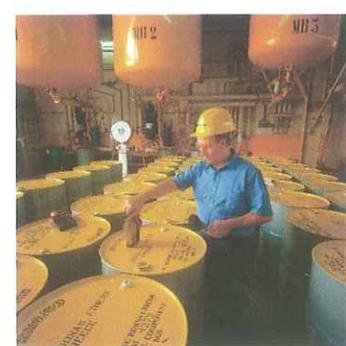
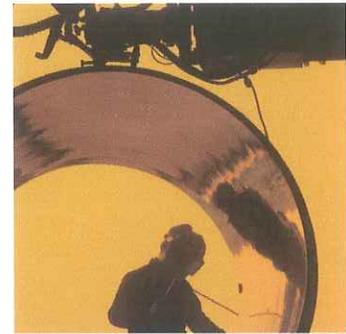
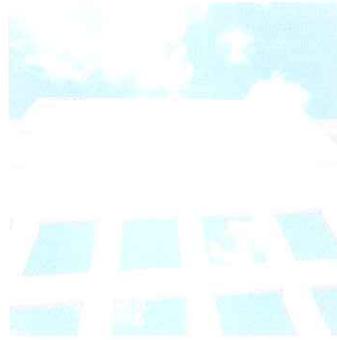




**MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO**  
**Oficina de Ordenación Territorial**  
**Héctor O'Neill García**  
**Alcalde**

**PLAN  
DE  
ENSEÑANZA  
DE  
LA  
MUDA**



**Volumen II: Disposiciones Sustantivas  
y Reglamentarias**

**TABLA DE CONTENIDO**

**PARTE I..... 1**

**DISPOSICIONES SUSTANTIVAS DEL PLANINTRODUCCIÓN GENERAL..... 1**

**INTRODUCCIÓN GENERAL..... 2**

**DELIMITACIÓN GENERAL DEL PLAN DE ENSANCHE ..... 2**

***SECCIÓN 1.00 POLÍTICAS PÚBLICAS DEL PLAN DE ENSANCHE ..... 4***

***SECCIÓN 2.00 – PARÁMETROS DE DESARROLLO..... 6***

***SECCIÓN 3.00 - ASPECTOS DE IMPLANTACIÓN..... 9***

**PARTE II..... 11**

**DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DEL PLAN ..... 11**

**TÓPICO 1..... 12**

**ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES .....12**

***SECCIÓN 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO..... 12***

***SECCIÓN 2.00 - DEFINICIONES..... 15***

**TÓPICO 2..... 24**

**PERMISOS .....24**

***SECCIÓN 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS ..... 24***

**TÓPICO 3..... 40**

**MAPAS DE CALIFICACIÓN..... 40**

***SECCIÓN 4.00 - MAPAS DE CALIFICACIÓN ..... 40***

<b>TÓPICO 4</b> .....	48
<b>CALIFICACIÓN</b> .....	48
<b><i>SECCIÓN 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN</i></b> .....	48
<b>TÓPICO 5</b> .....	49
<b>DISTRITOS DE CALIFICACIÓN</b> .....	49
<b><i>SECCIÓN 6.00 DISTRITOS RESIDENCIALES</i></b> .....	49
<b><i>SECCIÓN 7.00 - DISTRITO R-1 - RESIDENCIAL UNO</i></b> .....	50
<b><i>SECCIÓN 8.00 - DISTRITO R-2 - RESIDENCIAL DOS</i></b> .....	51
<b><i>SECCIÓN 9.00 DISTRITOS COMERCIALES</i></b> .....	54
<b><i>SECCIÓN 10.00 - DISTRITO C-2 - COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO</i></b> .....	58
<b><i>SECCIÓN 11.00 - DISTRITO C-3 COMERCIAL CENTRAL</i></b> .....	62
<b><i>SECCIÓN 12.00 DISTRITOS INDUSTRIALES</i></b> .....	67
<b><i>SECCIÓN 13.00 - DISTRITO I-1 - INDUSTRIAL LIVIANO</i></b> .....	70
<b><i>SECCIÓN 14.00 - DISTRITO I-2 - INDUSTRIAL PESADO</i></b> .....	72
<b><i>SECCIÓN 15.00 DISTRITOS DOTACIONALES</i></b> .....	75
<b><i>SECCIÓN 16.00 DISTRITO DOTACIONAL UNO</i></b> .....	75
<b><i>SECCIÓN 17.00 - DISTRITO DOTACIONAL DOS</i></b> .....	76
<b>TÓPICO 6</b> .....	80
<b><i>SECCIÓN 18.00 - CASAS EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIALES</i></b> .....	80
<b><i>SECCIÓN 19.00 - CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES</i></b> .....	83

<b>TÓPICO 7</b> .....	86
<b>DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	86
<b><i>SECCIÓN 20.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES</i></b> .....	86
<b><i>SECCIÓN 21.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL</i></b> .....	87
<b><i>SECCIÓN 22.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL</i></b> .....	88
<b><i>SECCIÓN 23.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL</i></b> .....	89
<b>TÓPICO 8</b> .....	90
<b>DISPOSICIONES ESPECIALES</b> .....	90
<b><i>SECCIÓN 24.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES</i></b> .....	90
<b><i>SECCIÓN 25.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES</i></b> .....	91
<b><i>SECCIÓN 26.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS</i></b> .....	92
<b>TÓPICO 9</b> .....	100
<b>ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</b> .....	100
<b><i>SECCIÓN 27.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS</i></b> .....	100
<b>TÓPICO 10</b> .....	106
<b>ESTACIONES DE GASOLINA</b> .....	106
<b><i>SECCIÓN 28.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA</i></b> .....	106

<b>SECCIÓN 29.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-2 Y C-3.....</b>	<b>111</b>
<b>SECCIÓN 30.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS I-1 Y I-2 .....</b>	<b>114</b>
<b>TÓPICO 11 .....</b>	<b>116</b>
<b>PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS .....</b>	<b>116</b>
<b>SECCIÓN 31.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS.....</b>	<b>116</b>
<b>SECCIÓN 32.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS (ARPE) O EL MUNICIPIO .....</b>	<b>116</b>
<b>SECCIÓN 33.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN.....</b>	<b>118</b>
<b>TÓPICO 12 .....</b>	<b>122</b>
<b>VARIACIONES Y EXCEPCIONES .....</b>	<b>122</b>
<b>SECCIÓN 34.00 - VARIACIONES.....</b>	<b>122</b>
<b>SECCIÓN 35.00 - EXCEPCIONES.....</b>	<b>124</b>
<b>TÓPICO 13 .....</b>	<b>138</b>
<b>ZONAS ESCOLARES .....</b>	<b>138</b>
<b>SECCIÓN 36.00 - PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>138</b>
<b>SECCIÓN 37.00 - DESIGNACIÓN DE ZONAS ESCOLARES.....</b>	<b>138</b>
<b>SECCIÓN 38.00 - USOS EN ZONAS ESCOLARES.....</b>	<b>141</b>
<b>SECCIÓN 39.00 - UBICACIÓN Y DISEÑO DE ESCUELAS.....</b>	<b>145</b>
<b>TÓPICO 14 .....</b>	<b>146</b>

<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES PARA SERVICIOS INALÁMBRICOS PERSONALES .....</b>	<b>146</b>
<b><i>SECCIÓN 40.00 - DISPOSICIONES GENERALES .....</i></b>	<b>146</b>
<b><i>SECCIÓN 41.00 DISPOSICIONES ESPECIALES .....</i></b>	<b>146</b>

**Parte I**  
**Disposiciones Sustantivas del Plan**

## INTRODUCCIÓN GENERAL

El tercer documento del Plan de Ensanche *La Muda* corresponde a tratar la Reglamentación, que incluye el Reglamento y los Planos de Clasificación de Suelos. Especialmente, estos documentos están destinados a implantar las políticas y estrategias para el tratamiento de los suelos municipales de acuerdo con las realidades registradas en el área de *La Muda*, así como también, los aspectos de implantación.

Es por tales motivos que se pretende con esta parte cumplir con todas las estipulaciones de Ley —junto con las funciones concertadas en el POT— tanto en el orden sustantivo como en el reglamentario. Entiéndase, la necesidad de establecer normas que regulen la aplicación del Plan o de un acto normativo dictado por la administración municipal en virtud de sus facultades y competencias.

La etapa de Reglamentación destinada para *La Muda*, contendrá dos (2) componentes principales que se enuncian a continuación: (1) la primera parte corresponde a las disposiciones sustantivas que enmarcarán los asuntos conceptuales; y (2) la segunda expondrá las disposiciones reglamentarias, en conjunto a los Planos, los cuales se orientan a trabajar de forma más detallada. Las mismas se orientan a establecer las directrices del desarrollo urbano del espacio delimitado y en esencia, se espera que respondan a garantizar la implantación del Plan, traducido en la consecución de las estrategias, metas y objetivos de dicho esfuerzo de planificación.

### DELIMITACIÓN GENERAL DEL PLAN DE ENSANCHE

El área espacial del Plan de Ensanche *La Muda* está localizada en la parte sureste del Municipio de Guaynabo. Esta área se encuentra ubicada entre los barrios de Mamey, Río y Camarones. En su totalidad, el Sector a impactarse comprende de 388.96 cuerdas y sus límites territoriales son: (a) Norte- Barrio Camarones; (b) Sur y Oeste- Barrio Mamey; (c) Este- Barrio Río.

Los límites territoriales específicos del Plan de Ensanche *La Muda* son los siguientes:

- Al Norte: se delimitó por la Carretera PR-836 y la Quebrada Limones, los sectores Palmita y Leones.
- Al Este: se delimitó por parcelas y los sectores Los Rodríguez, Pedro Ramos y Tomé.
- Al Sur: se delimitó por parcelas y los sectores Sunset Hills y Centeno.
- Al Oeste: se delimitó por parcelas y los sectores Cabello y Pedro Reyes.



## **SECCIÓN 1.00 POLÍTICAS PÚBLICAS DEL PLAN DE ENSANCHE**

Las Políticas Públicas del Plan de Ensanche *La Muda* consisten en aquellas determinaciones conceptuales establecidas por el Plan, que enmarcarán los desarrollos industriales y comerciales del área. Algunas de estas Políticas Públicas que regirán el Plan de Ensanche son:

### 1.01 Política Pública Urbana

- Armonizar la intensidad propuesta con las condiciones de *La Muda* y la provisión de terrenos adecuados para dar continuidad a los desarrollos industriales y comerciales del área y de la Región Metropolitana de San Juan.
- Mantener un balance adecuado en la composición de los usos existentes y propuestos, mediante la identificación de su ubicación y los aspectos reglamentarios.
- Extender las instalaciones de infraestructura necesaria para el acrecentamiento del área, tales como: nueva infraestructura potable y energética, entre otras, para el adecuado acomodo de los desarrollos propuestos.
- Promover un sistema eficiente de transportación y mejoras de accesos.
- Evitar la aprobación de nuevos usos no compatibles con los existentes y propuestos.
- Mejorar los problemas físicos con el mantenimiento y las mejoras a las fachadas de los locales ya existentes y de la zona en general, incluyendo las áreas verdes para hacer de ésta un área más atractiva y visualmente agradable.
- Redesarrollo y desarrollo de los espacios comerciales e industriales existentes y propuestos, cónsonos con las necesidades del comercio y las necesidades de la población.
- Favorecer la permanencia de los usos residenciales actuales.

### 1.02 Política Pública Socioeconómica

- Añadir competitividad al Sector en la Región Metropolitana de San Juan.
- Aumentar las oportunidades de empleo e ingreso en el área.

- Ampliar los activos económicos en *La Muda* en las nuevas industrias y comercios propuestos mediante la posible obtención de fondos provenientes del Sector Privado, Programas Federales y Estatales.
- Reducir la aportación monetaria de la administración municipal en la construcción o mantenimiento de la infraestructura, por conducto del desarrollo de planes o programas que incorporen al Sector Privado en el proceso de financiamiento y construcción de parte de esta infraestructura.
- Propiciar el redesarrollo y desarrollo de establecimientos que provean multiplicidad de servicios y empleo en el sector.

### 1.03 Política Pública Ambiental

- Desarrollar Reglamentación Ambiental para el área de atención que aporte medidas adicionales de protección al ambiente a las ya establecidas por los reglamentos existentes.
- Emplear reglamentos de planificación existentes que provean disposiciones sustantivas y reglamentarias de preservación ambiental concerniente al Plan de Ensanche y a los desarrollos industriales y comerciales a integrarse en el área.
- Incorporar los aspectos ambientales tomando en consideración las necesidades sociales y económicas del presente y las futuras.
- Priorizar la conceptualización de proteger y salvaguardar el elemento verde dentro de los desarrollos propuestos.
- Proteger los recursos naturales en cuanto a su posible impacto, ya fuere en términos de agua, aire o suelo, entre otras.
- Proteger y mantener los espacios de valor escénico y paisajista.
- Avivar los espacios públicos, por conducto del embellecimiento y ornato en las carreteras municipales y estatales del Sector; gestionando la siembra en áreas públicas y minimizando principalmente los riesgos de contaminación de los cuerpos de agua, entre otras.
- Todo comerciante o industrial que se ubique en el área deberá ser responsable de viabilizar espacios para estacionamientos, áreas verdes

con plantas ornamentales, siembra de árboles, mantenimiento de sus alrededores y del aspecto físico externo de la estructura, limpieza y ornato.

## **SECCIÓN 2.00 – PARÁMETROS DE DESARROLLO**

Los Parámetros de Desarrollo representan las guías para regir la inserción de los diferentes proyectos, en términos de aumentar el alcance de las diversas estrategias y procesos del Plan de Ensanche *La Muda*. Estos parámetros intentarán: (1) mejorar o aumentar el nivel socioeconómico; (2) dar una coherencia a los nuevos desarrollos junto a los ya existentes en los elementos ambientales; (3) revitalizar el aspecto físico o apariencia de los negocios existentes y futuros del área; así como también, (4) lograr que los establecimientos cumplan con la legislación y regulaciones adecuadas.

### 2.01 Parámetros para el Elemento Socioeconómico

Cuando se habla del elemento socioeconómico se intenta hacer referencia a la gestión humana para aumentar los bienes y servicios en la sociedad y mejorar en consecuencia su calidad de vida. En el caso del Plan de Ensanche *La Muda*, uno de los preceptos del mismo redundaba en alcanzar un mayor nivel de empleo y de ingreso en la zona, atracción de actividades industriales y comerciales y la competitividad del área en la Región Metropolitana. Por tanto, para su aportación se proponen los siguientes parámetros:

- Establecer y garantizar un mínimo posible de 10 a 15 empleos, según la necesidad particular de contratación por cada nuevo desarrollo o negocio a incorporarse en el área.
- Alentar y promover, a través de la gestión cotidiana, pautas de trabajo que promuevan sinergia grupal e intergrupala y la contratación sistemática y permanente para dar estabilidad a la creación de nuevas plazas.
- Fomentar convenios industriales flexibles para alcanzar los niveles de empleo esperado.
- Flexibilizar y exhortar a que se consideren nuevos cambios en tecnologías laborales del presente, tales como: la apertura a la competitividad, la competencia en el mercado global, los nuevos retos de políticas laborales que intentan promover la eficiencia, elevar la calificación y ampliar el empleo razonablemente remunerado, coordinado entre el gobierno y sector privado para orientar el desarrollo de los recursos humanos y el establecimiento de un sistema coherente.

## 2.02 Parámetros para el Elemento Físico-Urbano

Para que los parámetros físico-urbanos sean exitosos, se ha establecido una serie de acciones, tales como: el acondicionamiento de las estructuras, la rotulación y la ambientación de los espacios físicos. Las mismas se describen a continuación así como se explican los pasos a seguirse para que éstas acciones puedan llevarse a cabo eficientemente.

### 1. Acondicionamiento de las Estructuras

En términos generales, la mayor parte de las estructuras del área de *La Muda* son características de un desarrollo industrial y comercial. La mayor parte de las estructuras datan desde principios de siglo, aunque se les han hecho diversas fachadas según el negocio o la industria que se dedique. Estos edificios, son en su mayoría en hormigón, de uno a tres (3) niveles de altura (desde un 6.92 a un máximo de 20,130.15 metros cuadrados) para una cantidad total de 403 estructuras.

#### a) Parámetros a considerar

- Todo dueño o comerciante de negocio, destinado con usos comerciales o industriales deberá acondicionar su estructura.
- Tomar las medidas necesarias para el arreglo y mejoras en la condición de la misma, ya fuere el caso que se encuentre dañada y mutilada.
- Tener en atención las áreas circundantes a las estructuras en deterioro: áreas verdes, estacionamientos, solares, reforestación de ciertos tipos de árboles, entre otros.

### 2. Rotulación

Para armonizar la zona de *La Muda* se entiende necesario incorporar el cumplimiento de las normas sobre rótulos y anuncios que se establecen en el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.

En este sentido, se intentará cumplir con el objetivo de dar a conocer el negocio, localización, entre otros. La consideración de esta medida promueve la seguridad pública y se evitará la

contaminación visual al área. Con base en estas normativas se entiende que se creará una coherencia, se regularán las condiciones de los mismos para ser aceptables, se añadirá el valor estético, la funcionabilidad y la seguridad en el área. Asimismo, se entiende que éstas crearán una tendencia a mejorar las condiciones de los rótulos, anuncios o letreros que se encuentren en malas condiciones. Para esto, se ha propuesto una serie de parámetros para incrementar las estrategias del Plan de Ensanche *La Muda*:

a) Parámetros a considerar

- Los comerciantes o inversionistas que deseen incorporarse en *La Muda*, deberán regirse por las disposiciones de este documento que intentará mantener la uniformidad en el área en torno al tamaño, ubicación, adiestramientos, entre otros, según lo dispone el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.
- Los rótulos mantendrán, en lo posible, un mismo estilo que guarde relación con las características típicas de la estructura donde esté ubicado.
- Será responsabilidad de los comerciantes e industriales dar mantenimiento a los rótulos de su estructura.

3. Ambientación de los Espacios Públicos

En cuanto a propiciar un ambiente atractivo al área de *La Muda*, que propicie un activo económico adicional, se recomienda integrar áreas verdes. Esto propicia amortiguar los efectos de los rayos del sol, la lluvia y el calor, limpiar la atmósfera y crear una sensación de bienestar a través de la zona. No obstante, para alcanzar una adecuada ambientación en los espacios públicos se considerarán los parámetros provistos a continuación.

a) Parámetros a considerar

- De acuerdo con las disposiciones reglamentarias de la Ley Núm. 51 (Ley ADA para Personas con Impedimentos) y posterior a analizar los tamaños de las aceras, se colocarán en diversas áreas, flores y jardines exteriores con la intención de embellecer el área y hacerla más fresca.

- Para hacer más agradable las zonas adyacentes a los desarrollos industriales y brindar áreas de descanso a los peatones y transeúntes, pueden ser ubicados bancos en las cercanías donde existan árboles y a la vez, sirvan como lugares de reposo y relajación.
  
- Se reglamentará el establecimiento de estacionamientos permitidos en la calle. En cada una de estas áreas se favorece la presencia de árboles de tamaño conveniente para brindar sombra.

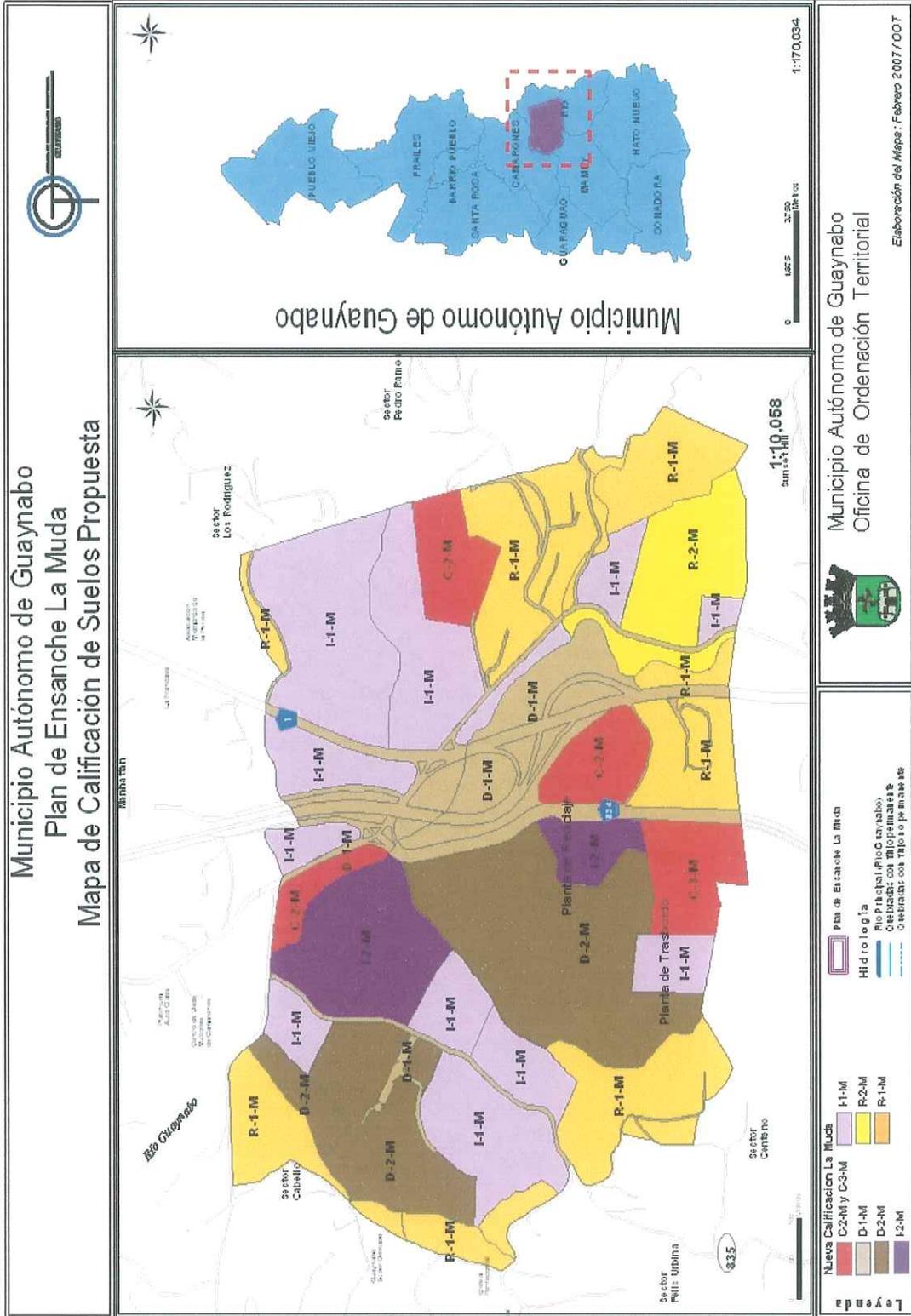
### ***SECCIÓN 3.00 - ASPECTOS DE IMPLANTACIÓN***

#### **3.01 Aspectos de Implantación del Plan**

Tradicionalmente, el área de *La Muda* ha sido un centro de comercio al detal e industrial. Hasta hoy día, continúa siendo un centro de intercambio económico amplio, por lo que se considera de gran atractivo dentro de la Región Metropolitana de San Juan. No obstante, se precisa una nueva ordenación de suelos a los fines de incrementar la implantación del Plan.

Siendo la calificación de los suelos propuesta el elemento de mayor trascendencia por parte del Municipio. Se menciona que los mismos están fundamentados en varios aspectos a considerar: nuevas infraestructuras en el área, edificaciones y usos existentes, accesos, entre otros. Para explicar con mayor detalle, algunos de los solares sufrieron cambios sustanciales, en cambio, otros permanecieron igual. Aparte, dentro de la evaluación del ordenamiento del área -como iniciativa municipal- fueron reordenados de vez, otros lotes relacionados a las actividades que se presentaban en el área de *La Muda*. De esta manera, fue recalificada la zona, como parte de los esfuerzos anteriormente descritos.

A continuación se presenta un mapa que muestra la nueva ordenación, tanto en los lotes vacantes, como en los existentes. Estos fueron identificados a través de las letras "A" hasta la "S" en el documento que corresponde al "Plan Completo" en la pág. 126 y reordenados, de acuerdo al mapa siguiente.



**Parte II**  
**Disposiciones Reglamentarias del Plan**

## 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 del *Plan de Ensanche La Muda*".-
- 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. 212 del 29 de agosto de 2002, según enmendada y conocida como la Ley para la Revitalización de los Centros Urbanos, 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 - Es el propósito de este Reglamento establecer los criterios y reglas para la revisión y aprobación de los desarrollos de propiedades propuestos en el límite del *Plan de Ensanche La Muda* del Municipio Autónomo de Guaynabo. Proveerá un proceso de revisión que será comprensivo, consistente y eficiente en la implantación del Plan de Ensanche *La Muda*, las Políticas Públicas y las Estrategias estipuladas 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 y conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico.
- 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 Área. Las políticas públicas del Reglamento del Plan de Ensanche *La Muda*, 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 La Muda. 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 Plan de Ensanche La Muda.
- 1.05 Vigencia - Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte el Municipio Autónomo de Guaynabo, regirán 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 definidas 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, así como 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 Lotificaciones Simples - Las lotificaciones simples que se autoricen en propiedades ubicadas en los distritos identificados de este Reglamento, deberán estar en armonía con los propósitos y condiciones establecidos para el distrito que ostente en el predio a lotificarse.
  - 1.09 Interpretación de Reglamentos - El Director de la Oficina Ordenación Territorial 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.

- 1.10 Violaciones - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento estará sujeto a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, y conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico y aquellas ordenanzas aprobadas por la Legislatura Municipal de Guaynabo.
- 1.11 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. 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, cuando sea específica y expresamente se invalide para todos los casos.
- 1.12 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.
- 1.13 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.

## ***SECCIÓN 2.00 - DEFINICIONES***

- 2.01 Disposición General - Los siguientes términos, dondequiera 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.

Toda palabra usada en singular en este reglamento, se entenderá que también incluye el plural cuando así lo justifique alguna condición de igualdad o ya sea porque formare masculino, se incluirá el femenino y viceversa.

**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.

**Centro Tradicional** - Aquella porción geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco del pueblo o ciudad caracterizada por su morfología urbana, la cual es definida por el Municipio en el Plan de Área para el Centro Tradicional, según el Plan de Ordenación Territorial, aprobado en 1999.

**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. Esta consulta se identifica como pública o privada dependiendo de quién la origine e incluye los proyectos de desarrollos extensos a considerarse bajo las disposiciones de las Secciones 95.00, 96.00 y 97.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

**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 Área** - Plan de Ordenación para dirigir el uso del suelo en áreas del Municipio que requieren atención especial.

**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 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 regirá 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 gráfica deberá seguir los siguientes parámetros:

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 a utilizarse son: DGN, DXF, DWG, ESRI ArcGIS Shapefiles, Coverage, Layers o Geodatabase. Todos estos formatos deben estar georeferenciados en los siguientes sistemas: Sistema de Proyección Lambert Conformal Conic, Sistema de Coordenadas Geográficas: State Plane (NAD83), Datum: North American Datum (NAD83). Someter una certificación indicando que el contenido digital es fiel y exacto al plano original.

1. El plano digital deberá estar compuesto de un área cerrada que forme una figura geométrica cerrada (polígono cerrado).
2. El plano digital deberá estar referenciado espacialmente por 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 de 1957.
3. 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 USA Corps of Engineers.
4. Todos los documentos que acompañe los planos como: solicitud, memorial, documento ambiental, entre otros, deberán estar en formato digital "MICROSOFT WORD".
5. Los datos deben ser entregados en un medio de recopilación estándar,

tales como:

- Discos de 3.5, siempre y cuando contenga la totalidad del proyecto en uno sólo
- 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 tiempo limitado, tales como: estructuras serán removidas por completo al vencer la fecha de vigencia del permiso expedido.
4. Permiso de usos para las siguientes actividades:
  - a. Vivienda
  - b. Comercio
  - c. Industria
  - d. Público
  - e. Recreativos
5. Permiso que se han delegado por cualquier preacuerdo.

Si el uso para el cual se expide un permiso se discontinuará por un (1) año o más, el mismo dejará de ser válido.

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, excepto en las áreas designadas como sitios o zonas históricas establecidas en virtud de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada.

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 exhibir en un lugar visible y accesible del proyecto el permiso otorgado.

El permiso de uso se expide especificando la pertenencia de cómo la persona que lo solicita utiliza el número de catastro de la propiedad y el número de seguro social o número patronal. Este permiso es intransferible, tanto para la pertenencia en relación al titular del uso expedido, como para la persona relacionada con la localidad.

No se considerarán solicitudes de permisos en pertenencias que tengan condiciones restrictivas que impidan, el otorgamiento del permiso solicitado. No obstante, se consideran peticiones de permiso cuando se demuestre que las cláusulas restrictivas han sido enmendadas o dejadas sin efecto.

3.06 Exhibición del Permiso – Será de carácter obligatorio todo establecimiento comercial o industrial, deberá exhibir en lugar visible para el público, un aviso o rótulo legible a simple vista, que incluya la siguiente información respecto al permiso autorizado y vigente.

1. Número de permiso.
2. Uso autorizado, incluyendo pero sin limitarse, los accesorios como 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, según enmendada.

3.08 Disposición Especial - Cualquier permiso de construcción o de uso solicitado dentro de los límites de un sector que presentare características tan específicas, que hicieren impracticable la aplicación de las disposiciones de este Reglamento e indeseable, la expedición de tal permiso debido a factores relacionados con: salud, seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de instalaciones o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, podrá ser denegado por el Municipio o por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE). El Municipio Autónomo de Guaynabo y la Administración de Reglamentos y Permisos (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, el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) celebrará vistas públicas conforme a los procedimientos que establece la Ley Núm. 81, del 30 de agosto de 1991, según enmendada y conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico así como la Ley Núm. 170, según enmendada.

El Municipio Autónomo de Guaynabo y la Administración de Reglamentos y Permisos (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 puesto en vigor. El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) formulará por escrito las razones para la denegación de un permiso, copia de lo cual deberá incluirse en la notificación de la determinación que se haga a la parte peticionaria.

- 3.09 Permisos relacionado con Vías Públicas - 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. En el caso de nuevas urbanizaciones, podrán expedirse permisos de construcción, cuando se determine que los solares involucrados cuenten con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.

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 del Plan de Usos de Terrenos, requiriéndose la dedicación de los terrenos hasta un veinte por ciento (20%) del predio original y de las obras de urbanización que sean necesarias. 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: (a) remover las estructuras y obras de urbanización que construya; y, (b) que sea necesario destruir al momento del gobierno adquirir la propiedad por cualquier medio lícito. 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 conformes legales en relación con el Plan de Usos de Terrenos.

Cuando se trate de las vías principales propuestas de hasta veinte punto sesenta (20.60) metros de ancho, donde se proponga discurrir en 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, por lo que el dueño de la pertenencia o propiedad construir, dedicará a uso público y transferirá al Municipio —libre de costo— la obra realizada mediante la escritura pública correspondiente. 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 para 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.

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:

1. Permitiendo la ocupación o uso de edificios o estructuras legalmente existentes para cualquier fin, permitido en el distrito o zona en que éstos ubiquen, el uso no-conforme legal.
2. Permitiendo la construcción o uso de edificios o estructuras para cualquier fin en los distritos establecidos en el Mapa de Calificación, de acuerdo a los parámetros establecidos en este Reglamento, quedan condicionados a:
  - a. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son menos del veinte (20%) por ciento 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.
  - b. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas son entre veinte por ciento (20%) y cincuenta y nueve por ciento (59%) de la finca original, se permitirá un área bruta de piso que se computará a base del predio original total conforme a los siguientes criterios:

- (1) En los solares de Distritos Residenciales, el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, de acuerdo a las jerarquías transferidas, podrán traducir la densidad permitida a la porción del predio que no sea necesaria para la construcción de la vía bajo las condiciones que estime necesario.
  - (2) En los 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.
  - (3) 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.
  - (4) 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.
- c. Si los terrenos necesarios para las vías propuestas 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 dedica a uso público, mediante la escritura pública correspondiente, un veinte por ciento (20%) del total del predio.

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 dedica 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.

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 "motus proprio" o por requerimiento.

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.

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 requerirán 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.

En proyecto de casas de apartamentos, al calcular la densidad poblacional permisible, se podrá acreditar al 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 - 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 de 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 o a 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, en relación con 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 a 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, en relación con 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 Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda, para proyectos públicos o privados que constituyen las instalaciones vecinales de urbanizaciones.
- 3.11 Permisos de Uso en Distritos Dotacionales - El Municipio Autónomo de Guaynabo o a la 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 o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, entienda que 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, podrá expedir permisos de uso temporero para el establecimiento de locales de propaganda política en cualquier Distrito de Calificación existente, conforme con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda y 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 al uso de la

reglamentación vigente para el distrito o sector específico donde se ubiquen.

4. En Distritos Comerciales e Industriales se podrán permitir la construcción de estructuras permanentes para dedicarlas a este uso temporariamente, 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 permitirá 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 un (1) año 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 13 - 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 podrá 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 que esté localizada.

Cuando un edificio dedicado a 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 podrá 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 podrá 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 permitirán alteraciones estructurales, ampliaciones e instalaciones sanitarias y de instalaciones 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 permitirán alteraciones, siempre que no envuelvan cambios estructurales, ampliaciones, aumento en área bruta de piso o en altura, o la instalación de instalaciones sanitarias o de cocina a la pertenencia; y, no se aumente la No-Conformidad respecto 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 en relación con 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 del piso a ocuparse o usarse para las ampliaciones, no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta del piso del local existente.
  - e. La agrupación de solares no será considerada para la construcción de ampliaciones a uso no-conforme legal.
5. En edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina que sean no-conforme legal en cuanto a uso en Distritos Residenciales se permitirá alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o añadir instalaciones, siempre que se cumpla con lo siguiente:
- a. Se celebre Vista Pública para considerar el proyecto.
  - b. Se demuestre 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 en relación con dichas paredes.
  - d. Las ampliaciones horizontales a construirse únicamente podrá usarse para ampliar las instalaciones de la estación de gasolina existente. Su tamaño no excederá el 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 con 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:

Tabla # 1  
**ÁREA DE OCUPACIÓN PARA SOLARES RESIDENCIALES  
 CON CABIDA MENOR DE LA REQUERIDA (1)**

TAMAÑO DEL SOLAR	ÁREA DE OCUPACIÓN PERMISIBLE
(Metros Cuadrados)	(Por ciento del Solar)
20,000	5.0
8,000	10.0
6,000	10.0
4,000	15.0
2,000	30.0
1,000	35.0
900	35.0
850	36.7
800	38.3
750	40.0
700	41.7
650	43.3
600	45.0
550	46.6
500	48.3
450 hasta 200	50.0

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 cincuenta por ciento (50%) 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%).

Tabla # 2  
**PATIO POSTERIOR EN SOLARES RESIDENCIALES  
 CON FONDO MENOR DE LO REQUERIDO2**

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 permitirá que la estructura cubra hasta la colindancia posterior siempre que la pared que se construya quede constituida por muros ciegos de material no combustible.

Tabla # 3  
**PATIOS LATERALES EN SOLARES RESIDENCIALES  
 CON ANCHO MENOR DE LO REQUERIDO**

Ancho Mínimo del Solar (Metros)	PATIOS LATERALES		
	Número de Patio	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
11	2	2.00	4.50
10	2	2.00	4.00
Menos de 10	2	1.50	3.00
Menos de 9	1	1.50	0.00
Menos de 7	0	0.00	0.00

En solares con ancho menor de lo requerido para el distrito residencial donde ubiquen se permitirá los tamaños de Patios Laterales aquí expresados para edificios hasta de dos (2) plantas.

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.

### 3.16 Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos.

1. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad del proyecto, anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efecto si; dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de construcción; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de construcción las obras autorizadas en éste no fuesen comenzado dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de su expedición; o si dichas obras una vez comenzadas, de acuerdo con lo anteriormente establecido, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el permiso expedido.

2. Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si: dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso.
3. Toda decisión donde se autorice cualquier permiso para la instalación de rótulos o anuncios quedará sin efecto si: dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de rótulo o anuncio, o si el rótulo o anuncio autorizado no ha sido instalado dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso.
4. Los términos de vigencia anteriormente establecidos para todos los efectos legales se considerarán finales, excepto que los mismos podrá 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, 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 13 - 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 y 4.06 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 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 podrá modificar la extensión de un 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, o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

- 4.05 Tamaño de las Propiedades - Se podrá someter cambios de Calificación para un distrito de acuerdo al tamaño máximo de la propiedad que se establece en la siguiente tabla:

Tabla # 4  
DISTRITOS SOLICITADOS POR TAMAÑO DE PROPIEDAD

Distrito Solicitado	Tamaño de la Propiedad
R-1 y R-2	2,000 metros cuadrados
C-2 y C-3	2,000 metros cuadrados
I-1 y I-2	8,000 metros cuadrados

Los casos de propiedades que exceden los tamaños máximos indicados en la tabla anterior se tramitarán mediante el procedimiento dispuesto en las Secciones 31.00, 32.00 y 33.00 de este Reglamento.

- 4.06 Tipo de forma para solicitar una enmienda de Calificación
- A. Cuando sea por iniciativa del Municipio, El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda, podrán 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 1 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 ó la Junta podrán considerar un Cambio de Calificación (zonificación) a petición de una persona, agencia o entidad, siempre que sea radicada por el dueño de la propiedad o su representante autorizado y cumpla con los siguientes requerimientos:

1. Llenar en todas sus partes los formularios correspondientes.
2. Evidencia de haber notificado de la intención de radicar la solicitud de Cambio de Calificación a los dueños de las propiedades conforme se dispone a continuación:
  - a. Se notificará a todos los dueños de aquellas propiedades que radiquen dentro de un perímetro de sesenta (60) metros. Esta distancia de sesenta (60) metros se tomara desde todos los puntos de colindancia alrededor de la propiedad.
  - b. Se requerirán como mínimo de veinte (20) dueños de propiedades dentro de este perímetro. Cuando dentro de la distancia requerida no existan veinte (20) propiedades, se ampliará la misma de forma uniforme. En aquellos casos donde existan más de 20 dueños comprendidos dentro de este perímetro se les deberá notificar también a todos ellos.
  - c. Utilizando el Centro de Recaudaciones de Impuesto Municipal (CRIM) y el Mapa de Catastro, suministrará el número de propiedad, el nombre del propietario y la dirección postal de todas las propiedades que se encuentren dentro del perímetro. Cuando alguna de las propiedades colindantes esté constituida por un condominio, éste se considerará como una sola propiedad y se procederá a notificar a la Junta de Condóminos.
  - d. La notificación de la intención para solicitar un permiso se hará mediante correo certificado con acuse de recibo, este será pagado por el peticionario. Al momento de radicar se podrá considerar como evidencia el recibo del correo cancelando de los mismos. No obstante, los acuses de recibo deberán de obrar en el expediente del caso al menos cinco (5) días antes de la fecha pautada para la Vista Pública. En casos excepcionales y de no poder cumplir con lo antes expuesto, la notificación podrá realizarse personalmente. En cuyo caso al momento de radicar se presentará evidencia de así haberse hecho, la cual incluirá la firma del propietario (o su representante), nombre en letra de molde, dirección, así como la intención del cambio.

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, incluir 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.

En todas las circunstancias antes expuesta deberá presentarse una declaración jurada donde se certifique el fiel cumplimiento de lo antes expuesto.

3. Plano de Localización

Se ilustrará en el Mapa de Calificación con escala 1: 2,000 y el mapa de catastro con escala 1: 1,000 el radio de la propiedad con los siguientes detalles:

- a. El Norte
  - b. La propiedad objeto de la petición
  - c. Las propiedades cuyos dueños han sido notificados de la intención de radicar la propuesta enmienda con un número que identifique a sus respectivos propietarios.
  - d. Los usos circundantes, si alguno.
4. Memorial Explicativo - Una descripción clara y completa del sector, localización, características sobresalientes, importancia agrícola, histórica, escénica, cultural o natural, las razones que apoyan la solicitud del Cambio de Calificación y el beneficio que derivaría la comunidad o el sector con respecto al mismo.
5. Cabida - Tamaño del solar se expresará en metros cuadrados.
6. Fotografías de la propiedad ó las propiedades radicadas ha Cambio de Calificación donde ilustren sus colindantes al igual que el entorno del sector.
7. La Junta de Planificación ó el Municipio podrán 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.
8. Certificación a Registrar (efectos de que no tiene cláusulas restrictivas).
9. Deberán incluir dos (2) sobres predirigidos con sellos a cada entidad o propietario que aparezca en el listado de notificaciones (los sobres no deberán tener logo alguno).
10. No se aceptará la radicación de ninguna solicitud de enmienda que no esté debidamente completada y no cumpla con todos los requisitos anteriormente establecidos.

No se considerarán solicitudes de enmiendas a los Planos de Calificación del Municipio Autónomo de Guaynabo en pertenencia que tenga condiciones restrictivas, siempre y cuando se presente una certificación del Registrador de la Propiedad a los efectos de que las cláusulas restrictivas han sido enmendadas o dejadas sin efecto de tal forma que permita la solicitud.

A partir de la vigencia de este reglamento cuando se tratara de una solicitud de enmienda a una propiedad para la cual la Junta o 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.

C. Cuando sea por cambios de Calificación mediante Consulta de Ubicación – El Municipio Autónomo de Guaynabo o La Junta de Planificación, para aquellas propiedades que exceden el área máxima dispuesta para solicitar cambios de Calificación por petición y que el Distrito de Calificación permita desarrollos extensos, como parte del procedimiento de la consulta de ubicación de un proyecto específico, podrá autorizar un Cambio de Calificación o recalificar al Distrito de Calificación bajo cuyos parámetros se desarrollará el proyecto de ser aprobado, condicionado a que se construya el proyecto según aprobado, siempre que se celebre Vista Pública y se cumpla con lo dispuesto a continuación:

1. Radicar de conformidad con la reglamentación vigente una consulta de ubicación.
2. Radicar los documentos que a continuación se indican cuando la Junta los solicite:
  - a. Lista de direcciones postales de:
    1. Todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de cien (100) metros, medidos desde todos los límites del solar o parcela objeto de la consulta hasta los límites de cualquier solar o parcela que radique dentro de la distancia antes indicada.
    2. Si dentro de la distancia de cien (100) metros, indicada en el apartado (a) anterior, no existen veinte (20) propiedades, deberán ampliar la distancia de los cien (100) metros, en todas direcciones, hasta incluir un mínimo de veinte (20) propiedades. No obstante, deberá incluir todas las propiedades que existan dentro de la distancia ampliada determinada.

- b. Identificará, en un plano, las propiedades incluidas en el listado con el número correspondiente al mismo y marcar la distancia de cien (100) metros ó la distancia ampliada determinada.
- c. Certificar que las direcciones postales que se indican en el listado son correctas, mediante declaración jurada.
- d. Dos (2) copias del croquis que muestre la localización del proyecto en hojas con dimensiones de 8"x14", si es posible reproducidos del Mapa Cuadrangular topográfico a escala 1:20,000, debidamente identificadas con el número de la consulta.
- e. Nueve (9) copias del plano mostrando la representación gráfica de la propuesta en hojas con tamaño de 24"x 36" aproximadamente.
- f. Deberán incluir dos (2) sobres predirigidos con sellos a cada entidad o propietario que aparezca en el listado de notificaciones, incluyendo las agencias y demás partes con interés (los sobres no deberán tener logo alguno).

Cuando se trate de un uso previamente autorizado por el Municipio o la Junta, según corresponda, 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 podrá iniciar el procedimiento de cambio en el Mapa de Calificación sometiendo una copia del permiso de uso certificado y autorizado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) 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.

- 4.07 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.

- 4.08 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 enmiendas a Mapas de Calificación 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 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 determinado. 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 quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista.

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 y presenta en cinco (5), días calendario una excusa satisfactoria, el Municipio o la Junta de Planificación denegara la petición por falta de interés.

- 4.09 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.
- 4.10 Vigencia de los Mapas de Calificación - Los Mapas de Calificación 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, 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.
- 4.11 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 Gobernador 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.

- 4.12 Alcance Legal de los Mapas de Calificación - Los Mapas de Calificación que el Municipio Autónomo de Guaynabo apruebe y adopte formarán parte integral de y regirán conjuntamente con este Reglamento.

## TÓPICO 4

### CALIFICACIÓN

#### ***SECCIÓN 5.00 - TIPOS DE DISTRITOS DE CALIFICACIÓN***

5.01 Disposición General - Por la presente y a los efectos de este Reglamento se establecen los siguientes tipos de Distritos de Calificación:

**Distrito R-1 y R-2** Residencial Uno - con solar mínimo de ocho mil (900) metros cuadrados y Residencial Dos - con solar mínimo de ocho mil (450) metros cuadrados.

**Distrito C-2, C-3** Comercial Central Intermedio y Comercial Central

**Distrito I-1, I-2** Usos Industriales de tipo liviano, al igual que de tipo pesado respectivamente. El distrito I-2 del Plan de Ensanche *La Muda* tiene como particularidad que a diferencia del distrito I-2 del Reglamento Núm. 3 del Plan de Ordenación Territorial del Municipio, en éste se excluyen los siguientes usos descritos a continuación: **acetona, alcohol, almidón, glucosa o dextrina, betún para calzado, caldera o tanque metálico, celuloide o celulosa, cloro, cloruro de cal, cola o gelatina, col ácida, fósforo, fuegos artificiales, gas ama o gutapercha, hule o linóleo, manteca, grasa o sebo, negro de humo, plaguicidas, productos de hormigón tales como bloques, rapé o tabaco en polvo, ron, agregados, asfalto, dosificadora de hormigón o asfalto, procesamiento de arena u otro material extraído de la corteza terrestre, trituradora de roca, almacenaje de fuegos artificiales, almacenaje (depósitos) en general con excepción de productos explosivos, arsenal, corrales para animales, curación de goma o gutapercha, depósito de gas, depósito de gas acetileno, depósito o empaquetamiento de hierro viejo, harapos y cualquier otro material viejo o descartado incluyendo chatarra, desmembramiento o destrucción de vehículos, desmotadora de algodón, disposición de basuras o desechos de animales muertos, dosificadora de hormigón, extracción de grasas, gravero, lavado y cardado de lana.**

**Distrito D-1, D-2** Dotacional Uno y Dotacional Dos

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

**TÓPICO 5****DISTRITOS DE CALIFICACIÓN*****SECCIÓN 6.00 DISTRITOS RESIDENCIALES***

Tabla # 5

**USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS RESIDENCIALES**

<b>Leyenda :</b>		
<b>P</b> = Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
<b>VER LA SECCIÓN</b>	<b>(7.0)</b>	<b>(8.0)</b>
<b>USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO</b>	<b>R-1</b>	<b>R-2</b>
Casas de una familia	<b>P</b>	
Casas de una o dos familias		<b>P</b>
Casas en hilera y casas patio de acuerdo con lo establecido en las secciones 18.00 y 19.00 de este Reglamento.	<b>P</b>	<b>P</b>
<b>USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIONES</b>		
Centros de cuidado diurno de niños en la sección 35.05(1)	<b>P</b>	<b>P</b>
Centros de cuidado diurno de envejecientes en la sección 35.05(2)	<b>P</b>	<b>P</b>
Club cívico sin fines pecuniarios en la sección 35.05(3)	<b>P</b>	<b>P</b>
Hospital de animales en la sección 35.05(4)	<b>P</b>	
Instituciones docentes privadas de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en Distritos Residencial y Dotacional D-2 en la sección 35.05(5)	<b>P</b>	<b>P</b>
Instituciones filantrópicas en la sección 35.05(6)	<b>P</b>	<b>P</b>
Instituciones religiosas tales como iglesias y templos en la sección 35.05(7)	<b>P</b>	<b>P</b>
Hospederías u hospedajes en la sección 35.05(9)	<b>P</b>	<b>P</b>
Club cívico sin fines, mayor de una cuerda en la sección 35.06(1)	<b>P</b>	<b>P</b>
Hospital, hospital de medicina general, casa de salud, sanatorio, e institución en la sección 35.06(2)	<b>P</b>	
Hospital de medicina general excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas en la sección 35.06(3)		<b>P</b>
Hotel de turismo, parador y instalaciones turístico-vacacionales en la sección 35.06(4)	<b>P</b>	
Instituciones religiosas en la sección 35.06(5)	<b>P</b>	<b>P</b>
Institución docente de nivel universitario y grados asociados en la sección 35.06(6)	<b>P</b>	<b>P</b>
Parque y campo atlético, hipódromo, velódromo y otros deportes en la sección 35.06(7)	<b>P</b>	

**SECCIÓN 7.00 - DISTRITO R-1 - RESIDENCIAL UNO**

- 7.01 Propósitos del Distrito R-1 - Este distrito de baja densidad poblacional se establece para clasificar terrenos para facilitar, según se justifique, las necesidades del crecimiento urbano; y para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de novecientos (900) metros cuadrados o más.
- 7.02 Altura en Distritos R-1 - Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales y los hoteles de turismo, que se permiten en este distrito podrán tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.
- 7.03 Tamaño del Solar en Distritos R-1 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrán un área no menor de novecientos (900) metros cuadrados y un ancho no menor de veinticinco (25) metros.
- 7.04 Densidad Poblacional en Distritos R-1 - Se permitirá una casa de una familia en cada solar, independientemente del tamaño de éste. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para casas de una familia tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí.
- 7.05 Área de Ocupación en Distritos R-1 - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- 7.06 Área Bruta de Piso en Distritos R-1 - El Área Bruta de piso no excederá del 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 permitido en este distrito.
- 7.07 Patio Delantero en Distritos R-1 - 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.
- 7.08 Patios Laterales en Distritos R-1 - Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de cuatro (4) metros o 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 de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 7.09 Patio Posterior en Distritos R-1 - Se requerirán un (1) patio posterior con fondo no menor de cinco (5) 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 de tamaño para patios delanteros en este distrito.

- 7.10 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos R-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 25.00 de este Reglamento.
- 7.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 26.00 de este Reglamento.
- 7.12 Áreas de Estacionamientos en Distritos R-1 - Para los usos permitidos en los Distritos R-1, se proveerán áreas de estacionamientos según lo establecido en la Sección 27.00 de este Reglamento.
- 7.13 Marquesinas en Distritos R-1 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 20.00, 21.00, 22.00 y 23.00 de este Reglamento.
- 7.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-1 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hotel u hospital bajo las disposiciones de la Sección 35.00 de este Reglamento, 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 en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
- 7.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-1 - Las torres, verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 7.16 Rótulos en Distritos R-1 - 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 Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.
- 7.17 Estructuras Voladizas en Distritos R-1 - 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 8.00 - DISTRITO R-2 - RESIDENCIAL DOS***

- 8.01 Propósitos del Distrito R-2 - Este distrito de baja densidad poblacional se establece para preservar el carácter residencial de áreas desarrolladas o que puedan desarrollarse en solares de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más.

- 8.02 Altura en Distritos R-2 - Ningún edificio tendrán más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales que se permiten en este distrito podrá tener mayor altura siempre que: el área bruta de piso no sea mayor que la permitida en el distrito para edificios residenciales; y el ancho de todo patio no sea menor al tamaño requerido.
- 8.03 Tamaño del Solar en Distritos R-2 - 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.
- 8.04 Densidad Poblacional en Distritos R-2 - El número de familias a permitirse en este distrito se determinarán a base del tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:
1. En solares con tamaño menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados se permitirá casas de una (1) familia.
  2. En solares con tamaño de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados o más se permitirá casas de una (1) o dos (2) familias.
  3. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrá sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.
- 8.05 Área de Ocupación en Distritos R-2 - El área de ocupación del edificio no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- 8.06 Área Bruta de Piso en Distritos R-2 - El Área Bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta del piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en este distrito.
- 8.07 Patio Delantero en Distritos R-2 - Se requerirán un (1) patio delantero con un fondo no menor de cuatro (4) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor.
- 8.08 Patios Laterales en Distritos R-2 - 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 de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 8.09 Patio Posterior en Distritos R-2 - 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 de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 8.10 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos R-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 25.00 de este Reglamento.
- 8.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 26.00 de este Reglamento.
- 8.12 Áreas de Estacionamientos en Distritos R-2 - Para los usos permitidos en los Distritos R-2, se proveerán áreas de estacionamientos según lo establecido en la Sección 27.00 de este Reglamento.
- 8.13 Marquesinas en Distritos R-2 - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las secciones 20.00, 21.00, 22.00 y 23.00 de este Reglamento.
- 8.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos R-2 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para hospital bajo las disposiciones de la Sección 35.00 de este Reglamento 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 en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
- 8.15 Torres, Verjas y Portales en Distritos R-2 - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 8.16 Rótulos en Distritos R-2 - 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 Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.
- 8.17 Estructuras Voladizas en Distritos R-2 - 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 9.00 DISTRITOS COMERCIALES**

Tabla # 6  
**USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS COMERCIALES**

Leyenda :			
<b>P</b> = Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito			
<b>VER LA SECCIÓN</b>		<b>(10.0)</b>	<b>(11.0)</b>
<b>USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO</b>		<b>C-2</b>	<b>C-3</b>
Alquiler de automóviles ("Car-rental") incluyendo como usos accesorios las siguientes actividades:		<b>P</b>	<b>P</b>
a. oficina administrativa de la empresa			
b. espacio de estacionamiento para los vehículos de la empresa, los clientes y empleados de la misma.			
c. lavado y engrase de los vehículos de la empresa exclusivamente.			
d. reparaciones menores a los vehículos de la empresa tales como frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, excluyendo específicamente trabajos de mecánica complicados que requieren el uso de equipo especializado y todo trabajo que tenga relación con hojalatería, pintura o tapizado de interiores.			
Alquiler de películas en "Vídeo Club"		<b>P</b>	<b>P</b>
Agencia de lotería		<b>P</b>	<b>P</b>
Agencia de viajes		<b>P</b>	<b>P</b>
Agencia hípica		<b>P</b>	<b>P</b>
Armería siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.			<b>P</b>
Barbería		<b>P</b>	<b>P</b>
Bazar para la venta de telas y efectos de costura			
Barra siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial. La distancia mínima entre barras y entre barras y escuelas comerciales o vocacionales, hospitales e instituciones docentes será de doscientos cincuenta (250) metros lineales o de ciento cincuenta (150) metros radiales lo que sea menor. Las distancias mínimas requeridas serán medidas tomando los puntos más cercanos a entre ambos solares. La distancia lineal a observarse será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares en cualquier margen de una misma vía. Las barras en hoteles u hospedaría no serán tomadas en consideración para permitir o no nuevas ubicaciones de barras en el sector.		<b>P</b>	<b>P</b>
Bolera		<b>P</b>	<b>P</b>
Cafetería, restaurante y fuentes de soda siempre que el solar donde ubique el local o estructura para esos efectos no colinde con un distrito residencial.		<b>P</b>	<b>P</b>
Casa Bancaria, Cooperativa, Financiera, Centro Hipotecario		<b>P</b>	<b>P</b>
Casa de empeño		<b>P</b>	<b>P</b>
Centro de cuidado diurno de niños			<b>P</b>
Centro de cuidado diurno de envejecientes			<b>P</b>
Cinematógrafo, siempre que el solar donde ubique el local o la estructura a utilizarse para este propósito no colinde lateralmente con un distrito residencial.		<b>P</b>	<b>P</b>
Comercio al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.		<b>P</b>	<b>P</b>
Desarrollos extensos de conformidad con las Secciones 57.00, 58.00 y 59.00 de		<b>P</b>	<b>P</b>

Leyenda :		
<b>P</b> = Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
<b>VER LA SECCIÓN</b>	<b>(10.0)</b>	<b>(11.0)</b>
<b>USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO</b>	<b>C-2</b>	<b>C-3</b>
este Reglamento.		
Establecimiento para la reparación de enseres de uso corriente en el hogar, siempre que en el proceso envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones y otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes.		<b>P</b>
Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad que se realice sea para fines de instrucción exclusivamente y siempre que la pertenencia a utilizarse para estos propósitos observe una separación no menor a lo dispuesto en la Ley Núm 84 del 13 de julio de 1988, según enmendada, Ley de Zonas Escolares de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada.	<b>P</b>	<b>P</b>
Establecimiento para servicios personales.	<b>P</b>	<b>P</b>
Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 47.00 y 48.00 de este Reglamento.	<b>P</b>	<b>P</b>
Estación para la recolección y distribución de ropas y otros materiales para ser llevados a los establecimientos de limpieza y tintorería.	<b>P</b>	<b>P</b>
Estacionamiento de vehículos livianos en solares siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Subsección 46.02 de este Reglamento	<b>P</b>	<b>P</b>
Estudio fotográfico	<b>P</b>	<b>P</b>
Estudio de radio o televisión. Las instalaciones inherentes a estos usos estarán de acuerdo a lo establecido en el Tópico 14 de este Reglamento.	<b>P</b>	<b>P</b>
Instalaciones de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 15 de este Reglamento.	<b>P</b>	<b>P</b>
Farmacia	<b>P</b>	<b>P</b>
Ferretería para venta al detal, que no incluya venta de madera, arena, piedra, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados.	<b>P</b>	<b>P</b>
Floristería	<b>P</b>	<b>P</b>
Funeraria	<b>P</b>	<b>P</b>
Galería de arte	<b>P</b>	<b>P</b>
Gimnasio	<b>P</b>	<b>P</b>
Hospital para el tratamiento de animales diseñado a prueba de ruidos, y siempre que no se mantengan animales fuera del edificio.	<b>P</b>	<b>P</b>
Hospital o dispensario de medicina general, excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.	<b>P</b>	<b>P</b>
Hotel	<b>P</b>	<b>P</b>
Hospedería	<b>P</b>	<b>P</b>
Hospedería de acuerdo con lo siguiente:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 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.</li> <li>b. El tamaño mínimo del solar no será menor de trescientos (300) metros cuadrados.</li> <li>c. 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</li> </ul>		

Leyenda :		
<b>P =</b> Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
<b>VER LA SECCIÓN</b>	<b>(10.0)</b>	<b>(11.0)</b>
<b>USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO</b>	<b>C-2</b>	<b>C-3</b>
adicional por cada cuarenta (40) metros cuadrados de área de solar en exceso del tamaño mínimo del solar requerido de trescientos (300) metros cuadrados.		
d. 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-1, se efectuará como una actividad totalmente separada de la hospedería.		
e. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Administración entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.		
Institución docente siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.	<b>P</b>	<b>P</b>
Institución religiosa siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de cincuenta (50) metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.	<b>P</b>	<b>P</b>
Imprenta tipo "offset"	<b>P</b>	
Institución docente de nivel primario, secundario y superior conforme a las disposiciones de la Sección 61.00 de este Reglamento		
Joyería	<b>P</b>	<b>P</b>
Laboratorio clínico, analítico o dental.	<b>P</b>	<b>P</b>
Laboratorio fotográfico	<b>P</b>	<b>P</b>
Lavandería automática operada por monedas	<b>P</b>	<b>P</b>
Las siguientes actividades industriales que no empleen más de veinticinco (25) personas siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes:	<b>P</b>	<b>P</b>
a. Lavandería comercial		
b. Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido y cuyos productos se vendan al detal solamente dentro de la pertenencia.		
c. Producción y venta de artesanías		
d. Taller de costura, bordado o manufactura de trajes		
e. Reparación y fabricación de joyas		
f. Taller de reparación de bicicletas, baterías, enseres de uso corriente en el hogar, máquinas de escribir o artefactos similares u otros instrumentos o artículos.		
g. Taller para la confección de toldos de resguardo contra lluvia y sol ("awnings") y otros productos de lona.		
j. Cualquier otra actividad industrial a tono en el sector donde ha de ser establecida cuando se demuestre que por medio del diseño o de la		

Leyenda :		
<b>P =</b> Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
<b>VER LA SECCIÓN</b>	<b>(10.0)</b>	<b>(11.0)</b>
<b>USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO</b>	<b>C-2</b>	<b>C-3</b>
instalación propuesta se protege la salud, seguridad y bienestar general de los posibles ocupantes del edificio y de los residentes de las propiedades limítrofes y no se menoscabe el suministro de luz y aire a la estructura a ocuparse o a las propiedades vecinas, o se aumente el peligro de fuego, o se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en el sector.		
Librería	<b>P</b>	<b>P</b>
Liquor Store siempre que el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colinde con un distrito residencial.	<b>P</b>	<b>P</b>
Oficina	<b>P</b>	<b>P</b>
Museos		<b>P</b>
Panadería y repostería que utilicen hornos eléctricos o de gas fluido que no empleen más de quince (15) personas y cuyos productos se vendan al detal dentro de la pertenencia.	<b>P</b>	
Plaza de mercado	<b>P</b>	<b>P</b>
Producción y venta de artesanías manuales que no empleen más de quince (15) personas en esa actividad.	<b>P</b>	<b>P</b>
Recreación comercial, siempre que el solar donde ubique el local o estructura a usarse para estos propósitos no colinde lateralmente con un distrito residencial.	<b>P</b>	<b>P</b>
Reparación de zapatos	<b>P</b>	<b>P</b>
Salón de belleza o estilismo	<b>P</b>	<b>P</b>
Salón, estudio o academia de baile o música	<b>P</b>	<b>P</b>
Salón de juegos de video o "flipper"(máquinas electrónicas y de entretenimiento para adultos)	<b>P</b>	<b>P</b>
Sastrería o taller de costura que no emplee más de quince (20) personas en esa actividad.	<b>P</b>	<b>P</b>
Teatro	<b>P</b>	<b>P</b>
Usos y edificios accesorios de acuerdo a las disposiciones de la Sección 45.00		
Venta de automóviles	<b>P</b>	<b>P</b>
Venta de efectos deportivos.		<b>P</b>
Venta de Equipo pesado		<b>P</b>
Venta de juguetes, juegos o pasatiempos		
Venta de neumáticos	<b>P</b>	<b>P</b>
Venta de mascotas ("Pet Shop")	<b>P</b>	<b>P</b>
Venta y almacenaje de muebles, enseres y artículos del hogar		<b>P</b>
Venta de muebles, enseres y artículos del hogar.	<b>P</b>	<b>P</b>
Venta de piezas de bicicletas y de autos	<b>P</b>	<b>P</b>
Venta de pintura	<b>P</b>	<b>P</b>
Venta de autos y maquinaria pesada		<b>P</b>
Venta de plantas ornamentales.	<b>P</b>	<b>P</b>
Venta de productos alimenticios naturales ("health foods")	<b>P</b>	
Venta de revistas, periódicos y efectos escolares	<b>P</b>	
Vivienda	<b>P</b>	<b>P</b>

**SECCIÓN 10.00 - DISTRITO C-2 - COMERCIAL CENTRAL INTERMEDIO**

10.01 Propósito del Distrito C-2 - Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales.

10.02 Altura en Distritos C-2 - Ningún edificio tendrán más de cinco (5) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde da frente. Se permitirá una altura mayor, excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.15 de este Reglamento que aplican al Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5), y siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido para este distrito por este Reglamento.

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.

Cuando un solar dé frente a dos o más vías, la altura máxima del edificio se determinarán a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha vía.

10.03 Tamaño del Solar en Distritos C-2 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrán un área no menor de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

10.04 Densidad Poblacional en Distritos C-2 - Se permitirá una unidad de vivienda básica por cada setenta (70) 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:

Tabla # 7  
Densidad Poblacional en Distritos C-2

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	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 computara 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 deberán 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.

- 10.05 Área de Ocupación en Distritos C-2 - El área de ocupación no excederá el por ciento máximos del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tabla # 8  
Área de Ocupación en Distritos C-2

Tipo 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

- 10.06 Área Bruta de Piso en Distritos C-2 - El Área Bruta de piso no excederá el por ciento máximos del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tabla # 9  
Área Bruta de Piso en Distritos C-2

Tipo de Solar	Área Bruta de Piso, Por Ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar
Solar interior	375
Solar de una esquina	425
Solar de dos o tres esquinas	475
Solar de toda una manzana	500

Cada uno de los anteriores por cientos permitidos podrán 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.

10.07 Patio Delantero en Distritos C-2 - No se requerirán 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 requerirán 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 requerirán un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera planta se requerirán un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuese 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.

10.08 Patios Laterales en Distritos C-2 - 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 fuese 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 considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.

10.09 Patio Posterior en Distritos C-2 - Se requerirán 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 fuese mayor. En los casos de solares de dos o tres esquinas, únicamente se requerirán patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público.

10.10 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos C-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 25.00 de este Reglamento.

10.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 26.00 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.

- 10.12 Áreas de Estacionamientos en Distritos C-2 - Para los usos permitidos en los Distritos C-2, se proveerán áreas de estacionamientos según lo establecido en la Sección 27.00 de este Reglamento.
- 10.13 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-2 - 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 20.00, 21.00 y 22.00 de este Reglamento.
- 10.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-2 - 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 en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.
- 10.15 Torres y Verjas en Distritos C-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 10.16 Rótulos y Anuncios en Distritos C-2 - 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 Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.
- 10.17 Estructuras Voladizas en Distritos C-2 - 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 podrá 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 podrá proyectarse fuera de los lados del edificio.

### **SECCIÓN 11.00 - DISTRITO C-3 COMERCIAL CENTRAL**

11.01 Propósito del Distrito C-3 - Este distrito se establece para clasificar áreas comerciales existentes de carácter central.

11.02 Altura en Distritos C-3 - Ningún edificio tendrán más de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde de frente. Se permitirá una altura mayor, excepto en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.15 de este Reglamento que aplican al Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5), y 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 determinarán a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha 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.

11.03 Tamaño del Solar en Distritos C-3 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de quinientos (500) metros cuadrados y un ancho no menor de quince (15) metros.

11.04 Densidad Poblacional en Distritos C-3 - 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:

Tabla # 10  
DORMITORIOS Y UNIDAD DE VIVIENDA BÁSICA

Número de Dormitorios por Unidad	Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica
0 (Estudio o "Efficiency")	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 computarán a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales. En ningún caso el número de unidades de viviendas básicas excederá el número de unidades de vivienda permitidas en el solar. Cualquier uso residencial que se proponga deberán 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 del estacionamiento adicional necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

- 11.05 Área de Ocupación en Distritos C-3 - El área de ocupación no excederá el por ciento máximos del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tabla # 11  
USO PERMITIDO EN TIPO DE SOLAR

Tipo 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

- 11.06 Área Bruta de Piso en Distritos C-3 - El área bruta de piso no excederá el por ciento máximos del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

Tabla # 12  
USO PERMITIDO EN TIPO DE SOLAR

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 podrán 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.

11.07 Patio Delantero en Distritos C-3 - No se requerirán patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar dé frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros se requerirán un patio delantero con fondo igual a la diferencia entre dos (2) metros y el ancho de la acera existente.
2. Cuando el solar está situado en la misma manzana y dé frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial se requerirán un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera planta se requerirán un patio delantero con un fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuese 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 a una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

Cuando los edificios ubiquen en Sitios o Zonas Históricas los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

11.08 Patios Laterales en Distritos C-3 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. No obstante lo anterior, se podrán 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 considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patio delantero en este distrito.

Cuando los edificios ubiquen en Sitios o Zonas Históricas los patios laterales cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación, Núm. 5).

- 11.09 Patio Posterior en Distritos C-3 - Se requerirán un (1) patio posterior no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. En solares de esquina que forman parte de una manzana totalmente comercial, el patio posterior puede localizarse en la cuarta (1/4) parte interior del solar con su equivalente del área, excepto que en estos casos ningún patio será menor de tres (3) por cinco (5) metros. En los casos de solares de dos o tres esquinas únicamente se requerirán patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o para uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 11.10 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos C-3 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 25.00 de este Reglamento.
- 11.11 Edificios y Usos Accesorios en Distritos C-3 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 26.00 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 determinen.
- 11.12 Áreas de Estacionamientos en Distritos C-3 - Para los usos permitidos en los Distritos C-3, se proveerán áreas de estacionamientos según lo establecido en la Sección 27.00 de este Reglamento.
- 11.13 Marquesinas para el Estacionamiento de un Vehículo en Distritos C-3 - 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 la Secciones 20.00, 21.00 y 22.00 de este Reglamento.
- 11.14 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos C-3 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines comerciales, industriales, almacenaje, 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 en exceso de quinientos (500) metros cuadrados.

- 11.15 Torres y Verjas en Distritos C-3 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 11.16 Rótulos y Anuncios en Distritos C-3 - 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 Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.
- 11.17 Estructuras Voladizas en Distritos C-3 - 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 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) 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 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 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.

**SECCIÓN 12.00 DISTRITOS INDUSTRIALES**

Tabla # 13

**USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS INDUSTRIALES**

Leyenda : <b>P</b> = Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
<b>P*</b> = Los siguientes usos no son permitidos en el Distrito I-2 del Plan de Ensanche <i>La Muda</i>		
<b>VER LA SECCIÓN</b>		<b>(13.0) (14.0)</b>
<b>USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO</b>	<b>I-1</b>	<b>I-2</b>
Abono, a base de mezclado		<b>P*</b>
Acetona		<b>P*</b>
Actividades industriales que no requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo y emisiones particuladas o gaseosas.		<b>P</b>
Alcohol		<b>P*</b>
Alimentos para animales		<b>P*</b>
Almacenaje (depósitos) en general, excepto productos explosivos		<b>P</b>
Almacenaje de fuegos artificiales		<b>P</b>
Almacenaje, curtido o curación de cueros crudos o pieles		<b>P</b>
Almidón, glucosa o dextrina		<b>P</b>
Arsenal		<b>P*</b>
Betún para calzado		<b>P</b>
Caldera o tanque metálico		<b>P</b>
Casas prefabricadas		<b>P</b>
Celuloide o celulosa		<b>P*</b>
Cerámica y alfarería, cuando se produce con máquinas herramientas		<b>P</b>
Cloro		<b>P*</b>
Cloruro de cal		<b>P*</b>
Col ácida ("sauerkraut")		<b>P*</b>
Cola o gelatina		<b>P</b>
Comercio o almacenaje de películas o estudios cinematográficos.	<b>P</b>	
Comercio y almacenaje de productos terminados para la distribución al por mayor, excepto productos explosivos.	<b>P</b>	
Confección de cortinas y toldos.	<b>P</b>	
Confección de mamparas ("screens").	<b>P</b>	
Corrales para animales		<b>P</b>
Corte y empaque de carnes.	<b>P</b>	
Cremación de cadáveres o desperdicios biomédicos		<b>P*</b>
Curación de goma o gutapercha		<b>P*</b>
Depósito de gas		<b>P*</b>
Depósito de gas acetileno		<b>P*</b>
Depósito o empaquetamiento de hierro viejo, harapos y cualquier otro material viejo o descartado, incluyendo chatarra.		<b>P*</b>
Desinfectantes		<b>P*</b>
Desmembramiento o destrucción de vehículos		<b>P*</b>
Desmotadora de algodón		<b>P</b>
Disposición de basuras o desechos de animales muertos		<b>P*</b>
Dosificadora de hormigón		<b>P*</b>
Ebanistería	<b>P</b>	<b>P</b>
Elaboración de cigarrillos y productos de tabaco.	<b>P</b>	

Leyenda : <b>P</b> = Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
<b>P*</b> = Los siguientes usos no son permitidos en el Distrito I-2 del Plan de Ensanche <i>La Muda</i>		
<b>VER LA SECCIÓN</b>	<b>(13.0)</b>	<b>(14.0)</b>
<b>USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO</b>	<b>I-1</b>	<b>I-2</b>
Elaboración de empanadillas, pasteles, tacos, tortillas, pastelillos, pizzas y otros productos alimentarios relacionados.	<b>P</b>	
Elaboración de productos de yeso o cerámica en donde no se descarguen desperdicios líquidos y no conlleven procesos de pintado por aspersion.	<b>P</b>	
Empacadora de productos agrícolas		<b>P</b>
Empacadora de productos agrícolas.	<b>P</b>	
Envases de cristal		<b>P</b>
Estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para estos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en la Subsección 27.02 de este Reglamento.	<b>P</b>	<b>P</b>
Estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en las Secciones 28.00 y 30.00 de este Reglamento.	<b>P</b>	<b>P</b>
Estudio de radio o televisión. Las facilidades inherentes a estos usos estarán de acuerdo a lo establecido en el Tópico 14 de este Reglamento.	<b>P</b>	
Extracción de grasas		<b>P</b>
Fábrica de artículos de cuero.	<b>P</b>	
Fábrica de ataúdes de metal o madera.	<b>P</b>	
Fábrica de carteras, maletines, gorras o sombreros.	<b>P</b>	
Fábrica de fajas, sostenes y productos relacionados.	<b>P</b>	
Fábrica de ropa.	<b>P</b>	
Fábrica de ventanas, puertas y productos análogos en donde no se lleven a cabo procesos de anodiza do, pintura, tratamiento de calor o con productos químicos.	<b>P</b>	
Fábrica de zapatos.	<b>P</b>	
Fabricación de productos de cristal a presión o soplado.	<b>P</b>	
Fabricación o ensamblaje de muebles	<b>P</b>	
Facilidad para la recuperación de metales		<b>P*</b>
Facilidad para la recuperación de metales, papel, cartón y vidrio limitada a actividades de recibo, pesaje y embalaje del material.	<b>P*</b>	<b>P*</b>
Facilidades de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 14 de este Reglamento.	<b>P</b>	<b>P</b>
Ferretería, incluyendo venta de materiales de construcción.	<b>P</b>	
Fósforo		<b>P*</b>
Fraguado y forjado de metales		<b>P*</b>
Fuegos artificiales		<b>P*</b>
Funeraria.	<b>P</b>	
Galvanización de metales		<b>P*</b>
Gas acetileno		<b>P*</b>
Gravero		<b>P</b>
Hospital para el tratamiento de animales.	<b>P</b>	
Hule o linóleo		<b>P</b>
Imprenta, editoriales y grabados	<b>P</b>	<b>P</b>
Industria de levadura		<b>P</b>
Industria salina		<b>P</b>
Insecticida o venenos		<b>P*</b>
Jabón en pasta		<b>P*</b>
Laboratorio clínico, dental o analítico.	<b>P</b>	
Laminación de madera	<b>P</b>	<b>P</b>

Leyenda : <b>P</b> = Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
<b>P*</b> = Los siguientes usos no son permitidos en el Distrito I-2 del Plan de Ensanche <i>La Muda</i>		
<b>VER LA SECCIÓN</b>		<b>(13.0) (14.0)</b>
<b>USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO</b>	<b>I-1</b>	<b>I-2</b>
Lavado y cardado de lana		<b>P*</b>
Lavandería comercial e industrial.	<b>P</b>	<b>P</b>
Lija		<b>P</b>
Limpiador		<b>P*</b>
Limpieza de sacos		<b>P</b>
Losetas		<b>P*</b>
Manteca, grasa o sebo		<b>P*</b>
Manufactura de artículos de papel que no incluya la producción de papel.	<b>P</b>	
Manufactura de conductos de metal para sistema de aire acondicionado.	<b>P</b>	
Manufactura de joyería, relojes y equipo accesorio.	<b>P</b>	
Manufactura de juguetes y equipo deportivo.	<b>P</b>	
Manufactura de lentes, espejuelos e instrumentos ópticos.	<b>P</b>	
Manufactura de piezas, componentes y equipo electromecánico o electrónico incluyendo el ensamblaje de productos electrónicos que no conlleven procesos de electro deposición y que no generen desperdicios tóxicos o peligrosos.	<b>P</b>	
Manufactura de válvulas, uniones y juntas metálicas y plásticas.	<b>P</b>	
Manufactura y venta de hielo.	<b>P</b>	
Matadero		<b>P</b>
Moldeado por inyección para la manufactura de productos plásticos y de metal (zinc).	<b>P</b>	
Negro de humo		<b>P</b>
Panadería y repostería		<b>P</b>
Panadería y repostería al por mayor.	<b>P</b>	
Papel, cartón o pasta		<b>P</b>
Pintura, aceite, laca, trementina o barniz		<b>P</b>
Plaguicidas		<b>P*</b>
Planta de recauchamiento		<b>P</b>
Planta farmacéutica		<b>P</b>
Planta pasteurizadora de leche y productos derivados	<b>P</b>	<b>P</b>
Producción de películas, documentales y otros trabajos fílmicos.	<b>P</b>	
Productos de hormigón tales como bloques		<b>P</b>
Productos textiles		<b>P</b>
Rapé o tabaco en polvo		<b>P</b>
Ron		<b>P</b>
Servicio de fumigación comercial	<b>P</b>	
Soda		<b>P</b>
Taller de reparación	<b>P</b>	<b>P</b>
Taller de reparación alta costura y bordado de trajes.	<b>P</b>	
Terracota y productos derivados		<b>P</b>
Tintes		<b>P</b>
<b>USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIONES</b>		
Usos comerciales y de servicios en Distritos I-1 en la sección 35.05(8)	<b>P</b>	

### **SECCIÓN 13.00 - DISTRITO I-1 - INDUSTRIAL LIVIANO**

13.01 Propósito del Distrito I-1 - Este distrito se establece para clasificar áreas para el establecimiento de industrias livianas. Se persigue que los terrenos para industrias livianas se dedican a tales fines, excluyendo en estos distritos el uso residencial y ciertos usos comerciales.

13.02 Altura en Distritos I-1 - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá en altura de dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde de 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 determinarán a base de la vía más ancha hasta una distancia horizontal de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de dicha 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.

13.03 Tamaño del Solar en Distritos I-1 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de ochocientos (800) metros cuadrados y un ancho no menor de veinte (20) metros.

13.04 Área de Ocupación en Distritos I-1 - El área de ocupación no excederá del setenta y cinco por ciento (75%) del área del solar.

13.05 Área Bruta de Piso en Distritos I-1 - El Área Bruta de piso no excederá de cuatrocientos cincuenta por ciento (450%) 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.

13.06 Patio Delantero en Distritos I-1 - No se requerirán patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando concurren las siguientes circunstancias:

1. Cuando el solar dé frente a una acera con ancho menor de dos (2) metros.

Se requerirán en estos casos 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 dé frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial. Se requerirán en estos casos un patio delantero con fondo no menor al requerido para el distrito residencial.

Para cualquier planta permitida sobre la tercera se requerirán un patio delantero con fondo no menor de dos (2) metros ni menor al requerido en el Inciso (2) de esta Subsección, cual fuese 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.

- 13.07 Patios Laterales en Distritos I-1 - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese 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 considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 13.08 Patio Posterior en Distritos I-1 - Se requerirán 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 fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 13.09 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos I-1 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 25.00 de este Reglamento.
- 13.10 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-1 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 26.00 de este Reglamento.
- 13.11 Áreas de Estacionamientos en Distritos I-1 - Para los usos permitidos en los Distritos I-1, se proveerán áreas de estacionamientos según lo establecido en la Sección 27.00 de este Reglamento.
- 13.12 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-1 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales, almacenaje, exhibición de artículos o para comercio y 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 en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.
- 13.13 Torres y Verjas en Distritos I-1 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 13.14 Rótulos y Anuncios en Distritos I-1 - 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 Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.

- 13.15 Estructuras Voladizas en Distritos I-1 - 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.

Cuando no se requiera patio delantero, las cornisas, los aleros, los tejados, los 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.

#### ***SECCIÓN 14.00 - DISTRITO I-2 - INDUSTRIAL PESADO***

- 14.01 Propósitos del Distrito I-2 - Este distrito se establece para clasificar áreas industriales pesadas. La determinación de la extensión de terrenos para industrias pesadas estará basada en las potencialidades del área para el desarrollo de industrias pesadas, la dirección de los vientos, efectos detrimentales de las industrias pesadas sobre el aire, agua u otros tales como olores, ruidos, vibraciones y reflejos de luces; de las implicaciones del tránsito generado por estas industrias en el sistema de transportación; y de la mejor organización del uso de los terrenos. Como objetivo se persigue que los terrenos a clasificarse para industrias pesadas se dedican a tales fines, excluyendo en este distrito los usos residenciales, comerciales e industrias livianas.
- 14.02 Altura en Distritos I-2 - Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni excederá de veinticuatro (24) metros de altura.

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.

- 14.03 Tamaño del Solar en Distritos I-2 - Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cuatro mil (4,000) metros cuadrados, y un ancho no menor de cuarenta (40) metros.
- 14.04 Área de Ocupación en Distritos I-2 - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- 14.05 Área Bruta de Piso en Distritos I-2 - El Área Bruta de piso no excederá del trescientos por ciento (300%) 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.
- 14.06 Patio Delantero en Distritos I-2 - Se requerirán un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros. En solares situados en la misma manzana y que den frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial, el fondo del patio delantero no será menor de tres (3) metros ni menor del tamaño requerido para el distrito residencial, cual fuese mayor.
- 14.07 Patios Laterales en Distritos I-2 - Se requerirán dos (2) patios laterales con un ancho no menor de cinco (5) metros cada uno. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 14.08 Patio Posterior en Distritos I-2 - Se requerirán un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero, y cumplirán con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
- 14.09 Patios Interiores y Semi-Interiores en Distritos I-2 - Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirán con lo establecido en la Sección 25.00 de este Reglamento.
- 14.10 Edificios y Usos Accesorios en Distritos I-2 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 26.00 de este Reglamento.
- 14.11 Área de Estacionamiento en Distritos I-2 - Para los usos permitidos en los Distritos I-2, se proveerán áreas de estacionamientos según lo establecido en la Sección 27.00 de este Reglamento.
- 14.12 Espacio para Cargar y Descargar en Distritos I-2 - Todo edificio o parte de edificio ocupado o usado para fines industriales o almacenaje, 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 en exceso de doscientos (200) metros cuadrados.

- 14.13 Torres y Verjas en Distritos I-2 - Las torres y las verjas se ajustarán a las disposiciones de la Sección 24.00 de este Reglamento.
- 14.14 Rótulos y Anuncios en Distritos I-2 - 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 Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.
- 14.15 Estructuras Voladizas en Distritos I-2 - Las cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. 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.

**SECCIÓN 15.00 DISTRITOS DOTACIONALES**

Tabla # 14

**USOS PERMITIDOS EN LOS DISTRITOS DOTACIONALES**

Leyenda :		
<b>P</b> = Uso a permitirse en edificios o pertenencia de acuerdo la descripción de su distrito		
<b>VER LA SECCIÓN</b>	<b>(16.0)</b>	<b>(17.0)</b>
<b>USOS PERMITIDOS EN EL DISTRITO</b>	<b>D-1</b>	<b>D-2</b>
Cementerio público.	<b>P</b>	
Espacio público para estacionar automóviles.		<b>P</b>
Instalaciones de telecomunicaciones de acuerdo a lo establecido en el Tópico 14 de este Reglamento.	<b>P</b>	
Infraestructura vial estratégica y espacio público para estacionar automóviles.	<b>P</b>	
Instituciones docentes públicas.		<b>P</b>
Oficina administrativa para el mantenimiento del uso principal permitido.	<b>P</b>	<b>P</b>
Otros usos privados, que sean compatibles con los existentes en las inmediaciones y que no sean nocivos a la salud, seguridad y al bienestar de la comunidad.	<b>P</b>	<b>P</b>
Teatros, centros de convenciones, salas de reunión y demás.		<b>P</b>
Usos comerciales para el expendio de comidas y bebidas no alcohólicas o para la venta de efectos deportivos.	<b>P</b>	<b>P</b>
Usos de oficinas gubernamentales y de seguridad pública.		<b>P</b>
Usos de recreación pasiva o activa, tales como plazas de recreo, esparcimiento o tertulias informales, senderos para caminatas, red vial, o canchas para la práctica de deportes por el público en general con o sin gradas de poca altura, con techo o sin techo.	<b>P</b>	
Usos privados conforme a lo establecido en la Sección 3.00 de este Reglamento.	<b>P</b>	
Usos relacionados con el mantenimiento de la salud		<b>P</b>
<b>USOS PERMITIDOS POR EXCEPCIONES</b>		
Instituciones docentes privadas de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en la Sección 35.05(5)		<b>P</b>

**SECCIÓN 16.00 DISTRITO DOTACIONAL UNO**

- 16.01 Propósitos del Distrito D-1 - Este distrito identifica y designa terrenos donde existen o se propone proveer usos dotacionales en espacios abiertos.
- 16.02 Altura en el Distrito D-1 - Ningún edificio tendrá más de una (1) planta, ni excederá seis (6) metros de altura.
- 16.03 Tamaño del Solar en el Distrito D-1 - El tamaño del solar corresponderá a la resolución autorizando su segregación.
- 16.04 Densidad Poblacional en el Distrito D-1 - No se permitirá residencias nuevas, excepto en terrenos privados. En estos casos se procederá con las disposiciones de la Sección 3.00 de este Reglamento.
- 16.05 Área de Ocupación en el Distrito D-1 - La suma del área de ocupación de toda edificación en cada solar del Distrito D-1 no excederá del veinte por