación de guías en proyectos a desarrollarse se basa en unos principios de diseño que son reconocidos universalmente. Aún así, hay que tener en cuenta que cada proyecto presenta unos desafíos únicos. Por tal razón, hay que hacer la salvedad de que las guías que se muestran en esta sección serán aplicadas de acuerdo a la realidad física que presente cada desarrollo urbano.

No todas las recomendaciones que se exponen a continuación serán de implantación obligatoria para todos los proyectos de desarrollo. Más bien, cada proyecto procurará establecer aquellas medidas que mejor se adapten a su realidad física, como pueden ser la topografía del lugar, el tamaño del solar y la cercanía a cuerpos de agua, entre otros elementos. O sea, habrá proyectos que puedan implantar algunas de éstas mientras otros podrán llevar a cabo mayor cantidad de dichas medidas.

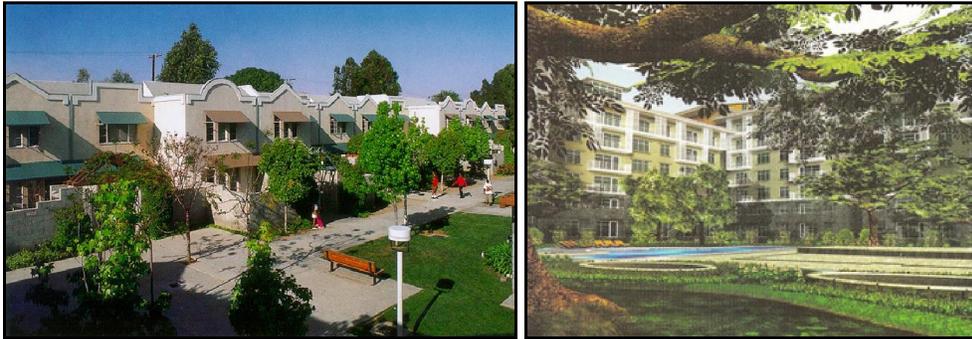
Los elementos que se tomarán en consideración para establecer las guías de diseño son los siguientes: los espacios públicos y/o abiertos, el paisajismo, las estructuras, las calles del sector, los espacios de estacionamiento y los edificios verdes.

GUÍAS DE DISEÑO

A. Espacios Públicos y/o Abiertos

Los espacios públicos y/o abiertos pueden asumir varias funciones dentro del nuevo concepto de desarrollo para el área de atención. La gente puede usar un espacio público o abierto para relajarse, pasear, hacer ejercicio, gozar de la naturaleza y reunirse con los vecinos para socializar. También pueden proveer puntos de referencia, como monumentos y fuentes, que ayuden a la gente a orientarse dentro de su comunidad. A continuación se mencionan algunas guías relacionadas a la conformación de los espacios públicos y abiertos de estas nuevas comunidades propuestas:

- Preservar como espacios públicos y/o abiertos aquellos terrenos que sean peligrosos para la construcción, que tengan una gran belleza escénica o que cuenten con recursos naturales de importancia.
- Establecer límites claros entre las áreas recreativas que pertenecen a un proyecto particular y los espacios abiertos que sirven a varias comunidades.



Ejemplos de acceso directo a espacios públicos desde las viviendas.

- Proveer acceso directo a los espacios abiertos desde las unidades de vivienda a las cuales se intenta servir. Al mismo tiempo, se controlará el acceso a estos espacios de personas no residentes.

Corredores Naturales y/o Senderos Peatonales:

- Conectar los diferentes espacios públicos/abiertos mediante corredores naturales. En dichos corredores se podrán construir veredas peatonales que, a su vez, los conecten con los diferentes complejos residenciales del área.



Ejemplos de senderos diseñados para caminar y correr bicicleta.

- Los caminos o senderos peatonales son elementos críticos para cualquier proyecto de vivienda, especialmente para desarrollos múltiples y extensos. Se considerará la amplia gama de usuarios que un sendero puede acomodar, como niños, adultos, bicicletas, caminantes, etc., y diseñarlos con todos estos usos en mente. Se evitarán también los senderos demasiado pequeños para acomodar múltiples usuarios al mismo tiempo.

- Diseñar senderos que tengan la doble función de combinar el aspecto práctico con la belleza estética. Estos se trazarán a través de rutas que unan diferentes lugares del espacio territorial del área, como complejos residenciales y parques recreativos. Pero, a la vez, tendrán todos los elementos necesarios de belleza. Lo importante es que den sensación de ser recorridos sencillos, útiles y estéticos.

Áreas de Juego

- Considerar el desarrollo de las áreas de juego como algo muy importante en cualquier complejo de viviendas. En particular, se tomará en consideración como las áreas de juego serán utilizadas por niños de diferente edad y se diseñarán las mismas de acuerdo a ello.



Ejemplos de áreas de juego para niños.

- Localizar las áreas de juego para niños pequeños en lugares que permitan la supervisión de los adultos desde las unidades de vivienda y/o desde una instalación central. Diseñar las áreas de juego de tal modo que los adultos puedan también congregarse y proveer supervisión.
- Considerar la mezcla de césped y pavimento para facilitar el juego de los niños en las áreas diseñadas para tal fin. Sin embargo, se evitarán las áreas completamente pavimentadas.

Iluminación de Espacios Públicos/Abiertos:

- Proveer iluminación adecuada a los espacios abiertos. La intensidad de la luz se ajustará a la instalación servida. Se evitará la iluminación que impacte directamente a las unidades de vivienda, o sea, excesivamente intensa y brillante. Se considerará la utilización de objetos que reduzcan al mínimo la “contaminación” luminosa y el uso de bombillas que ahorren energía.

- Iluminar los senderos de modo que sean seguros para los usuarios y se evite que puedan ser utilizados para hacer fechorías.

B. Paisajismo

- Considerar el paisajismo como un elemento de importancia dentro del proyecto, comenzando su diseño desde el principio. No se considerará el paisajismo como un “extra” que puede ser añadido al final del proyecto o, peor aún, eliminado por completo a fin de bajar los costos de desarrollo.



Ejemplos de jardines con rica variedad de plantas y árboles.

- Plantar una rica variedad de árboles, arbustos, plantas y flores en las áreas verdes de los complejos de vivienda. Utilizar, en lo posible, especies de árboles y arbustos nativos que se adapten fácilmente a la localización del proyecto.
- Tomar en consideración la siembra de árboles que no rompan el pavimento, que no afecten las líneas eléctricas, y que sean resistentes a fenómenos atmosféricos como los huracanes.
- Crear jardines de poco mantenimiento, con especies de escasas exigencias y cuidados, a fin de poder disfrutar de su belleza sin que den demasiado trabajo.
- Utilizar diferentes elementos arquitectónicos para complementar los proyectos paisajísticos. Entre los elementos que se pueden utilizar se encuentran los estanques, las fuentes, los bancos y las estatuas.
- Conocer como serán utilizadas las áreas verdes por los inquilinos del proyecto para escoger el tipo de plantación adecuada. Por lo general, se evitará sembrar plantas y arbustos delicados en áreas de mucho tráfico, especialmente en lugares donde puedan ser pisoteadas por niños. En lugar de ello, se colocarán dichas plantas en áreas que estén protegidas del flujo peatonal.

- Las áreas pavimentadas de gran extensión, tales como los estacionamientos, se romperán en unidades más pequeñas mediante el uso de césped, árboles y jardines para hacerlas más humanizadas y agradables a la vista.
- Los bancos al aire libre serán una parte integral de cualquier plan de paisajismo en los proyectos, siendo diseñados y localizados cuidadosamente, evitando colocarlos simplemente al azar. Se considerará la orientación de los bancos con respecto al sol y la brisa, y si necesitan protección contra la lluvia o el viento. Así mismo, se proveerán diferentes tipos de bancos para diferentes clases de usuarios.

C. Estructuras

- La entrada al complejo residencial es un elemento crítico para la imagen pública del desarrollo. Se acentuará la entrada principal y se colocarán, en lo posible, las instalaciones comunitarias cerca de ella.
- Tomar en consideración las condiciones climáticas en la construcción y localización de los edificios. Especialmente, se maximizará la ventilación cruzada para hacer viviendas más frescas de forma natural.
- Localizar los edificios de modo que refuercen el frente de la calle. De este modo, las casas y edificios se construirán frente a la calle y los espacios verdes, los cuales servirán como zona de amortiguación.



Ejemplo de edificio adaptado a la topografía del lugar.

- Adaptar el modo de construcción al terreno donde se levantan los edificios. Un tipo de construcción que se puede aplicar en zonas montañosas son los edificios de terrazas, los cuales se adaptan fácilmente a esta clase de terreno.
- Fomentar un tipo de construcción que fomente la sociabilidad entre los vecinos. A fin de lograr dicho propósito, se incluirán balcones y ventanas que miren a la calle.

- Construir vecindarios que incluyan diferentes tipos de vivienda para crear diversidad de estilos. Entre la tipología de vivienda que se puede hacer están las casas unifamiliares, las casas en hileras, los walk-ups, y los condominios.



Ejemplo de casas con tejados.

- En lo posible, diseñar casas que sean de dos o cuatro aguas para proteger la estructura de las inclemencias meteorológicas, especialmente de la lluvia que tanto afecta la calidad del tejado.
- En los vecindarios, construir casas y edificios de diferentes diseños, tamaños y precios para darle variedad al vecindario y atraer personas de diferentes niveles sociales.
- Establecer una relación en el tamaño de los nuevos edificios que vaya acorde con las estructuras adyacentes y de las comunidades inmediatas. En particular, se evitarán que las nuevas construcciones varíen grandemente en altura con otros edificios del área.

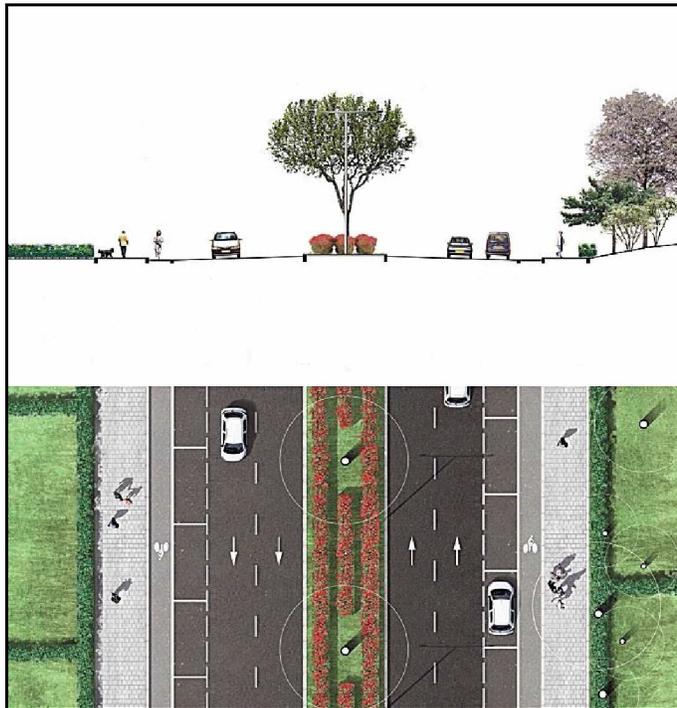


Ejemplo de edificios con variedad arquitectónica.

- Utilizar una variedad arquitectónica en los edificios de los diferentes complejos residenciales para crear diversidad de estilos y romper con la monotonía, mientras se mantiene una jerarquía de la escala y una uniformidad general. Se considerarán variaciones en altura, color y materiales, así como en la forma e instalación de ventanas, balcones y otros elementos de la fachada. Además, se usarán elementos paisajistas para añadir variedad y diferenciar unas unidades de otras.
- Evitar construir edificios que desentonen o estén fuera de lugar con el resto de los proyectos. Establecer una imagen del edificio que se ajuste con la imagen de calidad de las viviendas donde el proyecto se localiza. Además, se integrarán las características de las fachadas de los nuevos edificios con las características de edificios de similar calidad de los alrededores.
- El uso creativo de los materiales y el color puede añadir variedad e interés visual a cualquier fachada. En general, se considerarán los materiales y colores para las fachadas que sean compatibles con las edificaciones de los alrededores, evitando introducir materiales y colores muy diferentes o ajenos a los que prevalecen en la vecindad.

D. Calles

- Reconocer que las calles son componentes primarios del dominio público, donde las personas pueden interactuar y hacer comunidad.



Ejemplo de acera y carril de bicicleta a lo largo de una carretera principal.

- Construir calles y aceras anchas, seguras y confortables. Algunas pueden ser bulevares que incluyan árboles que proporcionen sombra a los peatones.
- Desarrollar una red de calles bien conectadas que ofrezcan múltiples rutas de acceso y destino. Añadir, en lo posible, aceras y carriles de bicicletas a lo largo de estas rutas. Estos carriles deben contar con señales de tránsito para hacerlos seguros a los ciclistas.
- Adaptar las carreteras a la topografía del lugar. Debido a que parte del terreno donde está delimitado el Plan de Ensanche se encuentra en una zona montañosa, se acoplarán las carreteras al contorno del terreno para que el impacto ambiental sea lo más suave posible.



Ejemplos de árboles plantados a lo largo de la calle.

- Plantar árboles de diferentes especies a lo largo de las calles para ofrecer una variedad de follaje y color en el paisaje. Además, se podrán crear diseños paisajísticos a lo largo de las calles y alrededor de los árboles, que pueden incluir piedras ornamentales y flores, a fin de darle belleza a estas rutas.
- Colocar bancos en algunas de las calles que conducen a proyectos residenciales o a parques públicos comunitarios para propiciar la movilidad peatonal a y entre estos lugares. Localizar dichos bancos cerca de árboles para que sirvan de refugio contra el sol y otras inclemencias del tiempo.
- Considerar diferentes estrategias para disminuir el uso del automóvil dentro y entre los nuevos complejos residenciales a ser construidos en el área a favor del uso peatonal y de otros medios de transporte.
- Separar las vías peatonales de los senderos de bicicleta y de las calles de tráfico vehicular.
- Proveer áreas agradables de espera para el transporte público.



Ejemplos de faroles que funcionan con energía solar.

- Instalar faroles, que pueden ser decorativos y/o que trabajen con energías alternativas, que hagan seguro caminar y circular en automóvil por dichas calles. A fin de mejorar la iluminación, se pueden utilizar postes que tengan doble brazo para iluminar tanto las calles como las aceras.

E. Estacionamiento

Casas Unifamiliares



Ejemplo de urbanización con espacio de estacionamiento común.

- Construir marquesinas o garajes para acomodar entre dos y tres automóviles por unidad de vivienda. En caso de unidades que provean solamente dos plazas de automóviles, se podrá construir un espacio común y accesible dentro de la urbanización para que los vecinos puedan estacionar su auto.

- Evitar grandes extensiones de pared en casas con garajes que miren a la calle. Se considerará la incorporación de elementos decorativos sobre las puertas del garaje para suavizar el impacto visual. Así mismo, se considerará la incorporación de materiales decorativos en dichas paredes para minimizar los riesgos de deterioro.
- Diseñar marquesinas o garajes que puedan ser utilizados para otros propósitos que no sean necesariamente para el uso de automóviles.

Casas en Hileras, Walk-Ups y Edificios de Apartamentos



Ejemplos de estacionamientos en la parte posterior de los edificios.

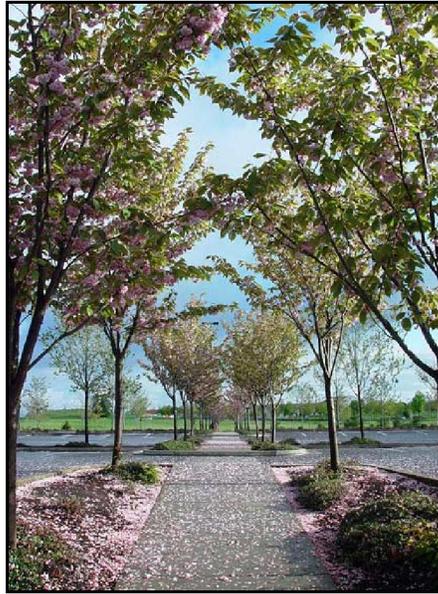
- Evitar que los espacios de estacionamiento dominen la calle. Para ello, se dispondrá que los mismos se ubiquen en la parte posterior de los edificios para permitir que las viviendas den el frente a la calle. También se considerarán los estacionamientos soterrados y multipisos que sirvan a toda una comunidad.



Ejemplos de estacionamientos pequeños.

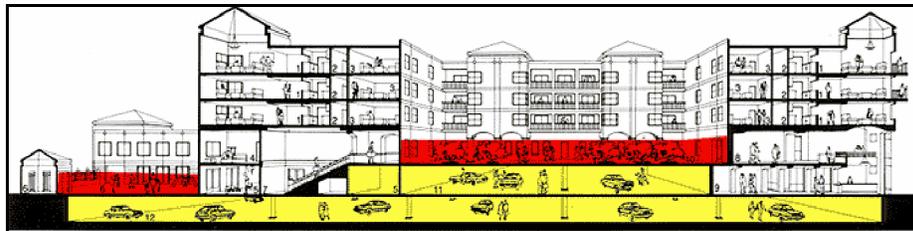
- Evitar los amplios espacios de estacionamiento. En lugar de esto, se establecerán unidades de estacionamiento más pequeñas para garantizar la seguridad, la accesibilidad y reducir al mínimo el impacto estético de grandes superficies de automóviles.

- Ubicar los espacios de estacionamiento cerca de las unidades de vivienda para minimizar la distancia entre ellos.
- Localizar los estacionamientos de los visitantes cerca de la entrada principal e identificar claramente dichos espacios.
- Establecer más de un punto de entrada y salida en estructuras de estacionamientos multinivel o soterrados para tener mayor número de accesos en caso de emergencia y sean más seguros.



Ejemplo de estacionamiento con árboles.

- Plantar árboles, arbustos y otro tipo de paisajismo para suavizar el impacto visual de las áreas de estacionamiento, producir sombra y reducir el nivel de ruidos.



Ejemplo de estacionamiento soterrado.

- Considerar los estacionamientos soterrados con plazas recreativas en su parte superior. Éstas contarán con zonas ajardinadas y áreas de descanso. Las zonas ajardinadas incluirán elementos naturales para disimular el carácter artificial de la plaza. Se integrarán las plantas, los faroles, las

glorietas, los bancos y otro mobiliario urbano con las entradas de los edificios en un espacio abierto coherente.

- Hacer que la transición entre el estacionamiento y las unidades de vivienda tengan lugar a través de un corredor peatonal placentero.
- Localizar los estacionamientos de las personas con impedimentos en lugares con acceso inmediato a sus respectivas unidades de vivienda.
- Asegurar que las áreas de estacionamiento estén bien iluminadas, pero evitando que causen un impacto negativo en los edificios adyacentes.

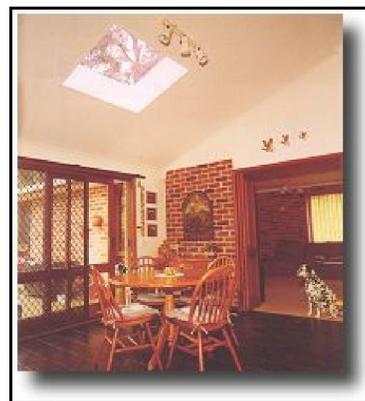
F. Integración de Elementos de Edificios Verdes “Green Buildings”

Un edificio verde es una estructura concebida para aumentar la eficiencia y reducir el impacto medioambiental, al tiempo que mejora el bienestar de sus usuarios. Por ejemplo, la potenciación de la luz natural en el interior de la vivienda repercutirá en un ahorro económico y en un menor impacto medioambiental, debido al menor consumo de luz eléctrica.

La construcción sostenible no se caracteriza por un rasgo concreto ni se limita a un conjunto de normas o requisitos. Se trata de un proceso completo, que abarca desde la elección de las fuentes de energía que se usarán en la vivienda hasta la proyección de la estructura y la utilización de materiales ecológicos o la posibilidad de reciclaje de los mismos. Las siguientes estrategias pueden contribuir a esta meta:

Eficiencia en el uso de Energía

- El diseño de un edificio puede afectar el rendimiento de energía. Por tal razón, se construirán las estructuras tomando en consideración la orientación de los edificios y el uso de la luz natural.



Ejemplos de tragaluz.

- Desarrollar estrategias para proveer luz natural a los edificios. Estudios han demostrado que los tragaluces tienen un impacto positivo sobre el ahorro de energía eléctrica.
- Instalar sistemas de iluminación de alta eficiencia con controles de iluminación avanzados. Entre éstos se encuentran los sensores de movimiento.



Ejemplo de residencia con ventilación y luz natural.

- Utilizar un sistema de enfriamiento apropiado en cuanto al tamaño del espacio y que sea eficiente en el uso de energía. Maximizar la luz solar que pueda provenir del tejado y las terminaciones de los materiales de las paredes. Así mismo, maximizar el uso de la ventilación natural.
- Minimizar el consumo de energía proveniente de la iluminación, equipos y aparatos eléctricos.



Ejemplos de paneles solares fotovoltaicos.

- Considerar los recursos de energía alternativos, tales como la energía solar fotovoltaica, los cuales están ahora disponibles en nuevos productos y aplicaciones. Los recursos de energía renovable proveen un gran símbolo de tecnología emergente para el futuro.

Eficiencia en el uso de Materiales

- Rehusar y reciclar materiales de construcción. Por ejemplo, al usar materiales de estructuras demolidas como base para la construcción de un estacionamiento mantiene estos materiales fuera de los vertederos y reduce los costos.
- Requerir planes para el manejo de materiales a través de la demolición y construcción.



Ejemplo de construcción con productos reciclados.

- Seleccionar productos y materiales de construcción sustentables mediante la evaluación de varias características, tales como contenido reciclado, con baja o ninguna emisión de aire peligrosa, de baja o ninguna toxicidad, con materiales realizados de forma sustentable, productos reciclables y duraderos, así como de producción local. Estos productos promueven la conservación y eficiencia de los recursos. A la vez, al utilizar productos con contenido reciclado se ayuda a desarrollar el mercado de este tipo de materiales.



Ejemplo de contenedores de reciclaje

- Diseñar un espacio adecuado para facilitar la recolección de materiales de reciclaje e incorporar un programa de manejo de desperdicios sólidos que prevengan la generación de éstos.
- Usar la planificación dimensional y otras estrategias eficientes. Estas estrategias reducen la cantidad de materiales necesarios y reducen los costos de construcción.

Eficiencia en el uso del Agua

- Utilizar el agua sobrante de las piscinas. Esta agua, previamente filtrada y declorada, puede emplearse para el riego de parcelas y jardines, limpieza de exteriores e interiores y cualquier otro uso adecuado de características similares exceptuando siempre el consumo humano.



Ejemplo de recogedor de agua de lluvia.

- Diseñar un sistema de plomería dual para utilizar agua reciclada para el inodoro o un sistema de aguas grises que recoja agua de lluvia u otra agua no potable para irrigación.



Ejemplos de inodoro y ducha de bajo consumo de agua.

- Minimizar el desperdicio de agua usando inodoros y duchas de bajo consumo de agua, así como otros productos que conservan agua.
- Usar un sistema de recirculación para la distribución de agua caliente.



Ejemplos de micro-irrigación y riego por goteo

- Utilizar aparatos de micro-irrigación para suplir agua a áreas sin césped.
- Utilizar controladores de irrigación, válvulas de control para riego y riego por goteo.

Acondicionadores de Aire de Alta Eficiencia sin HCFC

Muchos sistemas de aire acondicionado usan un refrigerante HCFC (hidroclorofluorocarbono), el cual es una sustancia que causa la destrucción de la capa de ozono. La Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA) ha puesto límites a la cantidad de HCFC que se puede producir, y tiene intención de prohibir su uso para el año 2030.

En el pasado, refrigerantes como los clorofluorocarbonos (CFC) fueron ampliamente utilizados debido a sus excelentes propiedades de transferencia de calor respecto al ciclo de refrigeración. Los problemas provocados por los CFC están unidos al hecho de que contienen componentes de cloro, que son responsables de la destrucción del ozono. El Protocolo de Montreal, acuerdo internacional para la protección de la capa de ozono, especificó en sus directivas la eliminación de los CFC de mayor contenido en cloro.

Se encontró una solución intermedia para sustituir los CFC: los HCFC, por ejemplo el R-22. Este refrigerante posee un buen nivel de funcionamiento y es muy eficaz. Pero aunque el R-22 es con mucho menos agresivo, todavía posee moléculas de cloro.

Aunque normalmente los acondicionadores de aire no dejan salir el cloro, a menudo éstos escapan a la atmósfera a través de ranuras o cuando están en funcionamiento. El refrigerante R-22 es el de mayor utilización en los equipos de aire acondicionado para aplicaciones residenciales y comerciales, una sustancia que, como se ha dicho, afecta a la capa de ozono debido a su contenido en cloro. Debido al potencial daño a dicha capa, varios países han acordado reducir y eventualmente eliminar la producción de HCFC.

Posteriormente se han encontrado otras soluciones para sustituir los anteriores refrigerantes, conocidos con el nombre de "refrigerantes verdes". Algunos de éstos son el R-410A, el R-407C y el R-134A.

R-410A: Es un refrigerante libre de cloro (sin CFC's ni HCFC's) y por lo tanto no produce ningún daño a la capa de ozono y su uso no está sujeto a ningún proceso de retirada marcado por la legislación. Tiene un elevado rendimiento energético, es una mezcla única y por lo tanto facilita ahorros en los mantenimientos futuros. No es tóxico ni inflamable y es reciclable y reusable. El refrigerante R-410A es uno de los sustitutos más aceptados para reemplazar el R-22, el cual es uno de los refrigerantes más utilizados en la actualidad. El nuevo material es mercadeado bajo los nombres AZ-20, Suva 9100 y Puron.

R-407C: Es un refrigerante libre de cloro (sin CFC's ni HCFC's) y por lo tanto no produce ningún daño a la capa de ozono y su uso no está sujeto a ningún proceso de retirada marcado por la legislación. Posee propiedades termodinámica muy similares al R-22. A diferencia del R-410A, es una mezcla de tres gases R-32, R-125 y R-134A.

R-134A: Es un refrigerante libre de cloro (sin CFC's ni HCFC's) y por lo tanto no produce ningún daño a la capa de ozono y su uso no está sujeto a ningún proceso de retirada marcado por la legislación. Es ampliamente usado en otras industrias: aire acondicionado en automóviles, frigoríficos y propelente de aerosoles farmacéuticos. En aire acondicionado se utiliza desde unidades transportables o deshumidificadores hasta unidades enfriadoras de agua con compresores de tornillo o centrífugos de gran capacidad.

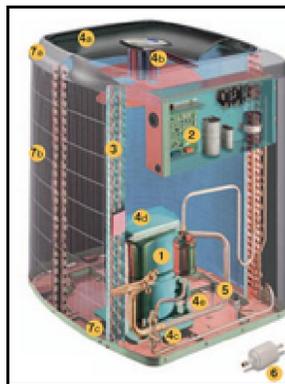


Imagen interior de un acondicionador de aire que utiliza el refrigerante R-410A

Consideración de la Naturación Urbana en el Desarrollo

Se denomina naturación urbana al proceso de creación de áreas verdes a través de un tratamiento vegetal de las superficies horizontales, verticales e inclinadas de cualquier estructura, con el objetivo de incluir a la naturaleza de manera permanente en el entorno urbano y compensar la pérdida de áreas verdes a nivel de suelo. La naturación se clasifica principalmente en dos tipos:

1. **Naturación intensiva:** es aquella en la cual por la elección de las especies escogidas el sistema requiere de un mantenimiento continuo que incluye: riego, fertilización y poda de las plantas.
2. **Naturación extensiva:** es aquella en la cual por la elección de las especies vegetales el sistema se considera auto-sostenible y no requiere de cuidados adicionales de mantenimiento, en virtud de que las plantas se adaptan a los cambios estacionales del lugar a lo largo del año. Por lo general las plantas en los sistemas extensivos son especies de la región. Una vez que el sistema se ha consolidado los cuidados son mínimos.

La naturación tiene una serie de beneficios ambientales, entre las que se destacan las siguientes:

- Mejora del medio ambiente atmosférico a través de una serie de acciones:
 - Por retención del polvo y partículas en suspensión de metales contaminantes que quedan absorbidos por el componente planta-sustrato.
 - La retención del agua de lluvia disminuye las escorrentías y mediante la evapotranspiración paulatina mejora el grado de humedad atmosférica, lo que en ciudades como Guaynabo debe ser un elemento esencial a tener en cuenta.
 - Fomenta corrientes de aire a través de los "pasillos verdes" que pueden conectar las zonas verdes interiores (parques y jardines), con anillos verdes del exterior.
- Aislamiento térmico de los edificios, lo que mantiene el calor interno durante los períodos fríos y una menor absorción de radiaciones en épocas calurosas, con el consiguiente ahorro energético.
- Aislamiento acústico, especialmente recomendado en aquellas áreas donde hay mucho ruido, todo ello dentro de un contexto de dimensión urbana.
- Filtro a los rayos ultravioleta con protección a seres humanos y materiales de construcción.

- Habitabilidad de espacios abiertos en las zonas suburbanas. Con frecuencia los techos se limitan a un bosque de antenas de televisión sin ninguna otra utilidad. Su aprovechamiento va desde el uso de zonas verdes para paseo y recreo a campos de golf u otras actividades.
- Renovación de masas de aire a través de pasillos verdes urbanos.
- Beneficio en la salud mental de la población. Las grandes aglomeraciones urbanas carentes de espacios verdes provocan una mayor agresividad en el comportamiento de sus habitantes.

Existen también beneficios económicos para el usuario a través de estas acciones:

- Aumenta el valor de la propiedad en un 15.0%.
- Ahorro del mantenimiento de la propiedad (no se vuelve a impermeabilizar en un mínimo en 35 años).
- Ahorro de energía (reducción del uso del aire acondicionado hasta un 40.0%).

Se pueda afirmar que el mercado comienza a valorar más las construcciones y zonas eco-urbanas al elevar el precio de la vivienda y los alquileres



Ejemplos de naturación urbana en techo y naturación integrado con paneles solares.

III. NUEVA ORDENACIÓN - CAMBIOS EN LA CALIFICACIÓN DE SUELOS

En los límites territoriales del Plan de Ensanche Hato Nuevo existe un total de siete distritos de calificación de suelos. En dicho espacio se encuentran zonas residenciales, comerciales y dotacionales con los siguientes distritos de calificación: U, R-0, R-1, C-1, D-1, D-2 y D-3. La mayor parte de los terrenos están clasificados como R-0, lo cual significa que son zonas de baja densidad poblacional, con solar mínimo de 8,000 metros cuadrados.

Los distritos de calificación fueron ordenados de esta manera en el Plan de Ordenación Territorial del Municipio. No obstante, dicha clasificación constituye un obstáculo para el desarrollo de gran parte de los terrenos de la zona. Por tal razón, se requiere una ordenación más adecuada para que la calificación se convierta en un instrumento orientado a la consecución de las metas y objetivos trazados para este espacio.

La siguiente tabla presenta los cambios de calificación de suelos para los terrenos del Plan de Ensanche. Dichos terrenos se subdividieron en 53 áreas, las cuales presentan los diferentes tipos de elementos que componen el Plan (proyectos con consulta de ubicación, proyectos identificados, parcelas ocupadas y lotes vacantes). También se expone la calificación vigente, la calificación nueva y el número de cuerdas.

Áreas del Plan de Ensanche

Áreas	Tipo	Calificación Vigente	Calificación Nueva	Cuerdas
A	Proyectos Identificados	R-0	R-A	29.23
	Proyectos Identificados	R-0	R-A	9.71
	Parcelas Ocupadas	R-0	R-A	9.22
B	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	7.15
C	Proyectos Identificados	R-0	C-I	69.84
D	Proyectos Identificados	R-0	R-A	0.43
Dv	Lotes Vacantes	R-0	R-I	2.84
E	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	2.71
F	Parcelas Ocupadas	D-1	DT-P	2.52
	Parcelas Ocupadas	R-0	DT-P	2.55
G	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	4.23
	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	5.80
	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	16.30
Gv	Lotes Vacantes	R-0	R-I	3.56
	Lotes Vacantes	R-0	R-I	20.12
H	Consulta de Ubicación	R-0	R-A	35.73
	Proyectos Identificados	R-0	R-A	14.05
	Proyectos Identificados	R-0	R-A	8.46
Hw	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	35.52
	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	34.92

Áreas	Tipo	Calificación Vigente	Calificación Nueva	Cuerdas
Hw	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	12.26
	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	3.98
	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	47.58
Hv	Lotes Vacantes	R-0	R-I	5.47
	Lotes Vacantes	R-0	R-I	7.50
I	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	32.58
	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	11.92
Iv	Lotes Vacantes	R-0	R-I	21.31
	Lotes Vacantes	R-0	R-I	0.91
J	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	10.18
Jv	Lotes Vacantes	R-0	R-I	2.82
	Lotes Vacantes	R-0	R-I	6.62
K	Parcelas Ocupadas	D-2	DT-G	0.30
	Parcelas Ocupadas	D-2	DT-G	1.72
L	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	10.14
	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	18.44
M	Consulta de Ubicación	R-0	C-L	9.30
N	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	2.26
O	Parcelas Ocupadas	R-0	DT-G	5.69
	Parcelas Ocupadas	R-0	DT-G	6.31
P	Consulta de Ubicación	R-0	C-L	11.96
	Consulta de Ubicación	R-0	C-L	5.40
Q	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	2.44
	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	3.40
Qv	Lotes Vacantes	R-0	R-I	2.45
R	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	4.86
Rv	Lotes Vacantes	R-0	R-I	2.08
S	Parcelas Ocupadas	U	R-I	3.50
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	19.99
Sv	Lotes Vacantes	R-0	CR	1.17
	Lotes Vacantes	U	CR	29.94
T	Consulta de Ubicación	U	R-I	2.57
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	43.75
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	6.54
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	6.64
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	7.38
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	10.32
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	0.32
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	0.17
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	0.24
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	0.29
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	43.62
	Tv	Lotes Vacantes	U	R-I
Lotes Vacantes		U	R-I	3.37
Lotes Vacantes		U	R-I	15.84
Lotes Vacantes		U	R-I	44.97
Lotes Vacantes		U	R-I	6.07
U	Parcelas Ocupadas	U	R-I	1.86

Áreas	Tipo	Calificación Vigente	Calificación Nueva	Cuerdas
U	Parcelas Ocupadas	U	R-I	23.73
V	Consulta de Ubicación	U	R-A	2.11
W	Consulta de Ubicación	D-3	R-I	0.83
X	Consulta de Ubicación	U	R-I	2.09
Y	Parcelas Ocupadas	D-2	DT-G	0.60
Z	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	41.14
	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	8.37
	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	7.74
Zv	Lotes Vacantes	U	R-I	66.41
	Lotes Vacantes	R-0	R-I	4.53
	Lotes Vacantes	R-0	R-I	7.37
AA	Parcelas Ocupadas	U	R-I	5.63
AAv	Lotes Vacantes	U	R-I	0.49
BB	Consulta de Ubicación	R-0	R-I	111.12
CC	Parcelas Ocupadas	D-3	DT-G	1.52
DD	Parcelas Ocupadas	C-1	C-L	1.30
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	2.59
EE	Parcelas Ocupadas	U	R-I	9.40
	Parcelas Ocupadas	U	R-I	9.40
FF	Parcelas Ocupadas	D-3	DT-G	0.25
GG	Parcelas Ocupadas	C-1	C-L	0.78
HH	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	10.27
	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	3.89
II	Parcelas Ocupadas	R-1	R-I	3.13
	Proyectos Identificados	R-1	R-I	25.98
JJ	Parcelas Ocupadas	D-1	DT-P	2.55
KK	Proyectos Identificados	R-0	R-A	16.89
LL	Proyectos Identificados	R-1	R-I	32.99
	Consulta de Ubicación	R-1	R-I	0.93
LLv	Lotes Vacantes	R-1	R-I	0.42
MM	Consulta de Ubicación	U	R-I	27.83
	Consulta de Ubicación	U	R-I	215.25
NN	Parcelas Ocupadas	C-1	C-L	0.71
OO	Parcelas Ocupadas	R-0	R-I	4.33
PP	Consulta de Ubicación	R-1	R-A	25.50

IV. JUSTIFICACIÓN DE LOS CAMBIOS DE ORDENACIÓN PROPUESTOS

A continuación se explican los cambios que se darán a los solares con proyectos propuestos mencionados en la sección anterior.

Área A: Cambio de R-0 a R-A

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma va a ser reclasificada como R-A debido a que en dichos predios se tienen identificados la construcción de proyectos de vivienda multifamiliar a los fines de densificar la zona. En el área también se encuentra establecida una comunidad (Sector Avelino Cancel). Esta área cuenta con un total de 48.16 cuerdas.

Área B: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está formada por el Sector Félix Urbina. Dicha área va a ser reclasificada de R-0 a R-I para adaptar la calificación a la realidad de la comunidad, la cual en su mayoría está formada por viviendas unifamiliares en solares que varían entre los 275 y 400 metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 7.15 cuerdas.

Área C: Cambio de R-0 a C-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. Dicho terreno alude al solar donde ubica el Vertedero Municipal. En este lote se establecerá un desarrollo extenso de usos mixtos. Por lo tanto, la misma fue reclasificada como C-I dado su compatibilidad con las actividades que se auguran para los terrenos aledaños. Esta área cuenta con un total de 69.84 cuerdas.

Área D: Cambio de R-0 a R-A

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma va a ser reclasificada como R-A debido a que en este terreno se tiene identificada la construcción de un proyecto de vivienda multifamiliar. Esta área cuenta con un total de 0.43 cuerdas.

Área Dy: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma es un terreno vacante que ubica en el Sector El Laberinto. Dicha área va a ser reclasificada a R-I para acoplar el terreno a la realidad que se observa en dicho sector, donde las parcelas tienen un tamaño medio de trescientos (300) metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 2.84 cuerdas.

Área E: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma va a ser reclasificada como R-I debido a que en este terreno está programada la construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares. Esta área cuenta con un total de 2.71 cuerdas.

Área F: Cambio de D-1 a DT-P y R-0 a DT-P

Esta área tiene actualmente dos distritos de calificación: D-1 y R-0. La misma va a ser reclasificada completamente como DT-P, debido a que cuenta con un parque y un estacionamiento municipal. Este Distrito identifica y designa terrenos donde existen o se propone proveer usos dotacionales en espacios abiertos. El área cuenta con un total de 5.07 cuerdas.

Área G: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está formada por tres sectores: Los Romero, Figueroa y Carlos Sánchez. Dicho lugar va a ser reclasificado de R-0 a R-I para ajustar la calificación al tamaño real de los solares que ubican en las comunidades, las cuales en su mayoría están formadas por áreas residenciales desarrolladas en solares de aproximadamente cuatrocientos (400) metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 26.33 cuerdas.

Área Gy: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma está constituida por terrenos vacantes. Dichos terrenos han sido reclasificados como R-I debido a que se ubican entre dos comunidades donde predominan las viviendas unifamiliares con solares de tamaño medio, las cuales son el Sector Carlos Sánchez y Los Romero. Esta área cuenta con un total de 23.68 cuerdas.

Área H: Cambio de R-0 a R-A

Esta área está actualmente calificada como R-0. Dicha área va a ser reclasificada como R-A a los fines de densificar la zona para acomodar varios proyectos residenciales, principalmente de viviendas multifamiliares. Uno de ellos ha radicado una consulta de ubicación con número 2007-16-0122-JPU. Esta área cuenta con un total de 58.23 cuerdas.

Área Hw: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma será reclasificada como R-I con el propósito de desarrollar dos proyectos de vivienda. Ambos han radicado consultas de ubicación con número 2007-16-0122-JPU y 2006-01115 en el Municipio. Éste último será construido en diversas etapas. Esta área cuenta con un total de 134.27 cuerdas.

Área Hy: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma está constituida por terrenos vacantes que van a ser reclasificados como R-I debido a que se ubican entre dos comunidades donde predominan principalmente viviendas unifamiliares con solares medianos, las cuales son el Sector Los Guzmán y Los Laguna. Esta área cuenta con un total de 12.97 cuerdas.

Área I: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está formada por los sectores Los Laguna y Los Sánchez. Dicha área va a ser reclasificada de R-0 a R-I para adaptar la calificación a la realidad de las comunidades, las cuales en su mayoría están formadas por viviendas unifamiliares en solares de aproximadamente trescientos (300) metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 44.50 cuerdas.

Área Iv: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma son terrenos vacantes que ubican entre los sectores Los Laguna y Los Sánchez. Dicha área va a ser reclasificada a R-I para ajustar los terrenos a la realidad que se observa en dichos sectores, donde las parcelas tienen un tamaño que varían entre los 275 y 400 metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 22.22 cuerdas.

Área J: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está formada por el Sector Los Guzmán. Dicha área va a ser reclasificada de R-0 a R-I para adaptar la calificación a la realidad de la comunidad, la cual en su

mayoría está formada por viviendas unifamiliares en solares de aproximadamente trescientos (300) metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 10.18 cuerdas.

Área Jy: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma está constituida por terrenos vacantes que van a ser reclasificados como R-I debido a que se ubican en los alrededores del Sector Los Guzmán, que como se mencionó anteriormente está formada por viviendas unifamiliares con solares medios de aproximadamente trescientos (300) metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 9.44 cuerdas.

Área K: Cambio de D-2 a DT-G

Esta área está formada por una parte del Sector Los Guzmán y la Escuela Alejandro Cruz. Dicho lugar va a ser reclasificado de D-2 a DT-G para ajustar la calificación al uso dotacional que se le está dando a los terrenos. Esta área cuenta con un total de 2.02 cuerdas.

Área L: Cambio de R-0 a R-I

Estos solares están actualmente calificados como R-0. Los mismos han sido reclasificados como R-I debido a que en estos terrenos se va a desarrollar un proyecto residencial multifamiliar con número de consulta de ubicación 2006-01114. Esta área cuenta con un total de 28.58 cuerdas.

Área M: Cambio de R-0 a C-L

Esta área está actualmente calificada como R-0. Este predio forma parte de los lotes identificados para densificar el uso comercial. Por lo tanto, la misma fue reclasificada como Distrito C-L para acomodar un proyecto comercial con número de consulta de ubicación 2006-01118. Esta área cuenta con un total de 9.30 cuerdas.

Área N: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma está constituida por parcelas ocupadas que van a ser reclasificadas como R-I. Esta área cuenta con un total de 2.26 cuerdas.

Área O: Cambio de R-0 a DT-G

Esta área está ocupada por dos iglesias. Dicho lugar va a ser reclasificado de R-0 a DT-G para ajustar la calificación al uso dotacional que se le está dando a los terrenos. Este Distrito identifica y designa, entre otros, terrenos ocupados o a ocuparse para usos religiosos. Esta área cuenta con un total de 12.01 cuerdas.

Área P: Cambio de R-0 a C-L

Este solar está actualmente calificado como R-0. El mismo ha sido reclasificado como C-L debido a que en este terreno se va a desarrollar un proyecto comercial liviano con número de consulta de ubicación 2006-01114 en una finca de 17.36 cuerdas.

Área Q: Cambio de R-0 a R-I

Los terrenos del Sector Parro de Jesús están actualmente calificados como R-0. Dichos terrenos se caracterizan mejor con un R-I, dado que resulta menos intenso para los usos residenciales. Esta área cuenta con un total de 5.84 cuerdas.

Área Qv: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma lo constituye un terreno vacante. Dicha área va a ser reclasificada a R-I para acomodar el distrito de este terreno a la realidad que prevalece en los sectores aledaños. Esta área cuenta con un total de 2.45 cuerdas.

Área R: Cambio de R-0 a R-I

Los terrenos del Sector La Vereda están actualmente calificados como R-0. Los mismos cambiarán a R-I, debido a que estos terrenos tienen áreas residenciales desarrolladas en solares de aproximadamente cuatrocientos (400) metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 4.86 cuerdas.

Área Ry: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma está constituida por un lote vacante que va a ser reclasificado como R-I debido a que se ubica en los alrededores de sectores de densidad poblacional media. Esta área cuenta con un total de 2.08 cuerdas.

Área S: Cambio de U a R-I

Esta área está formada por los sectores La Vereda y Feliciano. Dicha área va a ser reclasificada de U a R-I para adaptar la calificación al tamaño de los solares que prevalecen en estas comunidades, las cuales en su mayoría están formadas por viviendas unifamiliares en solares de aproximadamente cuatrocientos (400) metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 23.49 cuerdas.

Área Sv: Cambio de R-0 y U a CR

Esta área tiene actualmente dos distritos de calificación: R-0 y U. La misma va a ser reclasificada como CR, a fin de mantener y mejorar las características naturales existentes del lugar. Esta área cuenta con un total de 31.11 cuerdas.

Área T: Cambio de U a R-I

Esta área está formada por varios sectores y un proyecto de vivienda unifamiliar con consulta de ubicación. Dicha área va a ser reclasificada de U a R-I, ya que es una zona básicamente desarrollada donde prevalece el carácter residencial de densidad poblacional media de un tamaño aproximado de cuatrocientos (400) metros cuadrados. Esta área es una de las más grandes del Plan de Ensanche con un total de 121.85 cuerdas.

Área Ty: Cambio de U a R-I

Esta área está actualmente calificada como U. La misma está constituida por varios terrenos vacantes que ubican entre varias comunidades de la zona, las cuales son el Sector Feliciano, O'Neill Casañas, La Paloma, El Paso y la carretera PR-834. Dichos terrenos han sido reclasificados como R-I para aumentar su densidad de forma moderada. Esta área cuenta con un total de 77.48 cuerdas.

Área U: Cambio de U a R-I

Los terrenos de esta área están actualmente calificados como U. Los mismos fueron reclasificados como R-I debido a que en el área ubica la Urbanización Villa Mercedes, la cual está formada por viviendas unifamiliares en solares de aproximadamente trescientos (300) metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 25.59 cuerdas.

Área V: Cambio de U a R-A

Esta área está actualmente calificada como U. La misma está formada por un solar que ha sido reclasificado como R-A, debido a que en este terreno se va a desarrollar un proyecto de vivienda multifamiliar con número de consulta de ubicación 2003-16-0316-JPU en una finca de 2.11 cuerdas.

Área W: Cambio de D-3 a R-I

Esta área tiene actualmente el distrito de calificación D-3. La misma ha sido reclasificada como R-I debido a que en este terreno se va a desarrollar un proyecto residencial unifamiliar de densidad poblacional media con número de consulta de ubicación 2008-00434. Esta área cuenta con un total de 0.83 cuerdas.

Área X: Cambio de U a R-I

Esta área está actualmente calificada como U. La misma ha sido reclasificada como R-I ya que en este terreno se va a desarrollar también parte del mismo proyecto residencial del Área W. Esta área cuenta con un total de 2.09 cuerdas.

Área Y: Cambio de D-2 a DT-G

Esta área está formada por la Escuela Hato Nuevo. Dicho lugar va a ser reclasificado de D-2 a DT-G para ajustar la calificación al uso dotacional que se le está dando a los terrenos de acuerdo a la nueva nomenclatura que proporciona el Reglamento del Plan de Ensanche Hato Nuevo. Esta área cuenta con un total de 0.60 cuerdas.

Área Z: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma ha sido reclasificada como R-I. El área está formada por dos sectores: La Paloma y Greenville. Igualmente, incluye un solar donde se augura desarrollar un proyecto de viviendas unifamiliares con número de consulta de ubicación 2003-16-1070-JPU. Dicha área cuenta con un total de 57.26 cuerdas.

Área Zy: Cambio de U a R-I y R-0 a R-I

Esta área tiene actualmente dos distritos de calificación: U y R-0. La misma va a ser reclasificada completamente como R-I. Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que pueden desarrollarse y en donde se permiten diferentes tipos de viviendas. El área cuenta con un total de 78.30 cuerdas.

Área AA: Cambio de U a R-I

Esta área está formada por el Sector Greenville. Dicha área va a ser reclasificada de U a R-I, ya que es una zona desarrollada donde prevalece el carácter residencial de densidad poblacional media de un tamaño aproximado de cuatrocientos (400) metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 5.63 cuerdas.

Área AAy: Cambio de U a R-I

Esta área está actualmente calificada como U. La misma lo constituye un terreno vacante que ubica en el Sector Greenville. Dicha área va a ser reclasificada a R-I para adaptar el distrito del terreno a dicho sector. Esta área cuenta con un total de 0.49 cuerdas.

Área BB: Cambio de R-0 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-0. La misma ha sido reclasificada como R-I debido a que en este terreno se va a desarrollar un proyecto residencial mixto (unifamiliar y multifamiliar) con número de consulta de ubicación 1999-16-0864-JPU en una finca de 111.12 cuerdas en el Barrio Hato Nuevo.

Área CC: Cambio de D-3 a DT-G

Esta área está compuesta por una iglesia. Dicho solar va a ser reclasificado de D-3 a DT-G para ajustar la calificación al uso dotacional que se le está dando a los terrenos de acuerdo a la nueva definición que proporciona el Reglamento del Plan de Ensanche Hato Nuevo. Esta área cuenta con un total de 1.52 cuerdas.

Área DD: Cambio de C-1 a C-L

Esta área está ocupada por un restaurante y una gasolinera. Dicho lugar va a ser reclasificado de C-1 a C-L, el cual es un distrito que sirve para clasificar áreas comerciales o para crear nuevas áreas cuya operación resulta de baja intensidad y tolerable para el vecindario, además de suplir las necesidades diarias de las personas que residen en el mismo. Este distrito se ajusta a los usos que se le está dando actualmente a este solar. Esta área cuenta con un total de 1.30 cuerdas.

Área EE: Cambio de U a R-I

Los terrenos de esta área están actualmente calificados como U. Dichos terrenos han sido reclasificados como R-I, cuyo propósito descansa en acomodar el distrito al tamaño de los solares del lugar. El área está formada por dos comunidades: el Sector El Laberinto y el Sector Camino Viejo y cuenta con un total de 11.99 cuerdas.

Área FF: Cambio de D-3 a DT-G

En el área se encuentra una iglesia. Dicho solar va a ser reclasificado de D-3 a DT-G para ajustar la calificación al uso dotacional que se le está dando a los terrenos de acuerdo a la nueva nomenclatura que proporciona el Reglamento del Plan de Ensanche Hato Nuevo. Esta área cuenta con un total de 0.25 cuerdas.

Área GG: Cambio de C-1 a C-L

Esta área se ubica en el Sector El Laberinto. Lo conforma un predio que va a ser reclasificado como C-L, a fin de ajustarlo a la nueva definición que presenta este Reglamento. Esta área cuenta con un total de 0.78 cuerdas.

Área HH: Cambio de R-0 a R-I

Los terrenos de esta área están actualmente calificados como R-0. El área está formada también por los sectores El Laberinto y Camino Viejo. Dichos terrenos han sido reclasificados como R-I, cuyo propósito descansa en acomodar el distrito a los solares de esta zona desarrollada donde prevalece el carácter residencial de mediana densidad poblacional de un tamaño entre los 275 y 400 metros cuadrados. Esta área cuenta con un total de 14.16 cuerdas.

Área II: Cambio de R-1 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-1. La misma va a ser reclasificada como R-I debido a que en estos terrenos se tiene identificada la construcción de un proyecto de vivienda multifamiliar. En la zona también se haya un grupo de viviendas que colindan con la Carretera PR-173. Esta área cuenta con un total de 29.11 cuerdas.

Área JJ: Cambio de D-1 a DT-P

Esta área tiene actualmente el distrito de calificación D-1. La misma va a ser reclasificada como DT-P, debido a que está compuesta por un parque de pelota. En términos generales, este distrito identifica y designa terrenos donde existen o se propone proveer usos dotacionales en espacios abiertos y poderlos dedicar a la recreación pasiva y activa. El área cuenta con un total de 2.55 cuerdas.

Área KK: Cambio de R-0 a R-A

Este solar está actualmente calificado como R-0. El mismo ha sido reclasificado como R-A debido a que en este terreno se pretende desarrollar un proyecto residencial multifamiliar. El área cuenta con un total de 16.89 cuerdas.

Área LL: Cambio de R-1 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-1. La misma ha sido reclasificada como R-I debido a que en este terreno se va a desarrollar una parte del proyecto residencial Hacienda Elena, el cual consta de unidades de vivienda unifamiliar y multifamiliar en una finca de 315.65 cuerdas. Dicho proyecto ya ha sido aprobado. En esta misma área se tiene identificada también la construcción de otro proyecto de vivienda multifamiliar. Dicha área cuenta con un total de 33.91 cuerdas.

Área LLy: Cambio de R-1 a R-I

Esta área está actualmente calificada como R-1. La misma lo constituye un terreno vacante que ubica en la Urbanización Lomas del Sol. Dicha área va a ser reclasificada a R-I para adaptar el terreno a dicha comunidad. Esta área cuenta con un total de 0.42 cuerdas.

Área MM: Cambio de U a R-I

Esta área está actualmente calificada como U. La misma ha sido reclasificada como R-I debido a que en este terreno se va a desarrollar la mayor parte del proyecto residencial Hacienda Elena. En esta área también está programada la construcción de otro proyecto de vivienda multifamiliar con número de consulta de ubicación 2006-01116. Dicha área cuenta con un total de 243.08 cuerdas.

Área NN: Cambio de C-1 a C-L

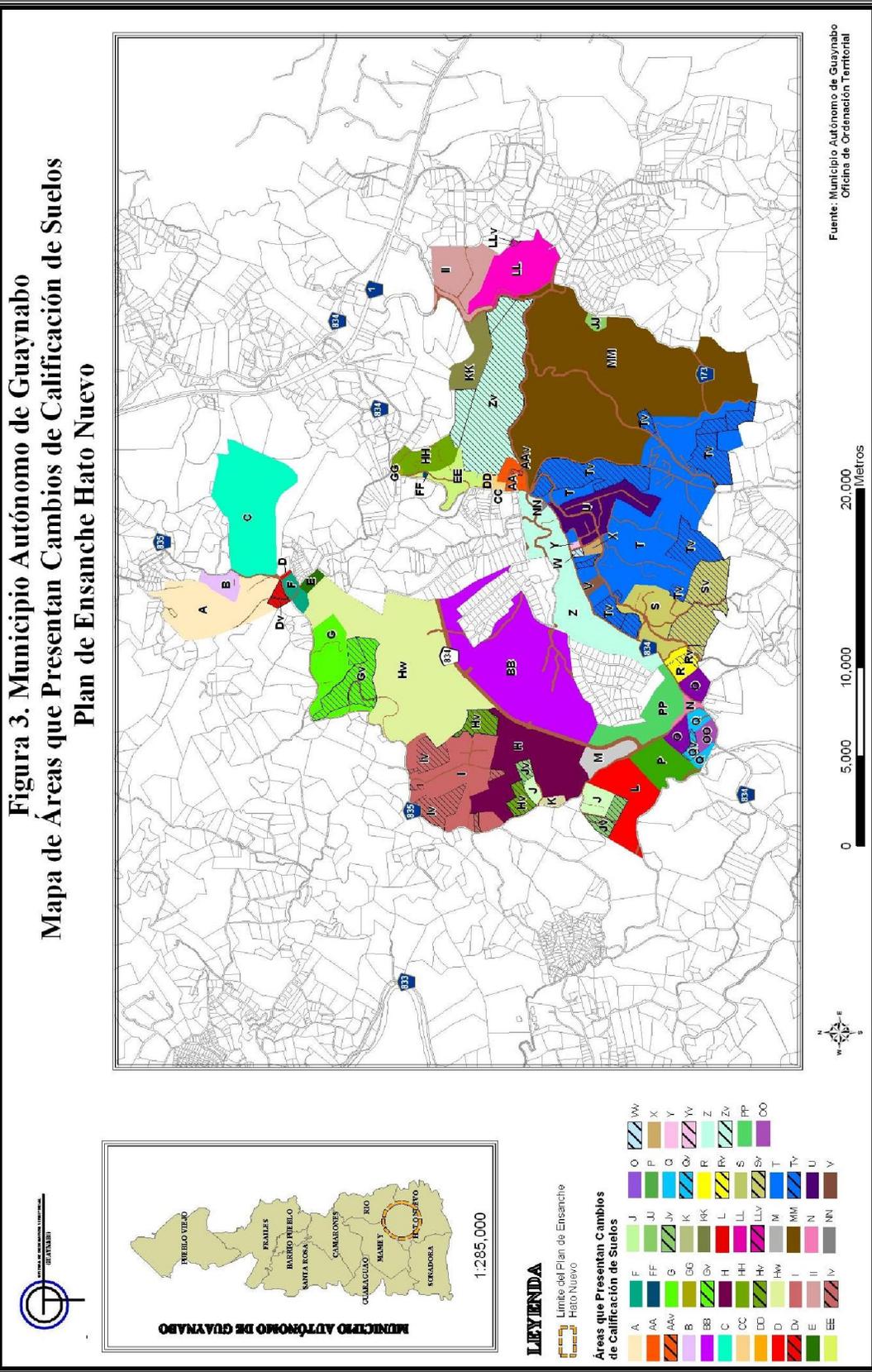
En esta área se encuentra un supermercado. Dicho lugar va a ser reclasificado de C-1 a C-L, el cual es un distrito que sirve, entre otros, para clasificar áreas comerciales que suplen las necesidades diarias de las personas que residen en el vecindario. Este distrito se ajusta a los usos que se le está dando actualmente a este solar. Esta área cuenta con un total de 0.71 cuerdas.

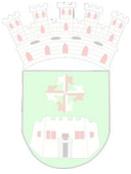
Área OO: Cambio de R-0 a DT-G

Esta área tiene actualmente el distrito de calificación R-0. La misma va a ser reclasificada como DT-G, debido a que alberga una cancha y un parque de pelota. El área cuenta con un total de 4.33 cuerdas.

Área PP: Cambio de R-1 a R-A

Esta área está actualmente calificada como R-1. La misma va a ser reclasificada como R-A ya que en dicho predio de terreno se va a construir un proyecto residencial de tipo multifamiliar a fin de densificar la zona. Esta área cuenta con un total de 25.50 cuerdas.





Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Municipio Autónomo de Guaynabo
Oficina de Ordenación Territorial



PLAN DE ENSANCHE HATO NUEVO



Parte II

Disposiciones Reglamentarias del Plan



Plan Completo

Volumen II

(Disposiciones Sustantivas y Reglamentarias)

2008



TÓPICO 1

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

SECCIÓN 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO

- 1.01 Título - Este Reglamento se denominará y se citará como el Reglamento de Calificación de Suelos para el Plan de Ensanche Hato Nuevo del Municipio Autónomo de Guaynabo.
- 1.02 Autoridad - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, Ley Orgánica de la Junta de Planificación, la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico; el Reglamento Núm. 24, conocido como el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades; y el Reglamento de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Guaynabo.
- 1.03 Propósito - El propósito de este Reglamento es establecer los criterios y reglas para la revisión y aprobación de los desarrollos de propiedades propuestos en el límite jurisdiccional del Plan de Ensanche Hato Nuevo. Proveerá un proceso de revisión que será comprensivo, consistente y eficiente en la implantación del Plan de Ensanche y de las Políticas Públicas, Metas y Objetivos establecidos por la Administración Municipal. Estas reglas se adoptan en cumplimiento del Capítulo XIII de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada.
- 1.04 Aplicación
1. Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a todo uso de Suelo Urbano en distritos calificados, a toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro de los límites del Plan de Ensanche. Las políticas públicas del Reglamento del Plan de Ensanche Hato Nuevo, basadas en las Metas y Objetivos del Plan de Ordenación Territorial de Guaynabo y compatibles al Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico, han quedado definidas en la primera parte de las Disposiciones Sustantivas del Plan.
 2. Las políticas enunciadas, en conjunto con estas reglas, gobernarán el uso y desarrollo del suelo y sus estructuras, incluyendo toda propiedad inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad dentro de la delimitación del Plan de Ensanche Hato Nuevo. Excepto cuando se provea de otra manera por este Reglamento, ningún edificio, estructura o terreno será desarrollado a menos que

esté en armonía con los dictámenes de este Reglamento para el distrito de calificación en que esté localizado el proyecto y los demás reglamentos que sean de aplicación.

3. El Municipio Autónomo de Guaynabo aplica este Reglamento basado en las disposiciones del Reglamento de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Guaynabo y todas aquellas disposiciones contenidas en el mismo, exceptuando aquellos artículos no aplicables a la realidad del área.
- 1.05 Vigencia - Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte el Municipio Autónomo de Guaynabo, registrarán inmediatamente luego de su aprobación por la Legislatura Municipal, adopción por la Junta de Planificación y la aprobación del Gobernador, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 13.008 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada.
- 1.06 Términos Definidos y Empleados - Los vocablos y frases definidos en este Reglamento tendrán el significado establecido en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto. Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa y el masculino incluirá el femenino y viceversa.
- 1.07 Disposiciones de otros Reglamentos y otros Documentos de Planificación - Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de planificación en vigor que sea de aplicación al caso en particular. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas y el Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo.
- 1.08 Interpretación de Reglamentos - El Director de Ordenación del Municipio Autónomo de Guaynabo, podrá mediante resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada.

El Municipio deberá notificar a la Junta de Planificación, mediante copia de la resolución, de toda interpretación realizada en virtud de esta sección para su ratificación, modificación o rechazo.

La Junta de Planificación tendrá un término de 30 días luego de la notificación para expresarse con relación a la misma. En caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

- 1.09 Violaciones - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en la Ley Núm. 81 de 1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos.

- 1.10 Cláusula de Salvedad - Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este Reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, 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.
- 1.11 Reglas de Interpretación - Para los propósitos de este Reglamento, las siguientes reglas de interpretación serán aplicables:
1. Este Reglamento se interpretará aplicando los propósitos para lo cual se adoptó.
 2. En el caso de un conflicto entre el texto de este Reglamento y cualquier gráfica, figura, cuadro, mapa o título citado, el texto de este Reglamento prevalecerá.
 3. En el caso de cualquier conflicto en limitaciones, restricciones o criterio de este Reglamento, aplicará la condición más restrictiva.
 4. Cualquier función autorizada para ser realizada por conducto de este Reglamento, por un funcionario designado por el Municipio Autónomo de Guaynabo no afectará las funciones delimitadas por ley.
- 1.12 Revisión - Este Plan de Ensanche será revisado, por lo menos a los 8 años de su aprobación por el Gobernador. El Plan podrá ser revisado si ocurren cambios significativos en la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación y otros elementos que justificaron la clasificación del suelo adoptada.
- 1.13 Lotificaciones Simples - Las lotificaciones simples que se autoricen en propiedades ubicadas en los distritos identificados en este Reglamento deberán estar en armonía con los propósitos y condiciones establecidos para el distrito que ostente el predio a lotificarse.

SECCIÓN 2.00 - DEFINICIONES DEL REGLAMENTO

2.01. Términos definidos y empleados

Los vocablos y frases definidos en este Reglamento tendrán el significado establecido en el mismo, siempre que se empleen dentro de su contexto. Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

2.02. Disposición General

Los siguientes términos, donde quiera que se usen o se les haga referencia en este Reglamento, tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto:

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

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.

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.

Área de Siembra - Franja, normalmente sin pavimentar, localizada entre la acera y el área de rodaje, con el propósito de separar vehículos, ciclistas y peatones, destinada normalmente a siembra. También se conoce como faja de seguridad.

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.

Área o Lugar Remitente - Área o lugar dentro del cual los derechos de desarrollo identificados en un Plan se pueden separar del terreno y venderse libremente.

Área o Lugar Receptora - Área o lugar dentro del cual los derechos adquiridos de un área o lugar remitente se pueden utilizar para aumentar la cantidad de desarrollo permitido dentro de los parámetros dispuestos en la reglamentación.

Bonificación - Excepción a la reglamentación a la que se puede acoger un desarrollador para su beneficio a cambio de que se provea alguna instalación que el propio Reglamento interesa y estimula que se provea para beneficio social.

Calificación de Suelos - Instrumento para calificar y designar terrenos en Distritos y la aplicación en cada Distrito de normas sobre el uso de los suelos y sobre las obras y estructuras a permitirse.

Casa de Apartamentos - Edificio para vivienda de tres (3) o más familias, en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera según definidas en esta Sección.

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.

Casa de una Familia - Casa para vivienda de una (1) familia y que no tiene ninguna pared en común con ninguna otra casa.

Casa en Hilera - Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes, lateralmente unidas por paredes medianeras formando un sólo edificio.

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.

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.

Consulta de Ubicación - Es el procedimiento ante la Junta de Planificación 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.

Densidad Poblacional - Es la relación que se establece entre el número de familias que se ubican en un solar y el área de ese solar, 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 calle y demás áreas públicas. Para proyectos de apartamentos, normalmente, la densidad bruta y neta es la misma.

Desarrollo Altamente Rentable - Cualquier construcción, reconstrucción, redesarrollo o reubicación de desarrollo no residencial mayor de dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados o de unidades residenciales de vivienda cuyo precio de venta es mayor de \$175,000.00, u otra cantidad determinada por la Junta de Planificación a tenor con las disposiciones del Artículo 13.025 de la Ley de Municipios Autónomos.

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 instalaciones comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

Edificio - Estructura 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.

Edificio Accesorio - Edificio separado del edificio principal en un mismo solar, que contiene uno o más usos accesorios y complementarios al uso principal.

Edificio de Estacionamiento - Edificio de uno (1) o varios niveles parcialmente cerrado dedicado principalmente al estacionamiento de vehículos de motor livianos.

Espacio Público - Área pública, no construida, que ordena y comunica los distintos usos, privados y públicos, del territorio, y que provee libre acceso a las diversas propiedades. Incluye las vías, las plazas y ciertos parques.

Estructura - Aquello que se rige, 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.

Excepción - Autorización para utilizar una propiedad para un uso diferente a lo que este Reglamento admite y tolera en una zona o distrito siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas en el Reglamento para la autorización del uso de que se trate.

Fachada - Todas las caras exteriores de una estructura.

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.

Frente del Edificio - La pared exterior del edificio principal que en su longitud y sentido general da a una vía.

Junta - La Junta de Planificación de Puerto Rico como organismo colegiado, inclusive cuando, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio 1975, según enmendada, funcione dividida en salas como lo dispone el Artículo 8 de la Ley.

Línea de la Vía - La línea divisoria entre la vía y el solar o predio adyacente.

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.

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.

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.

Lotificación Simple - Es aquella lotificación, en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización, o que éstas resulten ser muy sencillas y que la misma no exceda de diez (10) solares, 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.

Mobiliario Urbano - El mobiliario urbano lo componen todos aquellos elementos en el paisaje del entorno público como paradas de autobuses, buzones, protectores de árboles, bolardos, zafacones, bancos, y otros.

No-Conforme - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento.

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.

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.

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.

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 extremidad del edificio más inmediato a ésta. En un solar de una esquina, este patio será escogido por el dueño o proyectista.

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.

Plan de Ensanche - Plan de Ordenación para disponer el uso del suelo urbanizable programado del municipio a convertirse en suelo urbano.

Plan de Ordenación Territorial - Plan de ordenación que abarca un Municipio en toda su extensión territorial. Contiene las políticas públicas sobre el uso del terreno en el municipio. Entre sus varias funciones, clasifica el suelo en tres categorías: urbano, urbanizable y rústico.

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 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.

Propiedad o Pertenencia - Solar o estructura o combinación de éstos.

Proyecto - Comprende toda propuesta sobre uso de terrenos incluyendo consultas de ubicación, anteproyectos, desarrollo preliminares, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios.

Rehabilitación - Proceso de retornar una propiedad a un estado de utilidad mediante reparación o alteración, haciendo posible un uso eficiente.

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.

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.

Reparcelación - Proceso mediante el cual las parcelas individuales del terreno se agrupan legalmente para renotificación, según un plan de uso específico, desarrollo o redesarrollo.

Solar - Predio de terreno inscrito o susceptible a inscripción en el Registro de la Propiedad.

Solar de esquina - Solar dando frente a dos vías que se intersecan o unen.

Solar interior - Cualquier solar que no sea de esquina.

Terreno - La tierra y cuerpos de agua, así como el espacio sobre los mismos o la tierra bajo ellos.

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.

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.

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 esta Sección e incluirá además, el

desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de once (11) o más viviendas.

Uso - Propósito para el cual la estructura o edificio fue diseñado, es usado o se pretende usar.

Variación en Uso - Autorización para utilizar una propiedad para un uso no permitido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad; que se concede por la necesidad reconocida o apremiante de algún uso por una comunidad debido a las circunstancias particulares de dicha comunidad que no puede ser satisfecha si no se concede dicha variación; o que se concede para satisfacer una necesidad pública de carácter inaplazable.

Vías - Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso público o parte del mismo.

Vías de Acceso Controlado - Son vías de acceso total o parcialmente controlado; utilizadas principalmente para circulación vehicular; con múltiples carriles de rodaje, intersecciones mayormente a desnivel; de velocidad y continuidad considerables; que conectan distintas áreas urbanas o atraviesan un área urbana particular, permitiendo el movimiento rápido de vehículos entre sectores de esta área urbana. Se considerará como tales las vías que se identifican como expresos, carreteras expresos, autopistas, autopistas de peaje y arteriales en los planes de usos de terrenos, mapas de expansión urbana, planes de ordenación, o en el Mapa Oficial u otros documentos del DTOP, o aquellas que se definan como tales por resolución de la Junta de Planificación.

Vías de Libre Acceso - Las vías de libre acceso son vías donde se permite, bajo determinada reglamentación, el libre acceso de vehículos y peatones desde las propiedades colindantes. Se dividen en: vías urbanas primarias y secundarias y vías rurales.

Vías Urbanas Primarias - Las vías urbanas primarias son vías de considerable continuidad dentro del área urbana que sirven para conectar de modo directo puntos importantes del área urbana. Tienen varios carriles de rodaje, intersecciones a nivel y área para circulación peatonal. Se considerará como tales las vías que se identifican como avenidas, calles principales, colectoras o vías de sección especial, en los planes de usos de terrenos, planes de expansión urbana, planes de ordenación, o en el Mapa Oficial u otros documentos del DTOP, o aquellas que se definan como tales por resolución de la Junta de Planificación

Vías Urbanas Secundarias - Vías urbanas con área de rodaje más limitada que las vías urbanas primarias, cuya función primordial es proveer acceso vehicular y/o

peatonal a propiedades dentro de un barrio o sector del área urbana. La categoría incluye calles locales, calles sin salida, callejones, senderos y calles de sección especial.

Vivienda de Interés Social - Vivienda dirigida a familias que, debido a sus características de ingreso, se encuentran impedidas o no cualifican para adquirir o gestionar una vivienda en el sector privado formal.

Zona - Área designada por la Junta de Planificación y aprobada por el Gobernador de Puerto Rico, con un determinado propósito y que puede abarcar otras zonas, así como, uno o más Distritos de Calificación.

TÓPICO 2

PERMISOS

SECCIÓN 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS

- 3.01 Disposición General - Para los efectos de este Reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y la expedición de permisos se registrará por lo establecido más adelante.
- 3.02 Formato Digital - Para facilitar el análisis como el manejo de las imágenes, toda Consulta de Ubicación, Anteproyecto, Segregación y Urbanizaciones a presentarse ante el Municipio Autónomo de Guaynabo deberá ser sometida en formato digital. Esta representación grafica deberá seguir los siguientes parámetros:
1. Los planos de situación (y el área que cubre el proyecto en particular) deberán ser sometidos en formato digital además del tradicional plano en papel debidamente firmado y sellado por un profesional cualificado. Los formatos que podrían ser utilizados son: DGN, DXF, DWG, Shapefile, Coverage o Geodatabase. Cualquier otro formato que cumpla con el requerimiento mínimo de ser un polígono en formato vectorial y debidamente Georeferenciado en el Sistema de Coordenadas oficial del municipio, será aceptado luego de ser verificado y certificado.
 2. Someter una certificación indicando que el contenido digital es fiel y exacto al plano original.
 3. El plano digital deberá estar compuesto de un área cerrada que forme una figura geométrica cerrada (polígono cerrado). El mismo debe delimitar el area de estudio.
 4. El plano digital deberá estar referenciado espacialmente a un sistema de coordenadas común. Por convención, el mismo será el Sistema Estatal de Coordenadas Planas con Proyección Cónica Conforme de Lambert, Datum NAD83, revisión 1997 (HARN).
 5. El proponente podrá utilizar algún equipo GPS de mediana o alta precisión para ubicar una coordenada que sirva como punto de partida para amarrarse al sistema de coordenadas, sin embargo, existen programados de conversión de sistemas de coordenadas gratuitas y confiables como “CORPSCON” del US Corps of Engineers.
 6. La solicitud que acompañe los planos, deberá estar también en formato digital como texto en algún programa de procesamiento de palabras como “Microsoft Word”.

7. Los datos deben ser entregados en un medio de recopilación estándar, tales como:
 - CD-Rom
 - DVD
- 3.03 Tipo de Permisos - El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos, cada uno en su ámbito jurídico, expedirá permiso para las siguientes actividades:
1. Permiso de Construcción para toda nueva edificación, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura.
 2. Permiso de Demolición.
 3. Permiso Temporero para construcción y uso de tiempo limitado. Tales estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso expedido.
 4. Permiso de Uso para las siguientes actividades:
 - a. Vivienda
 - b. Comercio
 - c. Industria
 - d. Público
 - e. Recreativas
 5. Permisos que se han delegado por cualquier preacuerdo.
 6. Permiso para depósito de material de relleno como una actividad independiente de un proceso de urbanización, según se establece en la Subsección 11.05 del *Reglamento de Lotificación y Urbanización* (Reglamento de Planificación Núm. 3).

Si el uso para el cual se expide un permiso se discontinuara por dos (2) años o más, el mismo dejará de ser válido independientemente de que sea un uso permitido o no conforme legal, excepto permisos expedidos para viviendas que no tendrán fecha de vencimiento. El permiso se expide a la propiedad (*In Rem*); por lo que, un cambio de dueño no requiere un nuevo permiso si mantiene el mismo uso.

- 3.04 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.
- 3.05 Expedición de Permisos - Se expedirá 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. Será responsabilidad de parte a quien se le expida el permiso de exhibirlo en un lugar visible y accesible del proyecto.

- 3.06 Exhibición del Permiso - Será de carácter obligatorio que todo establecimiento comercial o industrial debe 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, así como la 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.
- 3.07 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.
- 3.08 Casos Especiales - 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 la ARPE. La ARPE tomará 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 la ARPE celebrará vistas públicas conforme a los procedimientos que establece la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada. La ARPE 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. La ARPE mediante resolución señalará los fundamentos en que se apoya para denegar el permiso de que se trate.
- 3.09 Permisos relacionados con Vías Públicas - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento todo permiso relacionado con vías públicas deberá cumplir con las siguientes condiciones:
1. 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 público.
 2. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando se determine que los solares envueltos contarán con

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

3. 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 usos 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.
4. No se autorizará construcción de edificio alguno dentro del propuesto derecho de vía (Artículo 21, Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, según 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 conforme legales con relación al Plan de Usos de Terrenos.

5. Cuando se trate de vías principales propuestas de hasta 20.60 metros de ancho que se proponga discurren 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.
6. Cuando se trate de vías principales que discurren por terrenos para los cuales se proponen proyectos de lotificaciones simples, el dueño de los terrenos deberá, según se le requiera, construir el tramo correspondiente de la obra o 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.
7. 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:

- a. 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.
- b. 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 si los terrenos necesarios para las vías propuestas:
 - (1) 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.
 - (2) 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:
 - (a) En solares en distritos residenciales la Junta podrá 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.
 - (b) 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.
 - (c) 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.
 - (d) 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.

- (3) 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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, 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.
 12. En proyectos de casas de apartamentos, al calcular la densidad poblacional permisible, se podrá acreditar el 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 terreno 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.
- 3.10 Permisos de Construcción en Distritos Dotacionales DT-G y DT-P - El Municipio Autónomo de Guaynabo la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, considerarán y tomará acción sobre solicitudes de permisos de construcción en Distritos Dotacionales, conforme a los siguientes criterios:

1. Se tomará en consideración las facultades o jerarquías transferidas al Municipio vía Convenio, según establecido en el Tópico 8, secciones 18.01 al 18.03 del Reglamento de Planificación Núm. 24, “Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades”. Además se tomará en consideración el tiempo que se estime necesario para establecer la infraestructura administrativa municipal y el proceso de transferencia de facultades entre el gobierno central y el gobierno municipal.
2. Cuando se trate de solicitudes sometidas por agencias para desarrollar proyecto de interés público, el proyecto debe haberse aprobado por el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda, mediante Consulta de Ubicación o el uso haber sido establecido.

En aquellos casos de proyectos para los cuales el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación ha adoptado una Resolución eximiendo a determinada agencia de la presentación de una Consulta de Ubicación o delegando determinados proyectos al Municipio y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), la entidad gubernamental correspondiente podrá considerar y tomar acción sin que medie una Consulta de Ubicación.

3. 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 su valor real. En estos casos, de ser posible, la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o el Municipio, según corresponda, conseguirá y tomará en consideración las recomendaciones que ofrezca la agencia que motivó la clasificación 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. Los parámetros de construcción los establecerán la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o el Municipio, según corresponda, conforme a la Reglamentación vigente y a las transferencias de facultades según el Tópico 8 del Reglamento 24, 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.
4. 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 su valor real. En estos casos se requerirán 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 Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, 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 Municipio. Los parámetros de construcción los establecerá el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) conforme a la Reglamentación vigente y a las transferencias de facultades según el Tópico 8

del Reglamento 24, con relación a los usos predominantes existentes en las inmediaciones del proyecto.

5. 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.
 6. No se requerirán consulta de ubicación aprobada por el Municipio o la Junta de Planificación, para proyectos públicos o privados que constituyen las instalaciones vecinales de urbanizaciones.
- 3.11 Permisos de Uso en Distritos DT-G y DT-P - El Municipio Autónomo de Guaynabo y/o Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) considerarán 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 el Municipio Autónomo de Guaynabo y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, 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 de gobierno concernido que motivó la clasificación D.
- 3.12 Permisos relacionados con Locales de Propaganda Política - El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, podrán 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 transcurridas las elecciones.

3. Se permitirá la construcción de estructuras temporeras para estos propósitos sujetos a que éstas 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 incendio, 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 podrán permitir la construcción de estructuras permanentes para dedicarlas a este uso temporeramente, 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 se 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 permitirán llevar a cabo aquellas actividades inherentes al fin principal permitido siempre que se cumpla con lo establecido sobre ruidos en la Ley Sobre Política Pública Ambiental, enmendada, y con disposiciones de cualquiera otra ley, reglamento y ordenanza aplicable.
- 3.13 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 dos (2) años después de la fecha de vigencia de este Reglamento.
- En pertenencias cuyos usos resulten no-conformes debido a la vigencia posterior a cualquier enmienda a este Reglamento o a un Mapa de Calificación o mapas oficiales que se adopten, se solicitarán los 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 11 - Zonas Escolares, de este Reglamento para dichos usos.
- 3.14 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 podrán dedicarse nuevamente a usos no permitidos.

Siempre que se descontinúe un uso no conforme legal por un período 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 un 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 a su condición original, según determinación que haga el Municipio y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) 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 podrán 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 podrán 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.

3.15 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 permitirá alteraciones estructurales, ampliaciones e instalaciones sanitarias y de cocina, siempre que la ampliación propuesta sea conforme en todos sus 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 permitirá alteraciones siempre que no envuelvan cambios estructurales, ampliaciones, aumento en área bruta de piso o en altura, o la disposición de instalaciones 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 celebre vista pública 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 instalaciones 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-conforme legal.
5. En edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina que sean no-conformes legales en cuanto a uso en Distritos Residenciales se permitirá alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones siempre que se cumpla con lo siguiente:
- a. Se celebre vista pública para considerar el proyecto.
 - b. Se demuestre la no-conformidad legal y la continuidad en operación del uso; y se determine que el mismo es necesario para servir al 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 instalaciones 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 cumplirán con los demás requisitos establecidos por este Reglamento para el Distrito específico en que ubique la pertenencia.
 - e. Las instalaciones 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.
 - f. Las instalaciones 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. Área de Ocupación en Solares Residenciales con Cabida Menor de 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:

**ÁREA DE OCUPACIÓN PARA SOLARES RESIDENCIALES
CON CABIDA MENOR DE LA REQUERIDA**

Tamaño del Solar (Metros Cuadrados)	Área de Ocupación (Por ciento del Solar)
20,000	8.0
8,000	10.0
6,000	12.0
4,000	15.0
2,000	30.0
1,000	35.0
900	37.0
850	38.5
800	40.0
750	42.0
700	44.0
650	48.0
600	50.0
550	55.0
500	60.0
450 hasta 200	65.0

1. Esta tabla aplicará para proyectos de edificios hasta de dos (2) plantas.

En solares con cabida menor de doscientos (200) metros cuadrados se permitirá un área de ocupación mayor de un sesenta y cinco por ciento (65%) 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%).

**PATIO POSTERIOR EN SOLARES RESIDENCIALES
CON FONDO MENOR DE LO REQUERIDO**

FONDO MÍNIMO DEL 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

2. Esta tabla aplicará para proyectos de edificios hasta de dos (2) plantas.

En los casos en que no se requiera patio posterior se permitirán que la estructura cubra hasta la colindancia posterior siempre que la pared que se construya quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

**PATIOS LATERALES EN SOLARES RESIDENCIALES
CON ANCHO MENOR DE LO REQUERIDO**

PATIOS LATERALES			
Ancho Mínimo del Solar (Metros)	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

En solares con ancho menor de 12 metros la suma de los patios se establecerá conforme a lo siguiente:

$$\Sigma \text{ Patios} = [(A-7)/5]*4.5, \text{ donde } A = \text{ancho del solar en metros}$$

Si la suma de los patios es 2 metros ó más, el solar tendrá dos (2) patios, de lo contrario tendrá un solo patio.

Para solares de menos de siete (7) metros de ancho no se requiere que observen patios laterales. 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.

No se permitirán ventanas a una distancia menor de cinco (5) pies de la colindancia.

3.16 Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos

1. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad de proyecto, anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efecto si:
 - a. dentro del término de dos (2) años, contados a partir de haberse notificado la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de construcción, o

- b. si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de construcción las obras autorizadas en éste no fuesen comenzadas dentro del término de tres (3) años a partir de la fecha de su notificación,
2. Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si:
 - a. Dentro del término de dos (2) años de haberse notificado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso, o
 - b. Si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de tres (3) años a partir de la fecha de expedición del permiso, excepto los usos residenciales.
3. Los términos de vigencia anteriormente establecidos para todos los efectos legales se considerarán 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.

TÓPICO 3

MAPAS DE CALIFICACIÓN

SECCIÓN 4.00 - MAPAS DE CALIFICACIÓN

- 4.01 Disposiciones Generales - El Municipio Autónomo de Guaynabo establecerá por Distritos de Calificación, mediante este Reglamento y Mapas de Calificación de Suelos, el uso, control y desarrollo de los terrenos, edificios y estructuras en su jurisdicción.

El Municipio Autónomo de Guaynabo podrá adoptar Distritos, Zonas o áreas especiales que aplicarán como Zonas sobrepuestas, a los Distritos de Calificación establecidos en los Mapas de Calificación, conforme a las leyes vigentes. Ejemplos de tales Distritos, Zonas o áreas especiales serían los de Zonas Susceptibles a Inundaciones, Zona de Interés Turístico, Zonas Históricas y otros Distritos, Zonas o áreas especiales.

La adopción de Distritos, Zonas o áreas especiales sobrepuestas a los Distritos de Calificación establecidos en los Mapas de Calificación vigentes se considerarán como enmiendas a dichos Mapas de Calificación sujetas a las disposiciones de la Subsección 4.04 de este Reglamento.

El Municipio Autónomo de Guaynabo podrá, además, adoptar Zonas escolares para actuar como Zonas sobrepuestas a los Distritos de Calificación establecidos o como Zonas de protección del ambiente escolar, cuando no existan tales Distritos de Calificación, conforme a lo establecido en la Ley Núm. 84 del 13 de julio de 1988 y en el Tópico 11 - Zonas Escolares de este Reglamento. A tales efectos, las disposiciones para la tramitación de enmiendas a los mapas de Calificación contenidas en las Subsecciones 4.05, 4.06 y 4.07 de este Tópico se sustituyen por las disposiciones del referido Tópico.

- 4.02 Límites de Distritos - Los límites de los Distritos serán las colindancias de las fincas, los centros de los ríos y quebradas, los límites de barrios, rasgos topográficos definidos.

El Municipio Autónomo de Guaynabo, 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.

- 4.03 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 lo siguiente:

1. Cuando se demuestre que la cabida del solar ha sido siempre la misma se considerará para fines de determinar el uso, la calificación menos restrictiva.

2. Cuando la calificación diferente obedezca a una agrupación de solares, se le aplicará a cada parte del solar los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubiquen.

El Municipio Autónomo de Guaynabo en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, podrán modificar la extensión del Distrito donde el límite del mismo divide un solar propiedad de un sólo 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.

- 4.04 Procedimientos para la Calificación - El Municipio Autónomo de Guaynabo reparará y 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 de Suelos, o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

- 4.05 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 siguiente tabla:

DISTRITO SOLICITADO	TAMAÑO DE LA PROPIEDAD
R-I, y R-A	2,000 metros cuadrados
C-I	2,000 metros cuadrados
CL	4,000 metros cuadrados

Para los Distritos DT-P y DT-G no existirá limitación en cuanto al tamaño máximo de la propiedad objeto del cambio en calificación.

Cualquier desarrollo que por su naturaleza constituya un cambio de calificación, será considerado por el mecanismo de consulta de ubicación.

- 4.06 Tipo de forma para solicitar una Enmienda de Calificación de Suelos
 - A. Cuando sea por iniciativa del Municipio - El Municipio Autónomo de Guaynabo, podrá considerar el calificar o recalificar a determinado sector o solar bajo uno de los distritos de calificación de este Reglamento cuando la persona, agencia o entidad peticionaria le someta una petición. Cuando se trate de solares particulares que en conjunto tengan una cabida menor de una (1) cuerda, el Municipio Autónomo de Guaynabo cumplirá con los requisitos de notificación del Inciso B de esta Subsección. En todas las demás circunstancias de enmiendas por iniciativa propia, el Municipio Autónomo de Guaynabo podrá obviar el requisito de notificación antes señalado.
 - B. Cuando sea por iniciativa de una parte interesada - El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta podrá considerar un cambio de calificación a petición de una persona, agencia o entidad, siempre que sea presentado por el dueño

de la propiedad o su representante autorizado y cumpla con los siguientes requerimientos:

- a. Presentar los formularios correspondientes debidamente cumplimentados.
- b. Identificar en un plano o mapa de (calificación y catastral), las propiedades colindantes a la propiedad objeto de petición y los usos a que se dedican las mismas. En caso de que el colindante sea una vía de acceso o un cuerpo de agua, se incluirá a las propiedades próximas en la proyección del límite de la propiedad objeto de la solicitud.
- c. Someter lista de direcciones postales de todos los dueños de propiedades que colindan con la propiedad objeto de la solicitud en formato digital, que se identifiquen conforme al Inciso b. En caso de que un colindante sea un proyecto con acceso controlado o condominio, se notificará a la Asociación de Residentes o de Condómines. Acreditar mediante declaración jurada que las direcciones postales son correctas.
- d. Someter el importe del franqueo necesario para notificar a cada entidad o propietario que aparezca en la lista de notificaciones, incluyendo las agencias y demás partes con interés. Si el importe de éste no es suficiente, el peticionario deberá completarlo.
- e. Memorial Explicativo que contenga 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 justificación del beneficio que derivaría la comunidad o el sector con respecto al mismo.
- f. Fotografías de la propiedad o las propiedades radicadas ha cambio de Calificación donde ilustren sus colindantes al igual que el entorno del sector.
- g. Instalar un rótulo temporero en la propiedad objeto del cambio de calificación, con no menos de treinta (30) días con antelación a la vista que contenga siguiente:
 - 1) El número de la petición, calificación vigente del predio y la solicitada.
 - 2) Fecha, hora y lugar de la vista pública.

- 3) Dirección postal y electrónica de la Junta de Planificación para recibir comentarios sobre la petición.
- 4) Cualquier otra información que la Junta requiera.
- 5) Descripción del Rótulo:
 - a. Será de un tamaño no menor de 4 pies de alto por 8 pies de ancho, con letras negras sobre un fondo blanco con un tamaño mínimo de 6 pulgadas, que sea legible desde la vía pública.
 - b. Se colocará paralelo a la vía pública o vías públicas que den frente al solar en un lugar que sea cómodamente visible desde la vía pública. En caso de solares de esquina, se colocarán dos rótulos, cada uno dando frente a cada vía. Éstos no podrán invadir o proyectarse sobre los terrenos de las vías públicas y estarán ubicados totalmente dentro de los límites del solar.
- 6) Acreditar mediante declaración jurada que se instaló el rótulo conforme al Inciso g, dicha evidencia podrá ser presentada el día de la vista pública. El peticionario deberá demostrar que el rótulo fue instalado adecuadamente para atender su propósito de anunciar la solicitud de cambio de calificación y dentro del término dispuesto para ello.

Si se demostrara que el rótulo no fue ubicado adecuadamente para atender su propósito de anunciar la solicitud de cambio de calificación o que no se instaló dentro del término dispuesto, se procederá con el archivo de la petición.

En la eventualidad de que no se pueda identificar el nombre o la dirección de algún propietario, las notificaciones podrán ser mediante la publicación de un edicto, en cual se incluirá el número de catastro de la propiedad, la dirección física y la intención de solicitar un cambio de Calificación. De así no hacerse, el Municipio Autónomo de Guaynabo ó la Junta podrán tomar la acción que corresponda en derecho.

- 4.07 Dispensa – Toda solicitud para dispensar de los requisitos dispuestos en esta sección deberá ser por escrito señalando los fundamentos que justifican la misma. El Municipio o La Junta de Planificación evaluará dicha solicitud y tomará aquellas providencias que mejor respondan al interés público, entre ellas autorizar la dispensa según solicitada; imponer cualquier condición o disponer cualquier otra alternativa que en derecho proceda.

- 4.08 Propiedades Ajenas y los Distritos D - Para que el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda, considere una petición para calificar o recalificar, bajo los Distritos D 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 la 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.
- 4.09 Vistas Públicas - Siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Junta, el Municipio o la Junta, según corresponda, requerirán la celebración de una Vista Pública previo a cualquier determinación de sobre la propuesta de Calificación o Recalificación. Las solicitudes de Enmienda a Mapas de Calificación de Suelos serán radicadas ante el Municipio, con anterioridad a la fecha de la audiencia pública a celebrarse para entender en las mismas. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta, según corresponda, podrán establecer mediante aviso de prensa o por cualquier otro medio informativo las fechas límites para aceptar solicitudes de enmienda a un Mapa de Calificación de Suelos determinado. Para una vista determinada, 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 treinta (30) días de anticipación a la fecha de la vista.
- 4.10 Resolución designando los Distritos de Calificación - El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta, según corresponda, al aprobar la propuesta de Calificación o de Recalificación, emitirá una Resolución y un mapa conteniendo los Distritos de Calificación designados para cada sector.
- 4.11 Vigencia de los Mapas de Calificación - Los Mapas de Calificación de Suelos regirán después de firmados por el Alcalde a los quince (15) días, a contar de la fecha en que se inicie su exposición al público en la Casa Alcaldía. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda, dará a conocer públicamente la adopción de los Mapas de Calificación de Suelos, la exposición de los mismos en la Casa Alcaldía y la existencia de los mismos en la Secretaría del Municipio, mediante la publicación de un anuncio por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación general en Puerto Rico.
- 4.12 Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de 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 Alcalde 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.
- 4.13 Alcance Legal de los Mapas de Calificación - Los Mapas de Calificación de Suelos que el Municipio Autónomo de Guaynabo apruebe y adopte formarán parte integral de y regirán conjuntamente con este Reglamento.
- 4.14 Prohibición de Presentación - cuando se tratare de una solicitud de enmienda a una propiedad para la cual la Junta ó el Municipio habían denegado anteriormente una solicitud, no se podrá radicar una nueva petición por un término de cinco (5) años en la cual se incluya esta propiedad.
- 4.15 Asistencia a la Vista Pública - Será mandatario que el dueño o su representante asistan a la Vista Pública para presentar una ponencia con relación a la petición de enmienda. De no asistir a la Vista Pública, presenta en un termino de cinco (5), días calendario una carta donde justifique las razones por las cuales el Municipio o la Junta de Planificación no debe archivar por falta de interés la petición.
- 4.16 Autorizaciones de Cambio de Calificación mediante Consulta de Ubicación
Cuando se trate de un uso previamente autorizado por la Junta de Planificación, 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 podrán iniciar el procedimiento de cambio en el Mapa de Calificación de Suelos sometiendo una copia del permiso de uso certificado y autorizado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o El Municipio Autónomo de Guaynabo 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, el Municipio o la Junta, según corresponda, podrán enmendar el mapa sin necesidad de nueva vista.

TÓPICO 4

CALIFICACIÓN

SECCIÓN 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

5.01 Distritos de Calificación Vigentes - El Reglamento del Plan de Ensanche Hato Nuevo es una adaptación del Reglamento del Plan de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo de Guaynabo.

- Distrito R-I Distrito Residencial de densidad poblacional intermedia en un solar con un área no menor de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados ni mayor de 400 metros cuadrados.
- Distrito R-A Distrito Residencial de alta densidad poblacional en un solar con un área no menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados.
- Distrito C-L Distrito Comercial Liviano en un solar con un área no menor de trescientos (300) metros cuadrados.
- Distrito C-I Distrito Comercial intermedio en un solar con un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados.
- Distrito DT-G Distrito Dotacional General
- Distrito DT-P Distrito Dotacional Parque
- Distrito CR Distrito Conservación de Recursos
- Distrito CR-C Distrito de Conservación de Cuencas

5.02 Las Enmiendas solicitadas en Distritos de Calificación que no contenga este Reglamento se aplicará el Reglamento III del Plan de Ordenación Territorial. Una vez enmendado, pasará a formar parte de este Reglamento.

TÓPICO 5

DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DE SUELOS

DISTRITOS RESIDENCIALES
R-I y R-A

TABLA DE USOS RESIDENCIALES

USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL		
Leyenda: P = Uso permitido en edificios o pertenencias		
VER LA SECCIÓN	(6.00)	(7.00)
USOS MINISTERIALES DE LOS DISTRITOS	R-I	R-A
Casas de apartamentos conforme se dispone en la sección 16.00.	P	
Estacionamientos 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 24.02 de este Reglamento.	P	P
Hospedajes especializados	P	P
Unifamiliar	P	
Vivienda multifamiliar		P
USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIONES		
Centros de cuidado diurno de niños en la sección 30.05(1)	P	P
Centros de cuidado diurno de envejecientes en la sección 30.05(2)	P	P
Club cívico sin fines pecuniarios en las secciones 30.05(3) y 30.06(1)	P	P
Hospital de animales en la sección 30.05(4)	P	
Hospital de medicina general en la sección 30.06(2)	P	
Hospedería u hospedaje en la sección 30.05(5)	P	P
Hotel de turismo y facilidades turístico-vacacionales 30.06(6)	P	
Hotel y hotel de turismo en la sección 30.05(6)	P	
Institución docente de nivel universitario en la sección 30.06(5)	P	P
Institución filantrópica en la sección 30.05(7)	P	P
Instituciones religiosas en las secciones 30.05(8) y 30.06(3)	P	P
Usos comerciales de carácter local en Distritos R-A en la sección 30.05(9)		P

SECCIÓN 6.00 - DISTRITO R-I - RESIDENCIAL INTERMEDIO

- 6.01 Propósito del Distrito R-I - Este distrito de densidad poblacional intermedia se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas.
- 6.02 Usos en Distritos R-I - En los Distritos R-I se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos según la Tabla de Usos Residencial.

Se celebrará vista pública con notificación a los dueños de los terrenos circundantes cuando se proponga desarrollos residenciales mayores de 20 unidades y los terrenos tengan acceso a una calle municipal con un rodaje menor de 8.00

- metros y por la cual acceden más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos desde las entradas al proyecto.
- 6.03 Altura en Distritos R-I - Los edificios podrán tener hasta doce (12) 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.
- 6.04 Tamaño del Solar en Distritos R-I - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados ni mayor de 400 metros cuadrados para residencias unifamiliares y un ancho no menor de once (11) metros.
- 6.05 Densidad Poblacional en Distritos R-I - El número de familias a permitirse en este distrito se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:
1. En solares con tamaño menor de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.
 2. En solares con tamaño de doscientos setenta y cinco (275) metros cuadrados o más se permitirá una unidad de vivienda básica por cada 150 metros cuadrados de área del solar.
- 6.06 Área de Ocupación en Distritos R-I - El área de ocupación no excederá del sesenta por ciento 60 % del área del solar.
- 6.07 Área Bruta de Piso en Distritos R-I - El área bruta de piso no excederá del ciento ochenta por ciento (180%) 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.
- 6.08 Patio Delantero en Distritos R-I - Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En casos en manzanas que tengan un paseo público de seis (6) metros de ancho o más a lo 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.
- 6.09 Patios Laterales en Distritos R-I - 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.

En solares con ancho menor de 12 metros la suma de los patios se establecerá conforme a la fórmula indicada en la Subsección 3.21.

- 6.10 Patio Posterior en Distritos R-I - 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.
- 6.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos R-I - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 22.00 de este Reglamento.
- 6.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-I - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 23.00 de este Reglamento.
- 6.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-I - Para los usos permitidos en los Distritos R-I, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 24.00 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 14.00, 15.00 y 16.00 respectivamente, de este Reglamento.

- 6.14 Marquesinas en Distritos R-I - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 17.00, 18.00, 19.00 y 20.00 de este Reglamento.
- 6.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-I - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital, bajo las disposiciones de la Sección 30.00 de este Reglamento, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la SubSección 24.04 de este Reglamento.
- 6.16 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-I - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 21.00 de este Reglamento.
- 6.17 Estructuras Voladizas en Distritos R-I - 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 7.00 - DISTRITO R-A - RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD

- 7.01 Propósito del Distrito R-A - Este distrito de alta densidad poblacional se establece para clasificar 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.

- 7.02 Usos en Distritos R-A - En los Distritos R-A se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos según la Tabla de Usos Residenciales.
- 7.03 Altura en Distritos R-A - 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.
- 7.04 Tamaño del Solar en Distritos R-A - 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.
- 7.05 Densidad Poblacional en Distritos R-A - El número de unidades de vivienda a permitirse en este distrito se determinará de acuerdo con lo siguiente:

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 siguiente:

SECCIÓN DE LA VÍA (METROS DE ANCHO	
Total	Densidad poblacional a permitirse (metros cuadrados de solar a requerirse por unidad de vivienda)
10	70
11	60
13	60
14	55
15	55
17	50
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, se considerarán las mismas como teniendo las siguientes equivalencias:

- (1) Dos (2) o más vías con secciones menores de diez (10) metros se considerarán equivalentes a una vía de 13 metros.

- (2) Una vía de diez (10) metros o más de sección y otra de menos de diez (10) metros, se considerará para el cómputo la mayor.
- (3) Dos (2) o más vías con secciones de diez (10) metros o más, se considerarán equivalentes a una vía de catorce (14) metros o más de sección, se permitirá una densidad de 50 metros por unidad de vivienda
- 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 con una sección de veinte (20) metros o más y se utilice dicha vía marginal como acceso de entrada y salida, la misma se considerará con un ancho equivalente al de la vía, la cual sirve de marginal.
- c. 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 (d) y (e) 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.
- d. Lotificaciones - Si el solar considerado para un proyecto de casas de apartamentos es posteriormente lotificado en dos (2) o más solares, cada solar deberá cumplir con la densidad establecida para este distrito.
- e. 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 siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (estudio)	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.

- 7.06 Área de Ocupación en Distritos R-A - 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 a continuación:

Densidad Poblacional (Metros Cuadrados de Solar Requeridos por Unidad de Vivienda Básica)	Área de Ocupación a Permitirse por Por Ciento Máximo Permitido del Total del Solar
100	50 %
70	55 %
60	60 %
55	65 %
50	70 %

Los por cientos anteriores pueden interpolarse para ajustarse a tamaños intermedios de solares, según las áreas indicadas en la tabla.

- 7.07 Área Bruta de Piso en Distritos R-A - 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 a continuación:

Densidad Poblacional Permitida (Metros Cuadrados del Solar Requerido por Unidad de Vivienda Básica)	Área Bruta de Piso a Permitirse (Por Ciento Máximo Permitido del Área Total del Solar)
100	280%
70	400%
60	470%
55	510%
50	560%

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.

- 7.08 Patio Delantero en Distritos R-A - 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.
- 7.09 Patios Laterales en Distritos R-A - 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.

En solares con ancho menor de 12 metros la suma de los patios se establecerá conforme a la fórmula indicada en la Subsección 3.21.

- 7.10 Patio Posterior en Distritos R-A - 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.
- 7.11 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos R-A - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la 22.00 de este Reglamento.
- 7.12 Separación entre Edificios Principales o Áreas en el Mismo Solar en Distritos R-A - Se requerirá una separación mínima de 18 metros entre edificios principales o áreas en el mismo solar.
- 7.13 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-A - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 23.00 de este Reglamento.
- 7.14 Áreas de Estacionamiento en Distritos R-A - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 7.15 Marquesinas en Distritos R-A - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 17.00, 18.00, 19.00 y 20.00 de este Reglamento.
- 7.16 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-A
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 30.00 de este Reglamento, será provisto de espacio para cargar y descargar conforme lo establecido en la Sección 24.04 de este Reglamento.
 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.
- 7.17 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-A - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 21.00 de este Reglamento.
- 7.18 Estructuras Voladizas en Distritos R-A - 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.

**DISTRITOS COMERCIALES
CL y C-I**

TABLA DE USOS COMERCIALES

USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN COMERCIAL		
Leyenda:		
P = Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
VER LA SECCIÓN		(8.00) (9.00)
USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO	CL	C-I
Centros de cuidado de niños	P	P
Comercio al detal, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento.	P	P
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 24.02 de este Reglamento.	P	P
Estación de gasolina		P
Hospedería de acuerdo con lo siguiente: 1. 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. 2. El tamaño mínimo del solar no será menor de trescientos (300) metros cuadrados. 3. 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. 4. La operación de barras, cafeterías, restaurantes, fuentes de soda o cafetines que se permiten en y de acuerdo con lo establecido en los Distritos C-I, se efectuará como una actividad totalmente separada de la hospedería. 5. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que el Municipio entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.		P
Hotel		P
Hospedajes especializados	P	P
Oficinas de alto volumen de clientela		P
Servicios, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento. Las oficinas serán de bajo volumen de clientela.	P	P

Recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el Tópico 4 de este Reglamento.		P
Uso dotacional	P	P
Usos institucionales, cívicos y culturales, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento.		P
Vivienda de la segunda planta en adelante.	P	P
USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIONES		
Usos comerciales y de servicios como usos accesorios dentro de estructuras utilizadas como oficinas en Distritos C-L en la sección 30.05(10)	P	

SECCIÓN 8.00 - DISTRITO C-L - COMERCIAL LIVIANO

8.01 Propósito del Distrito C-L - Este distrito comercial liviano se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas comerciales cuya operación resulta de baja intensidad y tolerable para el vecindario.

8.02 Altura en Distritos C-L - Los edificios podrán tener hasta doce (12) metros de altura excepto que la tercera planta únicamente podrá ocuparse o usarse para fines residenciales. Se permitirá una altura mayor de doce (12) metros cuando se proponga ocupar o usar cualquier planta adicional para uso residencial, cumpliendo con el área de ocupación y área bruta de piso requerida.

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.

8.03 Tamaño del Solar en Distritos C-L - 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.

8.04 Densidad Poblacional en Distritos C-L - 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 y de acuerdo con la siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (estudio)	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 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.

- 8.05 Área de Ocupación en Distritos C-L - El área de ocupación no excederá del setenta por ciento (70%) del área del solar.
- 8.06 Área Bruta de Piso en Distritos C-L - El área bruta de piso no excederá el trescientos por ciento (300%) 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.
- 8.07 Patio Delantero en Distritos C-L - 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 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 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.

- 8.08 Patios Laterales en Distritos C-L - 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.
- 8.09 Patio Posterior en Distritos C-L - 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.
- 8.10 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-L - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 22.00 de este Reglamento.
- 8.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-L - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 23.00 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.
- 8.12 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-L - Para los usos permitidos en los Distritos C-L se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 8.13 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-L - 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 17.00, 18.00, 19.00 y 20.00 de este Reglamento.
- 8.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-L - La provisión de los espacios para cargar y descargar será conforme lo establecido en la Subsección 24.04 de este Reglamento.
- 8.15 Torres y Verjas en Distritos C-L - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 21.00 de este Reglamento.
- 8.16 Estructuras Voladizas en Distritos C-L - 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 permitirán, además, 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) metro de cualquier línea de colindantes 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.

SECCIÓN 9.00 - DISTRITO C-I - COMERCIAL INTERMEDIO

- 9.01 Propósito del Distrito C-I - Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales, así como para clasificar áreas comerciales existentes de carácter central.
- 9.02 Usos en Distritos C-I - En los Distritos C-I se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos según la Tabla de Usos Comerciales.
- 9.03 Altura en Distritos C-I - Los edificios podrán tener una 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.

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.

9.04 Tamaño del Solar en Distritos C-I - 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 C-I- 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 siguiente relación:

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (estudio)	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.

9.06 Área de Ocupación en Distritos C-I - 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:

Tipos 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

9.07 Área Bruta de Piso en Distritos C-I - 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 a continuación:

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

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.

9.08 **Patio Delantero en Distritos C-I** - No se requerirá patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios, excepto cuando ocurran 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 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.

9.09 **Patios Laterales en Distritos C-I** - 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.

9.10 **Patio Posterior en Distritos C-I** - 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.
- 9.11 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos C-I - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Sección 22.00 de este Reglamento.
- 9.12 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-I - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 23.00 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.
- 9.13 Áreas de Estacionamiento en Distritos C-I - Para los usos permitidos en los Distritos C-I, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 9.14 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-I – 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 17.00, 18.00, 19.00 y 20.00 de este Reglamento.
- 9.15 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-I - La provisión de los espacios para carga y descarga será conforme lo establecido en la Subsección 24.04 de este Reglamento.
- 9.16 Torres y Verjas en Distritos C-I - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 21.00 de este Reglamento.
- 9.17 Estructuras Voladizas en Distritos C-I - 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.

**DISTRITOS DOTACIONALES
DT-G y DT-P**

TABLA DE USOS DOTACIONALES

USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS DE CALIFICACIÓN DOTACIONAL		
Leyenda:		
P = Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
VER LA SECCIÓN	(10.00)	(11.00)
USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO	D-T-G	D-T-P
Artesanal	P	
Cívico	P	
Cultural	P	
Dotacional (servicios de infraestructura)	P	
Institucional	P	
Recreativo	P	
Servicios	P	
Parques y facilidades recreativas al aire libre con la provisión que: a. El estacionamiento esté ubicados a por lo menos a 15 metros de cualquier línea del solar. b. Cualquier edificio de administración a mantenimiento esté ubicado a menos de diez (10) metros de la línea del solar.		P
Usos accesorios relacionados con los usos permitidos.		P

SECCIÓN 10.00 - DISTRITO DT-G - DOTACIONAL GENERAL

- 10.01 Propósito del Distrito DT-G - Este Distrito se establece para clasificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que los mismos sean desarrollados en armonía con el documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico.
- 10.02 Usos en Distritos DT-G - En los Distritos DT-G se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos según la Tabla de Usos Dotacionales.
- 10.03 Construcciones en Distritos DT-G - Los parámetros de diseño estarán determinados por la naturaleza del uso o actividad y a las características del área en que ubican.

SECCIÓN 11.00 - DISTRITO DT-P - DOTACIONAL PARQUE

- 11.01 Propósito del Distrito DT-P - Este distrito se establece para preservar el carácter abierto de espacios grandes, para conservar estos terrenos como espacios abiertos y

poderlos dedicar a la recreación pública como lugares de recreación pasiva y activa. Además, el distrito está diseñado para hacer uso activo de tales áreas, siempre que sean compatibles con las áreas residenciales adyacentes.

- 11.02 Usos en Distritos DT-P - En los Distritos DT-P se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos según la Tabla de Usos Dotacionales.
- 11.03 Altura en Distritos DT-P - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura.
- 11.04 Lotificaciones en Distritos DT-P- En los Distritos DT-P no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en DT-P a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
- 11.05 Construcciones en Distritos DT-P- En los Distritos DT-P 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.

El diseño y construcción de facilidades en este distrito deben afectar un mínimo el área, 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 solar.

**DISTRITOS DE CALIFICACION DE CONSERVACIÓN
CR y CR-C**

TABLA DE USOS DE CONSERVACIÓN

USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS DE CONSERVACION		
Leyenda :		
P = Se permitirán los siguientes usos, siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos.		
P* = 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.		
VER LA SECCIÓN		(12.0) (13.0)
USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO	CR	CR-C
Agrícola, utilizando las mejores prácticas de manejo.	P	P*
Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo a las disposiciones de la Sección 23.00 de este Reglamento.		P*
Facilidades públicas	P	
Facilidades recreativas	P	
Una vivienda por finca, siempre y cuando no se afecte el recurso que se desea proteger.	P	
Vivienda de una o dos familias siempre que reúna las siguientes condiciones: <ul style="list-style-type: none"> a. Que sea inmediata a una comunidad existente. b. Cuento con infraestructura adecuada al desarrollo propuesto. c. No sean terrenos susceptibles a deslizamiento o inundaciones d. La cabida de los solares a formarse guarden proporción en tamaño con los solares existentes en el sector. 		P*
USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIONES		
Casas Remolques en la sección 30.07(4)	P	P*

SECCIÓN 12.00 - DISTRITO CR - CONSERVACION DE RECURSOS

12.01 Propósito del Distrito CR - Este distrito de conservación se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como áreas de dunas, tramos de 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, áreas costeras de valor escénico y fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial.

Se incluye además, áreas específicas donde se encuentran 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.

- 12.02 Usos en Distritos CR - En los Distritos CR se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos según la Tabla de Usos de Conservación de Recursos, siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos.
- 12.03 Lotificaciones en Distritos CR - En los Distritos CR no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta sección. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CR del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en CR a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
- 12.04 Construcciones en Distritos CR - En los Distritos CR 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.

- 12.05 Separaciones de las Colindancias en Distritos CR - 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 de la altura del edificio, cual fuere mayor.
- 12.06 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 24.00 de este Reglamento siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangles o salitrales. En el diseño de las áreas de estacionamiento se cumplirá con lo dispuesto en la Subsección 24.02 de este Reglamento.

- 12.07 Proyectos en Terrenos Donde Existan Cuevas o Cavernas en Distritos CR - En los Distritos CR 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.
- 12.08 Protección Interna de las Cuevas y Cavernas en Distritos CR - 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.
- 12.09 Uso y Desarrollo Interno de las Cuevas en Distritos CR - Se podrá permitir el uso y desarrollo interno de las cuevas con fines científicos y turístico-recreativos cuando se demuestre, mediante estudio a esos efectos que tal uso y desarrollo es compatible con el estado natural de las cuevas.

SECCIÓN 13.00 - DISTRITO CR-C - CONSERVACION DE CUENCAS

- 13.01 Propósito del Distrito CR-C - 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.
- 13.02 Usos en Distritos CR-C - En los Distritos CR-C se usarán los edificios o pertenencias para los fines expuestos según la Tabla de Usos de Conservación de Cuencas siempre que la densidad poblacional o la intensidad del desarrollo sea tan baja que no aumente significativamente la erosión y la escorrentía.
- 13.03 Lotificaciones en Distritos CR-C - 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 esta Sección y de las Secciones 28.00 y 30.00 de este Reglamento.
- 13.04 Construcciones en Distritos CR-C - 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 los 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.

- 13.05 Área de Ocupación en Distritos CR-C - El área de ocupación no excederá el diez por ciento (10%) del área del solar.
- 13.06 Área Bruta de Piso en Distritos CR-C -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 este distrito.
- 13.07 Patio Delantero en Distritos CR-C - 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. El patio delantero tendrá un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de su área en siembra.
- 13.08 Patios Laterales en Distritos CR-C - 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.
- 13.09 Patio Posterior en Distritos CR-C - 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.
- 13.10 Los patios deberán estar cubiertos de capa vegetal para minimizar la erosión y posible contaminación de los cuerpos de agua.
- 13.11 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR-C - Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 13.12 Marquesinas en Distritos CR-C - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 17.00, 18.00, 19.00 y 20.00 de este Reglamento.

TÓPICO 6

CASAS EN HILERA, CASAS PATIO, CASAS DE APARTAMENTOS Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SELECCIONADOS

SECCION 14.00 – CASAS EN HILERAS EN DISTRITO RESIDENCIAL R-I

14.01 Disposición General para Casas en Hilera en Distrito Residencial en Distrito R-I- El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) considerarán proyectos para las construcciones que mas adelante se indican tomando como base el Convenio de Transferencia de Facultades acordada entre las partes.

14.02 Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales en Distrito R-I- 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.

14.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distrito Residencial en Distrito R-I - Los edificios podrán tener hasta nueve (9) metros de altura.

14.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distrito R-I - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de 150 metros cuadrados.

Para unidades de vivienda en casas en hilera en solares interiores, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar, para cada unidad no menor de seis (6) metros.

Para unidades de vivienda que constituyan los extremos de casas en hilera, se requerirá un ancho o frente mínimo de solar no menor de ocho y medio (8.5) metros.

14.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos Residenciales en Distrito R-I- Se permitirán una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.

14.06 Área de Ocupación para Casas en Hilera en Distrito Residencial en Distrito R-I- El área de ocupación para casas en hilera no excederá del sesenta por ciento (60%) del solar en los demás distritos.

14.07 Área Bruta de Piso para Casas en Hilera en Distrito R-I - El área bruta de piso no excederá el ciento cincuenta por ciento (150%) 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 permitido.

- 14.08 Patio Delantero para Casas en Hilera en Distrito R-I - 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 no menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) metros.

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.

- 14.09 Patios Laterales y Posterior para Casas en Hilera en Distrito R-I.

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 cinco (5) metros.

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 tres (3) metros.

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.

- 14.10 Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el Mismo Solar en Distrito R-I.

Se requerirá la siguiente separación mínima entre edificios para casas en hilera en el mismo solar principal:

Separación entre:	Distancia en metros
Fachadas principales	12
Fachadas posteriores	6
Fachadas laterales	5
Una fachada principal y lateral o posterior	9
Una fachada lateral y una posterior	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.

- 14.11 Edificios y Usos Accesorios para Casas en Hilera en Distrito R-I - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 23.00 de este Reglamento. Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios.

- 14.12 Áreas de Estacionamiento para Casas en Hilera en Distrito R-I - 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 24.00 de este Reglamento.

- 14.13 Marquesinas para Casas en Hilera en Distrito R-I - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 17.00, 18.00, 19.00 y 20.00 de este Reglamento.
- 14.14 Torres, Verjas y Portales para Casas en Hilera en Distrito R-I - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 21.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.
- 14.15 Estructuras Voladizas para Casas en Hilera en Distritos R-I - 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.
- 14.16 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distrito R-I - 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 15.00 - CASAS PATIO EN DISTRITO RESIDENCIAL R-I

- 15.01 Disposición General: Casas Patio en Distrito R-I - El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican tomando como base el Convenio de Transferencia de Facultades acordada entre las partes.
- 15.02 Altura de Edificios para Casas Patio en Distrito R-I - Los edificios podrán tener hasta nueve (9) metros de altura.
- 15.03 Tamaño del Solar para Casas Patio en Distrito R-I - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de 250 metros cuadrados.
- 15.04 Densidad Poblacional para Casas Patio en Distrito R-I - Se permitirán de una (1) o dos (2) familias en cada solar, independientemente del tamaño de éste.
- 15.05 Área de Ocupación para Casas Patio en Distrito R-I - El área de ocupación para casas patio no excederá del sesenta y cinco por ciento (65%) del solar principal.

15.06 Área Bruta de Piso para Casas Patio en Distrito R-I - El área bruta de piso no excederá ciento treinta por ciento (130%) del solar principal.

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

15.07 Patio Delantero para Casas Patio en Distrito R-I - 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 no menor de tres (3) metros.

15.08 Patios Laterales y Posterior para Casas Patio en Distrito R-I

1. Patio Lateral - En las casas patio se requerirá un (1) patio lateral con un ancho no menor de tres (3) metros.

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 tres (3) metros.

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.

15.09 Edificios y Usos Accesorios para Casas Patio en Distrito R-I - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 23.00 de este Reglamento.

15.10 Áreas de Estacionamiento para Casas Patio en Distrito R-I - 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 24.00 de este Reglamento.

15.11 Marquesinas para Casas Patio en Distrito R-I - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 17.00, 18.00, 19.00 y 20.00 de este Reglamento.

15.12 Torres, Verjas y Portales para Casas Patio en Distrito R-I - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 21.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

15.14 Estructuras Voladizas para Casas Patio en Distrito R-I - 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.

- 15.15 Otros Aspectos para Casas Patio en Distrito R-I - 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 una familia.

SECCIÓN 16.00 - CASAS DE APARTAMENTOS EN DISTRITOS R-I

- 16.01 Disposición General - El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican tomando como base el Convenio de Transferencia de Facultades acordada entre las partes.

- 16.02 Altura para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - La altura de los edificios 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.

- 15.03 Densidad Poblacional para Casas de Apartamentos en Distrito R-I- El número de unidades de vivienda básica a permitirse se determinará a base del área total del solar y de acuerdo con lo siguiente:

Tamaño del Solar (metros cuadrados)	Densidad (en metros cuadrados por Unidad de Vivienda Básica) en Distritos R-I	
	Mínima	Máxima
Menor ó igual a 2,000	220	125
Mayor de 2,000	190	100
Mayor de 3,800	175	95
Mayor de 5,400	160	90

Se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor 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)	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.

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.

- 16.04 Área de Ocupación para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - El área de ocupación no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área total del solar.
- 16.05 Área Bruta de Piso para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - 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.

Tamaño del Solar (metros cuadrados)	Por ciento máximo de Área Bruta de Piso según el tamaño del solar (en metros)
Menor ó igual a 2,000	100
Mayor de 2,000	120
Mayor de 3,800	140
Mayor de 5,400	160

- 16.06 Patio Delantero para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros.
- 16.07 Patios Laterales y Posteriores para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - Los patios laterales 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. Cualquier patio lateral o posterior que linde con una vía, se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos para patios delanteros del distrito donde ubiquen.
- 16.08 Separación Entre Casas de Apartamentos en el Mismo Solar en Distrito R-I - En los Distritos R-I se requerirá una separación entre casas 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.
- 16.09 Separación Entre Casas de Apartamentos y Áreas en el Mismo Solar en Distrito R-I - 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.
- 16.10 Edificios y Usos Accesorios para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa o recogido de basura se localizarán al lado o en la parte posterior de los edificios y cumplirán con las demás disposiciones establecidas en la Sección 23.00 de este Reglamento.

- 16.11 Áreas de Estacionamiento para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - Se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 16.12 Marquesinas para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 17.00, 18.00 19.00 y 20.00 de este Reglamento.
- 16.13 Espacio para Cargar y Descargar para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para casa 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.
- 16.14 Torres, Verjas y Portales para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 21.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.
- 16.15 Estructuras Voladizas para Casas de Apartamentos en Distrito R-I - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios o separación 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.

SECCIÓN 17.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

- 17.01 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 diez (10) pies.
- 17.02 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 éstos se proyecten dentro de un patio delantero o posterior requerido.
- 17.03 Cierre de la Parte Delantera de una Marquesina - Se permitirá la instalación de cualquier tipo de portón en la parte delantera de una marquesina, siempre y cuando

- no se impida la lectura del consumo de energía eléctrica y se mantenga el uso de marquesina.
- 17.04 Cierre de la Parte Lateral de una Marquesina - La parte lateral de una Marquesina en su lado opuesto al edificio principal podrá ser cerrada. La instalación de ventanas en esta parte no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia lateral del solar. En viviendas, se deberá mantener por lo menos un acceso al patio posterior.
- 17.05 Cierre de la Parte Posterior de una Marquesina - La parte posterior de una marquesina podrá cerrarse, no obstante 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. En viviendas, se deberá mantener por lo menos un acceso al patio posterior.
- 17.06 Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina en Distrito Residencial 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.

SECCIÓN 18.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 18.01 Disposición General - En los distritos residenciales se permitirá una marquesina unida al edificio principal de uno de los patios laterales requeridos, cuando ésta cumpla con las disposiciones de la Sección 17.00 de este Reglamento y con los requisitos establecido en esta sección.
- 18.02 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.
- 18.03 Ancho Máximo para Marquesinas Dentro de uno de los Patios Laterales Requeridos en un Distrito Residencial - Se permitirá ocupar el patio lateral independientemente del ancho de la marquesina.
- 18.04 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.

- 18.05 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 17.05 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.

- 18.06 Facilidades de "Closet" en el 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 (40) pulgadas y los mismos no podrán extenderse dentro del ancho mínimo del espacio requerido para el estacionamiento del vehículo.

SECCIÓN 19.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 19.01 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 17.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta Sección.
- 19.02 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.
- 19.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial - Se permitirá ocupar el patio lateral independientemente del ancho de la marquesina.
- 19.04 Longitud para Marquesinas Dentro del Otro Patio Lateral Requerido en un Distrito Residencial - La longitud de la losa de techo no excederá el largo de la casa incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.

**SECCIÓN 20.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR
REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL**

- 20.01 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 la Sección 17.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta sección.
- 20.02 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 (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.
- 20.03 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 (13) pies.
- 20.04 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.

TÓPICO 7

DISPOSICIONES ESPECIALES

SECCIÓN 21.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES

21.01 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.

21.02 Verjas - Se permitirán 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 permitirán 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 permitirán 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 una 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 el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o la Junta, 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 permitidas en esta sección será medida a partir del resanteo original del solar o predio.
- 21.03 Portales - En los Distritos residenciales se permitirán 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 éste 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 permitirán 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.

SECCIÓN 22.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

- 22.01 Patios Interiores - Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, que esta 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 linde con dicho patio, cual fuese 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.
- 22.02 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 y 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 linde con dicho patio, cual fuese mayor.

SECCIÓN 23.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

23.01 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 y las unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los Distritos residenciales.

23.02 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 éste 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 corresponde a dichos edificios accesorios.
 - b. En conexión con estas actividades sólo podrán utilizarse miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda, excepto en la práctica de una profesión cuando se podría emplear una persona particular. En todo caso los servicios a prestarse serán los que produzcan 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 en el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Número 355 del 22 de diciembre de 1999.

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 de vivienda a la cual ésta será accesoria. 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 podrán 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 en el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Número 355 del 22 de diciembre de 1999.
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 podrán 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 en el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Número 355 del 22 de diciembre de 1999.
4. Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios - La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios excepto en Distrito R-I 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. Área 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. Área 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 podrán 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 éstos 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 Accesorios - 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 del solar sea mayor que el requerido en el Distrito de Calificación en que ubique, se permitirán un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el Distrito de Calificación considerado. Se observará los patios requeridos para el Distrito de Calificación en que 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 éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el Distrito de Calificación en que éste ubique, se permitirán un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el Distrito de Calificación 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 Calificación en que radica la pertenencia.

23.03 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 de Refrigeración - Los motores, 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. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se podrán 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 de colindancia lateral o posterior del solar.

3. Altura para Edificios Accesorios - Ningún 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 determinarán el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.
4. Área 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 fuese menor.

El área de ocupación de los edificios accesorios en proyectos de recreación comercial extensa la determinarán el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.

5. Área 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 de Lotificación (Reglamento de Planificación Núm. 3), 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 determinarán el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) 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 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 del solar sea mayor que el requerido en el Distrito de Calificación donde éste ubique, se permitirán un retiro

igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el Distrito de Calificación 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 Calificación 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 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 éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el Distrito de Calificación en que éste ubique, se permitirán un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el Distrito de Calificación 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 Calificación en que radica la pertenencia.

- 23.04 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 el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos residenciales en la Subsección 23.02 de este Reglamento.

TÓPICO 8

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

SECCIÓN 24.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

24.01 Disposiciones Generales

1. Las áreas de estacionamientos 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, podrán 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 estacionamientos.

En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el Distrito de Calificación en que ubique la pertenencia, no se pueda proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre al Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) que su provisión no es factible con relación al proyecto, éste podrán 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.

2. En los Distritos Residenciales y en Distritos M, DT-G o DT-P 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 C-L, o C-I, siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 23.02 de este Reglamento. 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 estacionamientos en Distritos residenciales, serán a través de los predios comerciales colindantes, en 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. En el caso de haberse provisto, conforme a las disposiciones del *Reglamento de Lotificación y Urbanización* (Reglamento de Planificación Número 3), 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
7. En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el distrito de calificación 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 de piso permitida en el distrito específico.

Los sótanos o primeras plantas que se utilicen para proveer áreas de estacionamiento requeridas bajo las anteriores disposiciones no contarán para los efectos de la altura permitida en el distrito en que ubique la pertenencia.

8. Estacionamiento compartido - El Municipio o la ARPE podrá considerar la utilización de estacionamiento compartido, siempre que se demuestre mediante los correspondientes estudios que los usos operan de forma escalonada y que la capacidad de área de estacionamiento total nunca será menor a la necesidad en horas pico.
9. Quedan exentas de la aplicación de las disposiciones de esta Sección, aquellos casos considerados bajo las disposiciones del *Reglamento para la Designación, Registro y Conservación de Sitios y Zonas Históricas* (Reglamento de Planificación Núm. 5).

24.02 Diseño

1. Las áreas de estacionamientos 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 permitirán que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamientos como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:

- a. Pavimentación - Todas las áreas de estacionamientos 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 estacionamientos 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. 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.
- f. 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.

Se considerarán 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 estacionamientos.

No obstante, se permitirán 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 mts.) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 mts.).

Para casas de apartamentos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda según las disposiciones de la Subsección 24.03, se podrán permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro, de dos metros cincuenta centímetros (2.50 metros) por once (19.00) metros. El número de espacios a permitirse de ese tamaño será igual al número de apartamentos que requieren dos (2) estacionamientos por unidad.

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 24.03, 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 se suavizará con una transición de no menos de dos (2) metros de largo entre la pendiente y la superficie horizontal.

24.03 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. Se proveerá un espacio de estacionamiento adicional por cada tres (3) empleados o parte de éstos.
2. Oficinas, excepto las que se atienden más adelante en esta Subsección - 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, de 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 éstos, de área bruta de piso dedicado a tales fines.
4. Usos industriales - Un (1) espacio por cada sesenta (70) metros cuadrados o parte de éstos, 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 éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.
6. Iglesia y escuela elemental e intermedia - Un (1) espacio por cada veinticinco (25) asientos o parte de éstos, que se provean en tales edificios.
7. Centro de Cuidado Diurno de Niños o Envejecientes - Un espacio por cada veinticinco personas.
8. Escuelas superiores - Un (1) espacio por cada diez (10) asientos o parte de éstos, que se provean en tales edificios o estructuras.
9. Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias o cualquier otro sitio similar de reunión pública - Un (1) espacio por cada cinco (5) asientos o parte de éstos, que se provea para tales fines.
10. Motocines - 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.
11. Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público - 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. Si dichas facilidades tienen oficinas u otros usos, los estacionamientos se calcularán individualmente para cada uso, a menos que mediante estudio científico se determine que los espacios pueden ser compartidos sin menoscabar la funcionalidad de los usos o que exista alguna otra alternativa para la provisión de espacios de estacionamiento.
13. Hoteles, hoteles de turismo - Un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de 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.

14. Clubes públicos o privados y salones de baile - Por lo menos (1) espacio por cada tres (3) metros cuadrados o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a la reunión de personas.
15. Restaurantes, cafeterías, barras - 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 con 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 los carros.
16. Viviendas - Un (1) espacio por cada unidad de vivienda 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 a continuación:

Número de dormitorios por unidad de vivienda	Número de Estacionamientos por Unidad de Vivienda
0	1.0
1	1.25
2	1.5
3	2.0
Más de 3	0.5 por cada dormitorio adicional

Casas de apartamentos – Se proveerá además, de lo requerido por el Reglamento, un 20% de estacionamientos adicionales para ser utilizados por visitantes. Los mismos deberán ser rotulados y dedicados a tales fines.

No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.

En casas de apartamentos para envejecientes se proveerá un cincuenta por ciento (50%) 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 24.02 de este Reglamento.

17. Hospederías ("guest houses") - Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más de un (1) espacio adicional por cada tres (3) habitaciones.
18. Terminales de guaguas - Se requerirán un área de estacionamiento según lo determine el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda.
20. En los casos de los Distritos Comerciales ubicados en la parte antigua de los pueblos en que no sea factible proveer el área de estacionamiento en

otro solar, la ARPE podrá autorizar la utilización de un área de estacionamiento común para 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 la ARPE.

21. Usos Mixtos – Los espacios de estacionamiento se calcularán individualmente para todos los usos, a menos que mediante estudio científico se determine que los espacios pueden ser compartidos sin menoscabar la funcionalidad de los usos o que exista alguna otra alternativa para la provisión de espacios de estacionamiento.
- 24.04 Espacios para Carga y Descarga - 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 para edificios menores de nueve mil (9,000) metros cuadrados, para edificios entre nueve mil uno (9,001) metros cuadrados y veinte mil (20,000) metros cuadrados el requerimiento será a base de un (1) espacio por cada dos mil quinientos (2,500) metros cuadrados de área bruta y para edificios mayores de veinte mil uno (20,001) será a base de 8 espacios por los primeros veinte mil (20,000) metros cuadrados y un espacio adicional por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados o fracción. Para los edificios de oficinas se requerirá un espacio de carga y descarga por cada cinco mil (5,000) metros cuadrados o fracción.
- 24.05 Exenciones Contributivas para Edificios de Estacionamiento - De conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 9 de diciembre de 1970 y la Resolución JP-98-261, aquellas personas que así lo interesan podrán solicitar al Centro de Recaudación de Ingresos Municipales (CRIM) una exención contributiva para aquellos edificios de estacionamiento que cumplan con los siguientes criterios:
 1. El edificio será de nueva construcción.
 2. El edificio será de multipisos.
 3. Que sea directamente para el negocio de estacionamiento,
 4. Que sea construido a partir del 19 de diciembre de 1997.

TÓPICO 9

PROYECTOS QUE REQUIEREN CONSULTA DE UBICACIÓN

SECCIÓN 25.00 - PROYECTOS QUE REQUIEREN CONSULTA DE UBICACIÓN

- 25.01 Disposición General - La Junta de Planificación podrá considerar proyectos mediante el mecanismo de consulta de ubicación, conforme se indica en este Tópico.
- 25.02 Propósito - El propósito de este Tópico es identificar, para conocimiento general, aquellos proyectos que pueden ser considerados mediante el mecanismo de consulta de ubicación al amparo de las disposiciones de este Reglamento; sin que se considere variación en uso.
- 25.03 Criterios Generales de Evaluación - La determinación que se tome sobre un proyecto propuesto bajo las disposiciones de este Tópico descansará en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso a base, pero sin limitarse a, de los siguientes factores:
1. El proyecto deberá estar conforme con el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, el Plan Territorial o con el documento Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico.
 2. Que exista o se pueda proveer la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos.
 3. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.
 4. La cabida del predio deberá exceder el máximo permitido para un cambio de calificación directo.
 5. Cómo se atienden las necesidades de la comunidad donde ubica el proyecto propuesto y cómo el mismo responde al interés público.

SECCIÓN 26.00 - CAMBIOS DE CALIFICACIÓN INDIRECTOS

- 26.01 Disposición General - La Junta de Planificación podrá considerar propuestos usos de terrenos no permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que se consideren por la Junta y que de aprobarse y construirse según autorizados conllevan cambios al distrito de calificación en que se aprobaron.

26.02 Propósito - El propósito de esta Sección es identificar aquellos proyectos que pueden considerarse como cambios de calificación indirectos al amparo de las disposiciones de este Reglamento y establecer los criterios para su evaluación.

26.03 Proyectos Residenciales - Los terrenos en los cuales se propongan desarrollos residenciales deberán estar clasificados como Suelo Urbano.

26.04 Proyectos de Desarrollos Comerciales o Mixtos Que Incluyan Comercios y Viviendas

1. Los terrenos deberán estar clasificados urbanos.
2. La estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.
3. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo, de manera que cada estructura ubique en un solar independiente con accesos y estacionamiento independientes.
4. 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.
5. Cuando se proyecte la combinación de usos residenciales y comerciales en una sola estructura, podrán someterse cálculos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

26.05 Proyectos de Desarrollos de Recreación Comercial Extensa

1. Estos proyectos podrán implicar la construcción de una o más estructuras principales y aquellas obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento.
2. 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.

26.06 Proyectos de Desarrollos Industriales Livianos

1. Estos proyectos podrán incluir la formación de solares solamente o la formación de solares y construcción de edificios.
2. Estos proyectos deberán justificarse en términos del potencial del área para el desarrollo industrial, la disponibilidad de infraestructura y mano de obra, así como los efectos del proyecto sobre el ambiente y las propuestas para mitigar los efectos negativos.

26.7 Otros Desarrollos

1. Estos desarrollos podrán incluir aquellos que propongan diversos tipos de usos por sí solos o en diversas combinaciones. Estos incluirán los no mencionados en las subsecciones anteriores, tales como: turísticos, recreativos, institucionales y de comunicaciones.
2. 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 calificación que solicitan para las diversas porciones del predio.
3. Cuando se proyecte la combinación de usos que así lo permita este Reglamento podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.

SECCIÓN 27.00 - PROYECTO CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

27.01 Propósito - La Junta podrá considerar mediante consulta de ubicación los siguientes proyectos:

1. Aquellos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica o requieren un diseño particular para atender situaciones especiales, pero que no hay un distrito específico que tenga los parámetros necesarios.
2. Proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren una ubicación especial, tales como proyectos industriales pesados y vertederos, entre otros.
3. Proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse vía variación en construcción.

27.02 Construcción - Los parámetros de construcción serán conformes a lo establecido por la Junta de Planificación en la resolución de aprobación que se emita. La aprobación de la propuesta no constituirá un cambio de calificación.

TÓPICO 10

VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCIÓN 28.00 - VARIACIONES

- 28.01 Disposición General - El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, podrán autorizar Variaciones según se dispone en el Art. 19.012 de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico y en el Reglamento de Planificación Núm. 24 Sección 23.03. Las Variaciones se autorizarán de acuerdo a los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta Sección.
- 28.02 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.
- 28.03 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.
- 28.04 Vistas Públicas o Administrativas - El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda y en su ámbito legal, llevará a cabo la celebración de vistas públicas o vistas administrativas para la consideración de solicitudes de Variaciones en uso o Excepciones. En la celebración de las vistas públicas para considerar Variaciones o Excepciones se observarán los requisitos y el proceso aplicable, de acuerdo a la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.
- 28.05 Variación en Uso - La Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos, cada cual en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar variaciones en usos cuando se cumplan las siguientes condiciones, las cuales serán de estricto cumplimiento:
1. Se demuestre que hay una necesidad reconocida o apremiante del uso propuesto en la comunidad debido a circunstancia particular de dicha comunidad que no pueda ser satisfecha, sino se concede la variación en uso.
 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. Se demuestre que el uso propuesto satisface una necesidad pública de carácter inaplazable.

4. Que el uso propuesto beneficia al vecindario.
 5. 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 ó económico.
 6. 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
 7. El uso para el cual se solicita la variación está permitido por las disposiciones del Tópico sobre Zonas Escolares de este Reglamento en su Sección 33.00.
- 28.06 Otras Variaciones - El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar Variaciones a los requisitos establecidos en este 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.
 6. Se requerirá como condición *sine qua non e indispensables los comentarios o recomendaciones* del Municipio Autónomo de Guaynabo.
- La celebración de vistas en estos casos será discrecional.

28.07 Condiciones al Otorgar Variaciones - Al autorizar Variaciones, el Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, especificará 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 podrán constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

28.08 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 considerarán final, excepto que el mismo podrán 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 29.00 - VARIACIONES EN CONSTRUCCIÓN

29.01 Disposición General – El Municipio o La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, podrán autorizar variaciones en construcción para los usos que tolera el distrito. Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:

1. El solar tenga una condición particular que no permite que se cumpla con las disposiciones de este Reglamento.
2. La variación solicitada no perjudica propiedades vecinas, la disponibilidad de infraestructura y el ambiente del vecindario.
3. La variación propuesta no conlleva el convertir el distrito en otro.
4. 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.

- 29.02 Propósito - El propósito de las variaciones en construcción será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación del disfrute de la propiedad.
- 29.03 Iniciativa - Toda variación en construcción 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.
- 29.04 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones en Construcción - 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 30.00 - EXCEPCIONES

- 30.01 Disposición General - El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, considerarán por vía de excepciones, solicitudes de permisos en determinados Distritos para los usos que más adelante se indican.
- Quando los edificios o pertenencias ubiquen en Zonas Escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 11 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas Zonas.
- 30.02 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.
- 30.03 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.
- 30.04 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.
- 30.05 Usos a considerarse por el Municipio y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) - Los siguientes usos podrán considerarse en los Distritos correspondientes por el Municipio y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE):
1. Centros de cuidado diurno de niños en cualquier Distrito Residencial. Este centro cumplirá con los siguientes criterios los cuales son de carácter sine qua non e indispensables para su operación:
 - a. Tamaño del Solar - El tamaño mínimo requerido para operación de este uso nunca será menor de 1,000 metros.
 - b. Altura de los Edificios - Los edificios destinados para este uso mediante este mecanismo podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura.
 - c. Área de Ocupación - El área de ocupación de estos edificios no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
 - d. Área Bruta de Piso - 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.
 - e. Patio Delantero - Se requerirán 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 fuese mayor.
 - f. Patios Laterales - 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 fuese mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que lince

- con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
- g. Patio Posterior - Se requerirán 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 fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
 - h. Áreas de Estacionamiento - Se requerirán un (1) estacionamiento por cada cinco (5) cunas o fracción de estas. Además se proveerá un área de abordaje con capacidad para al menos tres (3) vehículos de motor con entrada y salida hacia la vía que de acceso a la estructura. Nunca se podrán utilizar los patios para este propósito.
 - i. Requerimientos de Áreas Verdes - Será condición *sine qua non* el que se provea de al menos 2.5 metros cuadrados de áreas verdes por cada cuna.
 - j. Depósitos de Basura - Los zafacones deberán observar una separación no menor de cinco (5) metros de la colindancia más cercana. Estos permanecerán tapados todo el tiempo y su recogido y disposición final será responsabilidad del dueño u operador del centro.
 - k. Requerimientos de Áreas Verdes - Será condición *sine qua non* el que se provea de al menos 2.5 metros cuadrados de áreas verdes por cada cuna.
 - l. Depósitos de Basura - Los zafacones deberán observar una separación no menor de cinco (5) metros de la colindancia más cercana. Estos permanecerán tapados todo el tiempo y su recogido y disposición final será responsabilidad del dueño u operador del centro.
2. Centros de cuidado diurno de envejecientes en cualquier Distrito Residencial. Este centro cumplirá con los siguientes criterios los cuales son de carácter ***sine qua non e indispensables para su operación:***
- a. Tamaño del Solar - El tamaño mínimo requerido para este uso nunca será menor de 1,500 metros.
 - b. Altura de los Edificios - Los edificios destinados para este uso mediante este mecanismo podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura.
 - c. Área de Ocupación - Le área de ocupación de estos edificios no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
 - d. Área Bruta de Piso - 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.
 - f. Patio Delantero - 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 fuese mayor.

- g. Patios Laterales - 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 fuese mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
 - h. Patio Posterior - 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 fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
 - i. Áreas de Estacionamiento - Se requerirá un (1) estacionamiento por cada cinco (5) camas o fracción de estas. Además se proveerán un área de abordaje con capacidad para al menos tres (3) vehículos de motor con entrada y salida hacia la vía que de acceso a la estructura. Nunca se podrán utilizar los patios para este propósito.
 - j. Requerimientos de Áreas Verdes - Será condición *sine qua non* el que se provea de al menos 2.5 metros cuadrados de áreas verdes por cada cama.
 - k. Depósitos de Basura - Los zafacones deberán observar una separación no menor de cinco (5) metros de la colindancia más cercana. Estos permanecerán tapados todo el tiempo y su recogido y disposición final será responsabilidad del dueño u operador del centro.
3. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier Distrito Residencial en solares con tamaño adecuado para proveer estacionamiento y cuyo solar tenga una cabida máxima de una (1) cuerda de acuerdo con lo siguiente:
- Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.
4. Hospital de animales en Distritos R-I 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.
5. Hospedería u hospedaje en Distritos R-A R-I de acuerdo a 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 ARPE o el Municipio 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 con la siguiente tabla:

	DISTRITO	
	R-I	R-A
Tamaño Mínimo de Área de Solar Requerido en Metros Cuadrados	300	400
Números de Dormitorios para Huéspedes a Permitirse a Base del Tamaño Mínimo del Solar	7	7
Área del Solar Extra Requerida por Dormitorio Adicional en Metros Cuadrados	60	80
Número Máximo de Dormitorio a Permitirse por Pertenencia	15	15

- f. En los Distritos R-I y R-A se celebrará vista pública previo a la autorización de una hospedería o un hospedaje.
- g. En los Distritos las R-I y R-A las hospederías podrán servir, de así autorizarse, comida y bebidas alcohólicas solamente a huéspedes e invitados, sujeto a las condiciones y limitaciones siguientes:
- (1) Solamente se servirá comida y bebidas alcohólicas entre las 7:00 A.M. y las 9:00 P.M.
 - (2) No se fijarán rótulos exteriores indicando la disponibilidad de comida y bebidas alcohólicas.
 - (3) El comedor tendrá un máximo de acomodo, en sillas y mesas, igual al número de camas disponibles.
 - (4) La posible autorización de venta de bebidas alcohólicas no se entenderá como un permiso para operar una barra ni para habilitar un sitio específico para su consumo.
6. Hotel y hotel de turismo en Distrito R-A 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:

- (1) Desarrollo de playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.
 - (2) Piscina de natación con facilidades de baño y otros deportes acuáticos.
 - (3) Facilidades adecuadas para paseos a caballo y hacer excursiones.
 - (4) 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.
 - c. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros, excepto por el patio delantero del Distrito RT-A que no será menor de tres (3) metros ni mayor de cuatro (4) 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, excepto el patio delantero en el Distrito RT-A, 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. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la ARPE entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.
7. Institución filantrópica con fines no pecuniarios o caritativos en cualquier Distrito Residencial.
 8. Instituciones religiosas tales como iglesias y templos en cualquier Distrito Residencial de acuerdo a los siguientes criterios los cuales son de carácter *sine qua non e indispensables*:
 - a. Tamaño del Solar - El tamaño mínimo requerido para este uso nunca será menor de 900.00 metros cuadrados.
 - b. Altura de los Edificios - Los edificios destinados para este uso mediante este mecanismo podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura.

- c. Área de Ocupación - El área de ocupación de estos edificios no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- d. Área Bruta de Piso - 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.
- e. Patio Delantero - 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 fuese mayor.
- f. Patios Laterales - 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 fuese mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
- g. Patio Posterior - 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 fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
- h. Áreas de Estacionamiento - Se requerirá un (1) estacionamiento por cada cuatro sillas o fracción de estas además se proveerán al menos dos estacionamiento, por cada cincuenta (50) sillas o fracción, para impedidos así destinados y rotulados.
- i. Estructuras Voladizas - 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 permitirán 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, observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y no estén destinados para el acomodo de mayor número de asientos.
- j. 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.
- k. 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.
 - l. Se celebrará vista pública previo a la autorización.
9. Usos comerciales de carácter local en Distritos R-A en proyectos de casas de apartamentos para doscientas (200) o más unidades de vivienda, de acuerdo con lo siguiente:
- a. Las instalaciones 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 instalaciones vecinales requeridas por el Reglamento de Lotificación (Reglamento de Planificación Núm. 3).
 - b. Las instalaciones comerciales a permitirse estarán limitadas a los siguientes usos: colmado, farmacia, oficina profesional, cafetería, fuente de soda, lavandería automática, bazar, salón de belleza, y barbería. En Distritos R-A 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 instalaciones comerciales y se proveerán instalaciones para no menos de tres (3) de los usos indicados en el inciso anterior.
10. Usos comerciales y de servicios como usos accesorios dentro de estructuras utilizadas como oficinas en Distritos C-L, siempre que éstos no constituyan más del veinte por ciento (20%) del área bruta de piso del uso principal de oficina:
- a. Almacenaje
 - b. Casa bancaria, financiera o hipotecaria
 - c. Estudio de radio o televisión
 - d. Restaurante o cafetería
 - e. Salón de exhibición
 - f. Taller de reparaciones livianas
11. 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:
 - (1) Tiendas de licores y barras en los Distritos Residenciales en áreas urbanizadas, siempre que no sean los centros tradicionales de los pueblos.
 - (2) 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).
 - (3) No se permitirá la venta de bebidas alcohólicas abiertas ni refrigeradas en los Distritos Residenciales en áreas urbanizadas. 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. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, 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. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, 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, el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, 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. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, 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 el Municipio y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, sujeto a que se le revoque la autorización de no cumplir con una o más de las condiciones establecidas.
- i. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, celebrará vistas públicas en los casos en los que se haya radicado querrela previa al 19 de febrero de 1990, en los Distritos R-I y R-A, 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 podrán 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.

30.06 Usos a considerarse por la Junta de Planificación, según corresponda :

- 1. Club cívico sin fines pecuniarios en cualquier Distrito Residencial en solares con cabida de más de una (1) cuerda los edificios observarán patios no menores de uno (1) veces el tamaño requerido en el Distrito.

2. Hospital de medicina general en el Distrito R-I, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.
3. Institución religiosa en Distritos Residenciales R-I en solares de más de una (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 establecido 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, 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. En el caso de las instituciones docentes será de 305 metros (1,000 pies). 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. No se permitirá la instalación de altoparlantes ni bocinas en el exterior de la estructura.
 - e. En los distritos residenciales se celebrará vista pública previo a la autorización
4. Proyecto Vacacional de Casas Remolques en los Distritos CR y CR-C de acuerdo con lo siguiente:
 - a. Los terrenos no podrán comprender áreas susceptibles a inundaciones, derrumbes, deslizamientos 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:
 - (1) ríos, canales y quebradas - diez (10) metros desde el borde exterior del cauce.
 - (2) lagos y lagunas – veinticinco (25) 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 tres (3) metros de toda colindancia con otro solar, sembrado de árboles y con un tratamiento paisajista que amortigüe el efecto del proyecto.
- d. Se permitirán hasta veinte (20) casas remolques por cada cuerda del predio. Se proveerá por lo menos un (1) espacio de estacionamiento por casa remolque.
- e. 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. Las casas remolque mantendrán una separación mínima de cinco (5) metros de ancho y seis (6) metros de fondo.
- h. Toda finca o predio a ocuparse para proyectos vacacionales 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 cumplir con los requerimientos de la Autoridad de Desperdicios Sólidos, Junta de Calidad Ambiental y al Departamento de Salud y cualquier otro organismo gubernamental 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 sólo 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, deberá obtener el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y otras agencias gubernamentales concernidas.
5. Institución docente de nivel universitario y grados asociados en cualquier distrito residencial, en solares con tamaño suficiente para proveer estacionamiento. Se celebrará vista pública previo a la autorización.
6. Hotel de turismo y facilidades turístico-vacacionales en solares en Distrito R-I 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:
 - 1. Desarrollo de playa o lago con facilidades de baño u otros deportes acuáticos.
 - 2. Piscina de natación con facilidades de baño y otros deportes acuáticos.
 - 3. Facilidades adecuadas para paseos a caballos, excursiones y otros atractivos agro o eco turísticos o culturales.
 - 4. 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 unidad de vivienda básica. 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 entienda sean necesarias para proteger la salud y el bienestar general del vecindario.
- 30.07 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.
- 30.08 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 permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerarán final, excepto que el mismo podrán 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.

TÓPICO 11

ZONAS ESCOLARES

SECCIÓN 31.00 - PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES

- 31.01 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.
- 31.02 Disposiciones Generales
1. Las disposiciones contenidas en este Tópico aplicarán, una vez en vigor, al uso de terrenos y a la construcción y uso de edificios y estructuras o pertenencias dentro de las Zonas Escolares designadas por la Junta de Planificación, 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. Penalidad por Violaciones 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 fuese se le impondrá una multa que no excederá de quinientos (\$500) dólares o reclusión por un término no mayor de seis (6) meses, o ambas penas, a discreción del Tribunal. Cada día que subsista la infracción se considerarán como una violación por separado.

SECCIÓN 32.00 - DESIGNACIÓN DE ZONAS ESCOLARES

- 32.01 Disposición General - La Junta de Planificación designará zonas escolares conforme a lo dispuesto en las Leyes Núm. 84 de 13 de julio de 1988 y Núm. 75 de 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 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.
- 32.02 Identificación de la Necesidad de la Designación - Las necesidades de designación de Zonas Escolares se identificarán, caso a caso, por la Junta de Planificación a base de las peticiones de las autoridades escolares o del Consejo

de Padres 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.

Cuando no sea por iniciativa propia, la Junta podrá considerar solicitudes de designación de zonas escolares que estén acompañadas de lo siguiente:

1. Memorial Explicativo 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 y otras actividades, incluyendo a los residentes, dentro de un radio de doscientos (200) metros de los predios de la escuela. De estar disponibles se incluirán los nombres y direcciones de los propietarios u operadores de los negocios identificados.
3. Evidencia de haber notificado la intención de solicitar la designación y demarcación de la zona escolar. La misma consistirá en una Certificación, del acuse de recibo de la notificación y copia de las cartas de intención enviadas a los propietarios u operadores de los negocios y a los residentes dentro de los doscientos (200) metros radiales.
4. Mapa (s) en donde se indique la localización exacta del solar en el que ubica el plantel escolar y la de los solares en los que ubican los negocios antes mencionados dentro de los doscientos (200) metros radiales. En áreas calificadas se utilizará el mapa de calificación vigente y en áreas no calificadas se utilizarán los cuadrángulos topográficos o los mapas de catastro correspondientes.
5. Cuando se trate de escuelas privadas, se someterá copia del permiso de uso permanente otorgado por la ARPE todas y cada una de las dependencias que existen en la escuela en particular como evidencia de que éstas están construidas legalmente.
6. La Junta 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 sea por iniciativa propia, la Junta podrá obviar el requisito de notificación antes señalado. Deben enviarse notificaciones de intención a las autoridades escolares, incluyendo a los distritos y regiones educativas correspondientes y al Departamento de Educación.

32.03 Demarcación de la Zona Escolar a designarse - Una vez identificada la necesidad de designar una Zona Escolar, la Junta de Planificación 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 Calificación.
2. En áreas rurales no zonificadas que no estén incluidas en un Mapa 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.

32.04 Extensión de las Zonas Escolares - Los límites de una zona escolar abarcarán una distancia de cien (100) metros lineales, a calcularse desde los accesos hábiles a los predios de la escuela en todas direcciones de la vía pública, incluyendo las calles transversales o laterales y doscientos (200) metros radiales desde los límites del predio de la escuela para usos que puedan afectar adversamente el desarrollo de la actividad escolar o la salud bienestar y seguridad de los usuarios del plantel escolar.

32.05 Creación de Comités Escolares - Podrán crearse un Comité Escolar por cada Zona Escolar que se solicite designar, con el propósito de asesorar a la Junta de Planificación 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, a petición del Municipio o la 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 del Municipio, y estarán compuestos como sigue:

1. El director del plantel escolar o su representante.
2. El Presidente del Consejo de Padres, Maestros 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 del 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. Otras personas particulares o

agencias públicas o privadas podrán ser invitadas a estas reuniones cuando los Comités o la Junta de Planificación así lo estimen pertinente.

- 32.06 Vistas Públicas - Luego de identificar las necesidades y demarcar la zona escolar a designarse, siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Junta, se llevará la recomendación a una vista pública previo a cualquier determinación sobre la propuesta de zona escolar.

La notificación de aviso de vista pública será enviada a los propietarios u operadores de los negocios y a los residentes dentro de los doscientos (200) metros radiales, esto incluye a las autoridades escolares en la zona escolar propuesta y a los distritos y regiones educativas correspondientes. Se requiere evidencia de haber notificado la vista pública, la misma consistirá en una Certificación y el acuse de recibo de la notificación.

- 32.07 Designación y Adopción de Planos - La Junta de Planificación, al aprobar la propuesta designación, emitirá una resolución y un mapa demarcando la extensión de la zona escolar, pasando a formar parte del mapa de calificación correspondiente como una zona sobrepuesta a los distritos existentes.

SECCIÓN 33.00 - USOS EN ZONAS ESCOLARES

- 33.01 Usos Permitidos en las 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 mediante consulta de ubicación, en aquellos casos en que ésta es requerida, excepto los siguientes en cualquier Distrito dentro de estas Zonas:

1. Actividades directamente relacionadas con la educación, tales como otras escuelas, librerías, museos, bibliotecas, tiendas de efectos escolares y salas de teatro.
2. Industrias livianas, 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, siempre que cuenten con los respectivos permisos expedidos por las agencias o entidades gubernamentales correspondientes, que puedan estimular el interés vocacional de los estudiantes y que constituyan fuentes potenciales de empleo o adiestramiento para los jóvenes.

- 33.02 Usos Previamente Establecidos en las Zonas Escolares - Las actividades o negocios establecidos antes de la designación de las zonas escolares, clasificados como nocivos o no compatibles, solamente podrán operar fuera del horario escolar: dos (2) horas después del cierre de la escuela y hasta dos (2) horas antes de su apertura. No obstante, podrán operar negocios tales como restaurantes y cafeterías que no expendan bebidas alcohólicas sin límite de horas.

- 33.03 Usos No-Conforme Legales - A partir de la fecha de vigencia de la Resolución designando una Zona Escolar para un respectivo plantel, el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según

corresponda, 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 esta 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 un (1) años a partir de la fecha en que se apruebe la resolución demarcando la Zona Escolar para un plantel respectivo.

El tenedor del certificado de no-conformidad legal cumplirá, dentro de un término de un año, con las condiciones u órdenes que imponga la ARPE para conformar el uso a la zona escolar.

Dependiendo de las circunstancias en particular del caso, se podrán solicitar al Municipio o a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, 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 los procesos, 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 un (1) años no es razonable, podrán solicitar al Municipio o a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, 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 aprobadas que convierten el uso en uno conforme. Deberá someterse 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 reubicación.
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 (ARPE).
10. Copia de la última planilla de contribuciones sobre ingresos y patente municipal.
11. Copia de la patente para la venta de bebidas alcohólicas y de cualquier otro permiso requerido.

El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) evaluará la solicitud tomando en consideración el interés público y el perjuicio individual y emitirá una resolución que recoja su acuerdo. Será mandataria 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.

- 33.04 Cambio de Uso de Escuelas en Zonas Escolares - Cuando la operación de una escuela en una Zona Escolar sea discontinuada, las autoridades escolares, públicas o privadas, notificarán dicha acción y las razones para la misma a la Junta de Planificación 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 instalaciones 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 el Municipio Autónomo de Guaynabo, en la Junta de Planificación o en la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), el establecimiento de otra escuela en el mismo lugar o dentro de la misma Zona Escolar, cualquier parte interesada podrán solicitar a la Junta la eliminación de la Zona Escolar. Dicha solicitud se tramitará como una enmienda al Mapa de Calificación correspondiente.

El Municipio Autónomo de Guaynabo y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, deberá notificar a la Junta de Planificación sus acuerdos sobre todo cambio de uso de escuelas en Zonas Escolares que se tramite en esa agencia.

- 33.05 Endoso del Secretario de Educación - A partir de la vigencia de esta reglamentación, no podrán 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 34.00 - UBICACIÓN Y DISEÑO DE ESCUELAS

34.01 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, uso de terrenos, condiciones de tránsito u otras características del área donde se propone ubicar una instalación docente sean compatibles con las características de una Zona Escolar y el ambiente necesario para la gestión educativa.

No se permitirán 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 de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en Distritos Residenciales contenidas en la Sección 30.00 de este Reglamento.

34.02 Diseño de Escuelas - Las nuevas escuelas deberán cumplir con las normas de diseño que adopte la Junta de Planificación para las mismas.

TÓPICO 12

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES PARA SERVICIOS INALÁMBRICOS PERSONALES

SECCIÓN 35.00 - DISPOSICIONES GENERALES

- 35.01 Aplicación - Las disposiciones contenidas en este Tópico aplicarán únicamente a los proyectos de construcción de instalaciones de telecomunicaciones para servicios inalámbricos personales.
- 35.02 Vigencia - Estas enmiendas comenzarán a regir a los quince (15) días después de su aprobación por el Gobernador, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

SECCIÓN 36.00 - DISPOSICIONES ESPECIALES

- 36.00 Organismo Competente - Todo proyecto de construcción de instalaciones de telecomunicaciones para servicios inalámbricos personales se radicará ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).
- 36.01 Ubicación de las Instalaciones de Telecomunicaciones - Podrá permitirse en cualquier Distrito de Calificación - urbano o rural - y en áreas no calificadas. Estas instalaciones podrán ser construidas sobre el terreno y en los edificios o sobre el techo de éstos conforme se dispone más adelante.
- 36.02 Prohibiciones - No se permitirá la construcción de instalaciones de telecomunicaciones en los siguientes casos:
1. A menos de cincuenta (50) metros de un plantel escolar, medidos desde la colindancia del predio donde ubique la instalación de telecomunicaciones hasta la colindancia del predio donde ubique el plantel.
- 36.03 Que interfieran con las visuales de rutas o áreas escénicas determinadas como tal por la Junta de Planificación o por el Municipio Autónomo de Guaynabo.
- 36.04 Restricciones - La construcción de estructuras o instalaciones 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 requerirán la reforestación cuando se estime necesario. En estos casos la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) deberá solicitar los comentarios de las agencias estatales y/o federales con jurisdicción.

- 36.05 Variaciones - La Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) 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 Subsección 28.06 (Otras Variaciones) de este Reglamento.
- 36.06 Tamaño del Solar - Para la construcción de instalaciones de telecomunicaciones a ubicarse en fincas de alta capacidad agrícola o que por cualquier otro motivo no se considere adecuada la fragmentación de la misma, no se requerirá la segregación del predio. En estos casos la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), deberá requerir la escritura o contrato de arrendamiento que incluya tal señalamiento, además de la cabida del predio a utilizarse previo a la certificación de los planos de construcción.
- 36.07 Altura de las Estructuras - Las estructuras o equipos que formen parte de las instalaciones de telecomunicaciones estarán en armonía con lo establecido en las licencias que expida la Comisión Federal de Comunicaciones - (FCC por sus siglas en inglés).
- 36.08 Solicitudes para ampliar la Capacidad de una Antena o Instalación 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 cumplir con la reglamentación estatal y federal aplicable.
- 36.09 Medidas de Seguridad - Se cumplirán con las siguientes medidas de seguridad:
1. Se instalará una verja con altura mínima de dos (2) metros y máxima de diez pies (10') alrededor de las instalaciones de telecomunicaciones para limitar el acceso a éstas de personas no autorizadas por el dueño o poseedor legal de las mismas. Esta verja no será necesaria en aquellas instalaciones construidas sobre el techo o azoteas de edificios. Dicha verja podrán ser sólida en los primeros dos (2) metros y la altura restante deberá ser en alambre eslabonado.
 2. Toda estructura de telecomunicaciones a construirse será rotulada y el acceso al público será restringido.
 3. Las instalaciones de telecomunicaciones deberán ser resistentes a huracanes, sismos e inundaciones.
 4. 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 construcción propuesta y en el caso que aplicare, las medidas de mitigación para hacer aptos los terrenos.
 5. En terrenos clasificados como Zonas Susceptibles a Inundaciones, conforme a los Mapas de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de

- Guaynabo o a los Mapas de la Junta de Planificación, se permitirá la construcción de instalaciones de telecomunicaciones, siempre que se demuestre mediante un estudio hidrológico e hidráulico todas las medidas de seguridad, efectos, mitigación etc., para hacer aptos los terrenos, conforme a este Reglamento o al Reglamento de Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento de Planificación Núm. 13) y se obtengan los endosos correspondientes del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.
6. Se cumplirán con las disposiciones del Código Uniforme de Edificación (Uniform Building Code).
 7. 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 (ARPE), según corresponda, se someterá:
 8. Información estructural sobre el tipo de torre a ser construida, que incluya, pero sin limitarse a ello, el diámetro, la altura, la sección transversal y tipo de material de la torre, así como la utilización de tensores y su resistencia a los vientos, conforme a las disposiciones del Código Uniforme de Edificios. Deberá incluirse junto a los documentos, una certificación del ingeniero a los efectos de que la torre tiene resistencia a los fuertes vientos.
 9. Los proyectos de telecomunicaciones relacionados con la instalación de antenas celulares, células y micro células a de carácter simple estarán exentos de cumplir con esta Subsección conforme a la OA-Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)-96-19.
- 36.10 Todo proyecto de construcción de instalaciones de telecomunicaciones será evaluado conforme a las disposiciones de este tópico, únicamente por el gobierno central, tomando en consideración que los mismos son de-impacto regional.

TÓPICO 13

ESTACIONES DE GASOLINA

SECCIÓN 37.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

- 37.01 Ejecución - El Administrador de Reglamentos y Permisos o el Oficial de Permiso entenderá, sujeto a lo establecido en esta Sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina en los Distritos permitidos por este Reglamento. No se permitirá la ubicación de estaciones de gasolina en un Distrito Residencial por vía de Variación.
- 37.02 Iniciativa - Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación de alguna, 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.
- 37.03 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. Cualquiera otros factores relevantes que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina.
- 37.04 Vistas Públicas - En todos los casos, el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) 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.

37.05 Separación entre Estaciones de Gasolina - La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada se determinarán 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 calificados en distritos residenciales 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 de Planificación mediante resolución.

2. En casos de Distritos Comerciales e Industriales, que lindan por cualquiera de sus lados con terrenos calificados en distritos residenciales 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 (1,600) 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 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.
4. 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 permitirán 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:

- a. La vía se encuentra interceptada en ambos márgenes por otra vía formando cuatro esquinas.
- b. La vía se encuentra interceptada en una de sus márgenes por otra vía formando dos esquinas.
- c. 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.

5. 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.

- 37.06 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. La separación a observarse en zonas escolares será de 200 metros. En el caso de escuelas públicas o privadas o institución educativa postsecundaria la separación será en un radio de mil (1,000) pies (305 metros), según dispuesto en la Ley Núm. 169 de 26 de julio de 2003.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición, se considerarán como "proyectado" toda 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 para lo cual el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda, haya aprobado su consulta de ubicación, cuando se trate de proyectos sometidos por algún organismo gubernamental; o para lo cual el

Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, haya aprobado los planos de construcción, cuando se trate de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

37.07 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.

37.08 Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina - Para estaciones de gasolina no podrán utilizarse predios que colinden lateralmente y posteriormente 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.

37.09 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.

37.10 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.

37.11 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.

37.12 Acceso para Estaciones de Gasolina - Se requerirá la aprobación del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Junta de Planificación o del Municipio Autónomo de Guaynabo para los accesos de las estaciones de gasolina a vías, según sea el caso.

37.13 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 intemperie, 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 haya solares clasificados como residenciales, situados en la misma manzana, dando frente al mismo lado de la vía que el solar considerado, dicha estructura podrán extenderse hasta, pero no proyectarse fuera de los límites de la propiedad.
- 37.14 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.
- 37.15 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 ubique.
- 37.16 Prerrogativas del Municipio y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) - El Municipio Autónomo de Guaynabo y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) 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 la Subsección 37.05 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 (ARPE).
 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 Subsección 37.05 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 del Municipio o a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

3. Cuando se haya desarrollado en su totalidad un proyecto residencial autorizado por el Municipio y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), 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 la Subsección 37.05 de este Reglamento. Para estos casos no se requerirán un estudio de viabilidad.

SECCIÓN 38.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-I

38.01 Disposición General - En los Distrito C-I se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 37.00 de este Reglamento y con lo requisitos establecidos en esta Sección.

38.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distrito C-I - Como parte de la operación de una estación de gasolina se permitirán exclusivamente lo siguiente en el edificio principal:

1. Estaciones de Inspección
2. Lavado y engrase, excepto en los Distritos C-C
3. Reparaciones menores, tales como: cambio de aceite y filtros, frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos
4. Servicios al motorista, tales como venta de comestibles, artículos del hogar, novedades y medicamentos sin receta, cigarrillos, bebidas alcohólicas selladas, limitada esta última actividad a un espacio no mayor de cien (100) 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.
5. Venta de combustibles y lubricantes
6. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.
7. Cualquier otro uso que mediante legislación se permita.

- 38.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I- Ningún edificio excederá seis (6) metros de altura.
- 38.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I- El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinte (20) metros.
- 38.05 Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I- El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.
- 38.06 Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I- El fondo o ancho de cualquier patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.
- 38.07 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-I- 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 cambio de aceite y filtro, 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 excederá seis (6) 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.
- 38.08 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos C-I - Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia - Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones 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-conforme existente.
 2. Las instalaciones 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 instalaciones 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 veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia delantera del solar.
 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 sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.
 8. Cualquier bomba adicional que se pretenda construir en adición a la previamente aprobada por la ARPE, tendrá que cumplir con las disposiciones para una nueva estación.
- 38.09 Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-I - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Número 355 del 22 de diciembre de 1999.