- ciento (20%) del área del solar. Las aceras, áreas deportivas pavimentadas y áreas de estacionamientos no se contarán dentro del área de ocupación, pero sí se contabilizarán todas las otras estructuras, como edificios de administración, servicios sanitarios, comercios, casetas de control de entrada, graderías, glorietas cubiertas y demás estructuras.
- 16.06 Área Bruta de Piso en el Distrito D-1 El Área Bruta de piso de cada solar en el Distrito D-1 no excederá el treinta por ciento (30%) del área del solar.
- 16.07 Patio Delantero en el Distrito D-1 Se requerirán que toda estructura tenga un patio delantero con un mínimo de dos (2) metros libres de toda construcción.
- 16.08 Patio Lateral en el Distrito D-1 No se requerirán que las estructuras observen patios laterales excepto cuando colinden con residencias. En estos casos los patios tendrán la misma extensión que las estructuras residenciales existentes.
- 16.09 Patio Posterior en el Distrito D-1 Se requerirán que toda estructura tenga un patio posterior con un mínimo de dos (2) metros libres de toda construcción.
- 16.10 Áreas de Estacionamientos en Distritos D-1 Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos según lo establecido en la Sección 27.00 de este Reglamento.
- 16.11 Rótulos y Anuncios en Distritos D-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.
- 16.12 Verjas Distritos D-1 Las verjas que se erijan en el patio delantero y en los patios que colinden con calles o áreas de estacionamientos serán de hierro ornamental y/o de bloque y hormigón. No se permitirá el uso de alambre eslabonado en nuevas construcciones.

## SECCIÓN 17.00 - DISTRITO DOTACIONAL DOS

- 17.01 Propósitos del Distrito D-2 Este distrito identifica y designa terrenos donde existen o se proveerán usos dotacionales en edificios y conjuntos de edificios públicos.
- 17.02 Altura en el Distrito D-2 Ningún edificio tendrá más de seis (6) plantas ni se excederá en altura dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde está su fachada principal. Se permitirá una altura mayor en aquellos casos considerados bajo las disposiciones de la Sección 3.15 de este Reglamento. Las excepciones aplican a los usos regidos bajo el Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Número 5). Estos aplicarán

siempre que el área bruta del piso y el ancho del patio cumplan con lo establecido 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, considerando una distancia horizontal máxima de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde el límite de la vía más ancha.

Los entresuelos no contarán como una planta cuando su área de piso sea menor del treinta y tres por ciento (33%) del área total, siempre y cuando sean dedicados a usos relacionados con la actividad principal de dicha planta.

- 17.03 Tamaño del Solar en el Distrito D-2 El tamaño del solar corresponderá a la resolución autorizando su segregación.
- 17.04 Densidad Poblacional en el Distrito D-2 No se permitirá la ubicación de usos residenciales nuevos, excepto en terrenos privados. En estos casos se procederá con las disposiciones de la Sección 3.00 de este Reglamento.
- 17.05 Área de Ocupación en el Distrito D-2 El área de ocupación no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

Tabla # 15 ÁREA DE OCUPACIÓN DE USO DOTACIONAL D-2

TIPO DE SOLAR	% MÁXIMO DE OCUPACIÓN DEL TAMAÑO DEL SO		
Solar interior	75		
Solar de una esquina	85		
Solar de dos o tres esquinas	95		
Solar de toda una manzana	100		

Cuando se provea estacionamiento bajo el nivel del terreno en la fachada delantera del edificio, el área de estacionamiento podrá ocupar la totalidad de los terrenos bajo el nivel del encintado.

17.06 Área Bruta de Piso en Distritos D-2 - El Área Bruta del piso no excederá el por ciento máximo. A continuación se indican los términos de los diferentes tipos de solares:

Tabla # 16 ÁREA BRUTA DE PISO EN USO DOTACIONAL D-2

TIPO DE SOLAR	SOLAR	
Solar interior	450	
Solar de una esquina	510	
Solar de dos o tres esquinas	570	
Solar de toda una manzana	600	

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

- 17.07 Patio Delantero en el Distrito D-2 No se requerirán patio delantero para las tres (3) primeras plantas de los edificios excepto cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - Cuando el solar dé frente a una acera con un ancho menor de dos (2) metros se requerirán un patio delantero. El fondo del patio debe ser 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 mire hacia solares residenciales, 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 será menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio.

Cuando los edificios se ubiquen en Sitios o Zonas Históricas o den frente a una plaza de recreo, los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

17.08 Patio Lateral en el Distrito D-2 - 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, se podrá permitir que las tres (3) primeras plantas del edificio no observen patios laterales; excepto al colindar con un solar de uso residencial o uso público. En este caso el ancho del patio será menor de dos (2) metros, independientemente de la altura del edificio. Cualquier patio o porción lateral

que colinde con una vía se considera patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño del mismo.

Cuando los edificios se ubiquen en Sitios o Zonas Históricas o den frente a una plaza de recreo, los patios delanteros cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

- 17.09 Patio Posterior en el Distrito D-2 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. Sin embargo, en estos casos ningún patio será menor de 15 m². En los casos de solares de dos o tres esquinas únicamente se requerirán patio posterior cuando el solar colinde con un distrito residencial o de uso público. Cualquier patio posterior o parte del mismo que colinde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos de tamaño para los mismos.
- 17.10 Áreas de Estacionamientos en Distritos D-2 Para los usos permitidos en este distrito se proveerán áreas de estacionamientos según lo establecido en la Sección 27.00 de este Reglamento.
- 17.11 Rótulos y Anuncios en Distritos D-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.

### **TÓPICO 6**

#### CASAS EN HILERA, CASAS PATIO Y MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES SECCIÓN 18.00 - CASAS EN HILERA EN DISTRITOS RESIDENCIALES

- 18.01 Disposición General para Casas en Hilera en Distritos Residenciales El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) considerarán proyectos para las construcciones que mas adelante se indican tomando como base el Convenio de Transferencia de Facultades acordada entre las partes.
- 18.02 Unidades de Vivienda en un Edificio para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Un edificio para casas en hilera no contendrá más de seis (6) unidades de vivienda con fachadas iguales en un mismo plano y a un mismo nivel, pudiendo llegar a un máximo de diez (10) unidades cuando se construya con fachadas distintas y a desnivel.
- 18.03 Altura de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Ningún edificio excederá nueve (9) metros de altura.
- 18.04 Tamaño del Solar para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la siguiente tabla:

Tabla # 17
Tamaño del Solar en Distritos Residenciales

Distrito de Calificación en donde ubica el Solar	Tamaño mínimo del Solar metros cuadrados		
R-1	450		
R-2	228		

Para unidades de vivienda en casas en hilera en solares interiores, se requerirán un ancho o frente mínimo de solar, para cada unidad, conforme a lo siguiente:

Tabla # 18
Tamaño del Solar en Distritos Residenciales

Ancho o frente mínimo del solar, en metro para unidades de vivienda internas de casas hileras	
9	
7	

Para unidades de vivienda que constituyan los extremos de casas en hilera, se requerirán un ancho o frente mínimo de solar conforme a lo siguiente:

Tabla # 19
Tamaño del Solar en Distritos Residenciales

Distrito de Calificación en donde ubica el Solar	Ancho o frente mínimo del solar, en metro para unidades de vivienda en los externos o casas en hileras	
R-1	14	
R-2	10	
	(27,446)	

- 18.05 Densidad Poblacional para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.
- 18.06 Área de Ocupación para Casas en Hilera en Distritos Residenciales El área de ocupación para casas en hilera no excederá del cuarenta y cinco por ciento (45%) en R-1, y cincuenta por ciento (50%) del solar en los demás Distritos.
- 18.07 Área Bruta de Piso de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales El área bruta de piso no excederá el noventa por ciento (90%) en R-1, y cien por ciento (100%) del solar en los demás Distritos.
  - En ningún caso el área de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.
- 18.08 Patio Delantero de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Cuando la casa en hilera provea espacios para estacionar vehículos en el interior del solar, o cuando se provea un área de estacionamiento común, se requerirán un (1) patio delantero con un (1) fondo no menor de tres (3) metros para Distritos R-2.

En los Distritos R-1 y R-2 cuando no se provean espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o en un área de estacionamiento común, el fondo del patio delantero no será menor de seis (6) metros.

- 18.09 Patios Laterales y Posterior en Edificios para Casas en Hilera :
  - Patios Laterales En los edificios para casas en hilera se requerirán patios laterales en sus dos (2) extremos. Cada patio requerido para las casas en hilera tendrá un ancho no menor de cinco (5) metros en Distritos R-1; no menor de cuatro (4) metros en Distritos R-2; no menor de tres.

Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerarán como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

- 2. Patio Posterior Para casas en hilera se requerirán un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros para Distritos R-1; no menor de cuatro (4) metros para Distritos R-2. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerarán como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.
- 18.10 Separación entre Edificios para Casas en Hilera o Áreas en el mismo Solar en Distritos Residenciales Se requerirán la siguiente separación mínima entre edificios para casas en hilera en el mismo solar principal:

Tabla # 20 Separación entre Edificios

DISTRITO	DISTANCIA EN METROS	
	R-1	R-2
Entre fachadas principales	18	15
Entre fachadas posteriores	10	8
Little facilidas posteriores	10	6
Entre fachadas laterales	14	12
Entre una fachada principal y una lateral o posterior	14	12
Entre una fachada lateral y una posterior		

También se observará una separación no menor de tres (3) metros entre edificios y áreas de estacionamientos, áreas de parques, paseos, paseos peatonales y otras áreas similares.

- 18.11 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 26.00 de este Reglamento. Los edificios accesorios o áreas de servicio para secar ropa se localizarán en la parte posterior de los edificios.
- 18.12 Áreas de Estacionamientos en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamientos comunes, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 27.00 de este Reglamento.
- 18.13 Marquesinas en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 20.00, 21.00, 22.00 y 23.00 de este Reglamento.
- 18.14 Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 24.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.

- 18.15 Rótulos en Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales 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.
- 18.16 Estructuras Voladizas en proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.
- 18.17 Otros Aspectos relacionado con Proyectos de Edificios para Casas en Hilera en Distritos Residenciales Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

### SECCIÓN 19.00 - CASAS PATIO EN DISTRITOS RESIDENCIALES

- 19.01 Disposición General para Casas Patio en Distritos Residenciales El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) considerarán proyectos para las construcciones que más adelante se indican tomando como base el Convenio de Transferencia de Facultades acordada entre las partes.
- 19.02 Altura de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales Ningún edificio excederá nueve (9) metros de altura.
- 19.03 Tamaño del Solar para Casas Patio en Distritos Residenciales Todo solar formado con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de lo dispuesto en la siguiente tabla:

Tabla # 21 Tamaño del Solar para Casas y Patio en Distritos Residenciales

Distrito de Calificación en donde ubica el Solar	Tamaño mínimo del Solar	
	(metros cuadrados)	
R-1	900	
R-2	450	

- 19.04 Densidad Poblacional para Casas Patio en Distritos Residenciales Se permitirá una unidad de vivienda en cada solar, independientemente del tamaño de éste.
- 19.05 Área de Ocupación para Casas Patio en Distritos Residenciales El área de ocupación para casas patio no excederá del cuarenta y cinco por ciento (45%) en R-1, y cincuenta por ciento (50%) del solar principal en los demás distritos.
- 19.06 Área Bruta de Piso de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales El área bruta de piso no excederá el noventa por ciento (90%) en R-1, y cien por ciento (100%) del solar principal en los demás distritos.
  - En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.
- 19.07 Patio Delantero de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales Cuando la casa patio provea espacios para estacionar vehículos en el interior del solar, o cuando se provea un área de estacionamiento común, se requerirán un (1) patio delantero con un (1) fondo según se indica a continuación:
  - 1. No menor de cinco (5) metros en Distritos R-1.
  - 2. No menor de tres (3) metros para Distritos R-2.

En los Distritos R-1 y R-2 cuando no se provean espacios para estacionar vehículos en el interior del solar o en un área de estacionamiento común, el fondo del patio delantero no será menor de seis (6) metros.

- 19.08 Patios Lateral y Posterior en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales :
  - 1. Patio Lateral En las casas patio se requerirán un (1) patio lateral con un ancho no menor de cinco (5) metros en Distritos R-1; no menor de cuatro (4) metros en Distritos R-2.
    - Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho, se considerarán como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.
  - 2. Patio Posterior Para casas patio se requerirán un (1) patio posterior con un fondo no menor de cinco (5) metros para Distritos R-1; no menor de cuatro (4) metros para Distritos R-2. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía o con un paseo público de seis (6) metros o más de ancho se considerarán como patio delantero, y observará los requisitos de dicho patio.

- 19.09 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 26.00 de este Reglamento.
- 19.10 Áreas de Estacionamientos en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales Se proveerá por lo menos un (1) espacio para un vehículo por cada unidad de vivienda. Las áreas de estacionamientos comunes, de existir, cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Sección 27.00 de este Reglamento.
  - En Distritos R-1 no se permitirá estacionamiento en el patio delantero y se limitará su visibilidad desde la acera.
- 19.11 Marquesinas en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 20.00, 21.00 y 22.00 de este Reglamento.
- 19.12 Torres, Verjas y Portales en Solares de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 24.00 de este Reglamento y a lo establecido en los distritos donde ubiquen.
- 19.13 Rótulos en Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales 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.
- 19.14 Estructuras Voladizas en Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios, o separaciones requeridas, hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delanteros y posteriores requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.
- 19.15 Otros Aspectos relacionado con Proyectos de Edificios para Casas Patio en Distritos Residenciales Se realizarán las obras de urbanización que correspondan al proyecto propuesto. Los edificios o plantas de edificios ocupados o usados por una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

# TÓPICO 7 DISPOSICIONES GENERALES

# SECCIÓN 20.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE MARQUESINAS EN DISTRITOS RESIDENCIALES

- 20.01 Ancho Mínimo del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo El ancho mínimo del espacio para el estacionamiento del vehículo en una marquesina no será menor de ocho pies tres pulgadas (8'-3").
- 20.02 Longitud Mínima del Espacio para el Estacionamiento del Vehículo La longitud mínima del espacio para el estacionamiento del vehículo no será menor de veinte (20) pies, excluyendo los aleros cuando éstos se proyecten dentro de un patio delantero o posterior requerido.
- 20.03 Cierre de la Parte Delantera de una Marquesina Se permitirá únicamente la instalación de portones de rejas o alambre eslabonado en la parte delantera de una marquesina.
- 20.04 Cierre de la Parte Lateral de una Marquesina La parte lateral de una marquesina en su lado opuesto al edificio principal podrá ser cerrada. La instalación de ventanas es esta parte no estará permitida a una separación menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia lateral del solar.
- 20.05 Cierre de la Parte Posterior de una Marquesina La parte posterior de una marquesina podrá cerrarse: con portones de rejas o alambre eslabonado o con un paño de bloques ornamentales; o con un ventanal; o con una jardinera, un "closet" o un muro de hormigón; se proveerá una salida o abertura de dimensiones no menor de cuarenta (40) pulgadas de ancho por ochenta (80) pulgadas de alto, que permita el libre acceso a la parte posterior del solar, en la cual podrá instalarse un portón de rejas o alambre, o una puerta. Las jardineras, los "clósets" y los muros de hormigón que se permiten, no excederá de cinco (5) pies de altura con una sección superior hasta completar la altura al nivel inferior de la viga o de la losa de techo consistente en un espacio abierto, o un enrejado metálico, o un paño de bloques ornamentales, o un ventanal. En ningún caso se permitirá la instalación de ventanas en esta parte de la marquesina a una separación menor de veinte (20) pulgadas de la línea de la colindancia lateral del solar.
- 20.06 Uso como Terraza Descubierta del Techo de una Marquesina En el caso de una segunda planta ocupada o usada para fines residenciales, se permitirá el uso parcial del techo de la marquesina por los residentes de la vivienda, como una terraza descubierta, siempre que se construya un muro de hormigón y bloques, de cuarenta y cuatro (44) pulgadas de alto a lo largo de la losa de techo de la marquesina y a una separación no menor de cinco (5) pies de la línea de la colindancia del solar.

20.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica - Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

## SECCIÓN 21.00 - MARQUESINAS DENTRO DE UNO DE LOS PATIOS LATERALES REQUERIDOS EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 21.01 Disposición General En los Distritos Residenciales se permitirá una marquesina para el estacionamiento de automóviles, incluyendo instalaciones de terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor como parte integrante de la misma, unida al edificio principal de uno de los patios laterales requeridos, cuando ésta cumpla con las disposiciones de la Sección 20.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta sección.
- 21.02 Altura para Marquesinas dentro de uno de los Patios laterales requeridos en un distrito residencial Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.
- 21.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro de uno de los Patios laterales requeridos en un distrito residencial El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.
- 21.04 Longitud para Marquesinas dentro de uno de los Patios laterales requeridos en un distrito residencial - La longitud de la losa de techo podrá ser igual pero no mayor del largo total del edificio incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.
- 21.05 Separación entre el Espacio para el Estacionamiento del Vehículo y otros Usos Permitidos en las Marquesinas dentro de uno de los patios laterales requeridos en un distrito residencial Cuando se opte por, o sea necesario separar el área de la terraza, lavandería, dormitorio, baño, cocina o comedor, permitidas como parte integrante de la marquesina, del área de estacionamiento del vehículo, la pared medianera a construirse cumplirán con los requisitos para el Cierre de la pared posterior de la marquesina establecidos en la SubSección 20.05 de este Reglamento, siempre que no se afecte la ventilación de las dependencias existentes en el edificio. En estos casos la pared opuesta al edificio principal de la dependencia a habilitarse será cerrada totalmente cuando se trate de un dormitorio, un baño, una cocina o un comedor. Los dormitorios o cocinas tendrán dimensiones no menores de las requeridas por la reglamentación vigente.

- 21.06 Instalaciones de "Closet" en la Lado Opuesto al Edificio Principal de una Marquesina dentro de uno de los Patios Laterales requeridos en un distrito residencial Se permitirá proveer instalaciones para "clósets" en el lado de la marquesina opuesto al edificio principal. El ancho máximo a permitirse para estos "clósets" no excederá de cuarenta (40) pulgadas, y los mismos no podrán extenderse dentro del ancho mínimo del espacio requerido para el estacionamiento del vehículo.
- 21.07 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía **Eléctrica** Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

# SECCIÓN 22.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL OTRO PATIO LATERAL REQUERIDO EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 22.01 Disposición General En los casos en que la ubicación del edificio principal haga posible la construcción de una marquesina adicional para el estacionamiento de un vehículo, unida a dicho edificio principal dentro del otro patio lateral requerido en un distrito residencial, ésta estará permitida siempre que la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 20.00 de este Reglamento, y con los requisitos establecidos en esta sección.
- 22.02 Altura para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un distrito residencial Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio lateral requerido será mayor de una (1) planta ni excederá de trece (13) pies de altura.
- 22.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un distrito residencial El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro de un patio lateral requerido no excederá de trece (13) pies.
- 22.04 Longitud para Marquesinas dentro del otro Patio Lateral requerido en un distrito residencial La longitud de la losa de techo no excederá de treinta (30) pies incluyendo los aleros. No se permitirá el que la marquesina se extienda dentro de los patios delantero o posterior requeridos.
- 22.05 Acceso Visual a Contadores de la Autoridad de Energía Eléctrica Al realizar obras al amparo de las disposiciones anteriores se deberá mantener acceso visual para propósito de lectura del contador por parte de los funcionarios de la Autoridad de Energía Eléctrica.

### SECCIÓN 23.00 - MARQUESINAS DENTRO DEL PATIO POSTERIOR REQUERIDO EN UN SOLAR DE ESQUINA EN UN DISTRITO RESIDENCIAL

- 23.01 Disposición General En un solar de esquina en un distrito residencial se permitirá la ubicación de una marquesina para el estacionamiento de un vehículo, unida al edificio principal, y dentro del patio posterior requerido cuando la misma cumpla con las disposiciones establecidas en la Sección 20.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta sección.
- 23.02 Altura para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un distrito residencial Ninguna marquesina que se extienda total o parcialmente dentro de un patio posterior requerido en un solar de esquina será mayor de una planta ni excederá de trece (13) pies de altura.
- 23.03 Ancho Máximo para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un distrito residencial El ancho máximo de cualquier marquesina proyectado dentro del patio posterior requerido en un solar de esquina no excederá de trece (13) pies.
- 23.04 Longitud para Marquesinas dentro del Patio Posterior requerido en un Solar de Esquina en un distrito residencial La longitud de la losa de techo no será mayor del ancho total del edificio incluyendo los aleros, ni de treinta (30) pies, cual fuese menor.

#### **TÓPICO 8**

#### **DISPOSICIONES ESPECIALES**

# SECCIÓN 24.00 - TORRES, VERJAS Y PORTALES

24.01 Torres - Los capiteles de las iglesias, campanarios, antenas receptoras de televisión y torres y antenas de transmisión radial de onda corta para uso doméstico, torres diseñadas con propósitos puramente ornamentales, chimeneas, tanques elevados, calentadores solares, cajas de escalera y estructuras para ascensores, no serán considerados al aplicarse las disposiciones sobre altura en este Reglamento, siempre que la suma total de sus respectivas áreas, tomadas en sección horizontal, a media altura, no sea mayor del veinte por ciento (20%) del área total del techo.

En ningún caso, cuando se permitan, estas estructuras podrán sobrepasar las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las Zonas de Aeropuerto.

- 24.02 Verjas Se permitirá la construcción de verjas de acuerdo con lo siguiente:
  - 1. Distritos Residenciales Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos podrán tener una altura no mayor de un (1) metro. Cuando el patio delantero requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que la verja tenga dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de un veinticinco por ciento (25%) de su área.

Las verjas en patios laterales o posteriores requeridas podrán tener una altura no mayor de dos (2) metros.

2. Distritos Comerciales e Industriales - Las verjas a construirse en los patios delanteros requeridos en los casos de solares que colinden con solares incluidos en un distrito residencial, o que están situados en la misma manzana dando frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial, podrán tener una altura no mayor de un (1) metro en sus tramos correspondientes al fondo requerido para patio delantero en tal distrito residencial.

En estos casos cuando el patio requerido colinde con un acceso vehicular de carácter público, se permitirá que estos tramos de verja tengan dos (2) metros de altura, siempre que aquella parte de la verja que exceda de un (1) metro de altura consista de un enrejado o paño de bloques ornamentales cuya parte sólida no exceda de veinticinco por ciento (25%) de su área.

Las verjas a construirse en los patios laterales o posterior requeridos en los casos cuando la línea lateral o posterior del solar es común a un solar incluido en un distrito residencial, podrá tener una altura no mayor de dos (2) metros.

- 3. Verjas para el Control de Ruido Las verjas requeridas para el control de ruido podrán tener una altura mayor a lo indicado en los Incisos (1) y (2) de esta Subsección. En estos casos la altura requerida será determinada por el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, a base de los resultados de un estudio de ruido para el solar donde se construirá la verja.
- 4. La altura de las verjas permitidas en esta sección será medida a partir del resanteo original del solar o predio.
- 24.03 Portales En los Distritos Residenciales se permitirá un (1) portal de carácter ornamental o como detalle arquitectónico en cada patio entre el edificio y la línea lateral del solar o la línea posterior del solar en solares de esquina. Su altura, medida desde el nivel del terreno, no será mayor de tres (3) metros y éste deberá ser provisto de una entrada o abertura no menor de un (1) metro de ancho, ni menor de dos (2) metros de alto. Se permitirá instalar en esta entrada o abertura un portón de rejas o enrejado metálico cuya parte sólida no exceda el veinticinco por ciento (25%) de la misma. No será necesario proveer tal entrada o abertura cuando la altura del portal, sobre el nivel del terreno, sea de un (1) metro o menos.

## SECCIÓN 25.00 - PATIOS INTERIORES Y SEMI-INTERIORES

- 25.01 Patios Interiores Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, que esta circundado a todo su alrededor por un edificio o por un edificio y una línea lateral del solar, será considerado como un patio interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del techo de una planta inferior y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuese mayor. El área de todo patio interior no será menor, en cualquier nivel, de diez (10) metros cuadrados por cada planta que tenga el edificio sobre este patio.
- 25.02 Patios Semi-Interiores Cualquier espacio abierto y desocupado hacia donde den ventanas o puertas, parecido a un patio interior, excepto que uno de sus lados da frente y abre hacia una vía y otro espacio abierto dentro del mismo solar, será considerado como un patio semi-interior. Su dimensión mínima será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la distancia vertical entre el nivel más bajo del patio, bien sea este nivel el del terreno o el del

techo de una planta inferior, y el nivel máximo de cualquier pared, balcón o terraza que circunde o linde con dicho patio, cual fuese mayor.

### SECCIÓN 26.00 - EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS

- 26.01 Disposiciones Generales Podrá proveerse usos accesorios a cualquier fin principal permitido en el distrito en que ubique una pertenencia de acuerdo con lo establecido en esta sección.
  - 1. Todo uso accesorio a permitirse será claramente incidental y corrientemente relacionado con el fin principal al que habrá de servir.
  - 2. Todo uso accesorio deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal servido.
  - 3. Todo uso accesorio deberá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del fin principal al que habrá de servir, pero nunca antes.
  - 4. La descontinuación del fin principal implicará la descontinuación de los usos accesorios, excepto cuando se trate de y las unidades de vivienda que se permiten en los edificios accesorios en los Distritos Residenciales.
- 26.02 Usos y Edificios Accesorios relacionado a un Uso Residencial Principal establecido Conforme al distrito en que Ubica Los usos accesorios a un uso residencial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:
  - 1. Oficinas Profesionales o Estudios de un Residente Cuando se provea espacio para estos propósitos en la pertenencia como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:
    - a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para estos propósitos no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio para estos propósitos el tamaño del espacio a ser ocupado o usado será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponde a dichos edificios accesorios.
    - b. En conexión con estas actividades sólo podrá utilizarse miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda, excepto en la práctica de una profesión cuando se podría emplear una persona particular. En todo caso los servicios a prestarse serán los que produzcan el residente responsable del estudio o de la oficina profesional.

- c. Se mantendrán las características residenciales del distrito evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita en el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.
- Ocupaciones Domiciliarias Cuando se provea espacio para una ocupación domiciliaria, como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:
  - a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para la ocupación domiciliaria no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual ésta será accesoria. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la ocupación domiciliaria será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.
  - b. En conexión con la operación de esta ocupación domiciliaria sólo podrá utilizarse a miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda y equipo mecánico de uso corriente en el hogar para propósitos puramente domésticos.
  - c. Los servicios a prestarse o los artículos a venderse serán los que produzcan los miembros de la familia que residan en la unidad de vivienda. No se proveerá o mantendrá un sitio o espacio para la venta de comidas o bebidas.
  - d. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita en el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.
  - 3. Barberías o Salones de Belleza como Usos Accesorios Cuando se provea espacio para una barbería o salón de belleza como uso accesorio a una unidad de vivienda permitida:
  - a. El tamaño del espacio a ocuparse o usarse para barbería o salón de belleza no será mayor del veinticinco por ciento (25%) del área bruta de piso ocupada o usada por la unidad de vivienda a la cual

- éste será accesorio. Cuando se utilice un edificio accesorio para estos propósitos, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado por la barbería o el salón de belleza será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento de área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.
- b. En conexión con la operación de estos usos sólo podrá utilizarse un
   (1) sillón y el operario deberá residir en la unidad de vivienda a la cual serán accesorios.
- c. Se mantendrán las características residenciales de la pertenencia evitando dar la impresión o hacer referencia de que la pertenencia está siendo ocupada o usada, en todo o en parte, para cualquier otro propósito que no sea el de vivienda permitido, con excepción del rótulo que se permita en el Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico de la Administración de Reglamentos y Permisos, según establecido en la Ley Núm. 355 del 22 de diciembre de 1999.
- 4. Unidades de Vivienda en Edificios Accesorios La provisión de unidades de vivienda en edificios accesorios será permitida como un uso accesorio cuando existan unidades de vivienda en el edificio principal, siempre que la densidad poblacional en la pertenencia resulte conforme con lo establecido para el distrito y el número de unidades de vivienda en el edificio accesorio no sea mayor dos (2).
- 5. Altura para los Edificios Accesorios Ningún edificio accesorio a un uso residencial principal tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve, a excepción de los edificios para usos agrícolas que se permitan en los distritos cuyas alturas serán determinadas a base de las condiciones particulares del uso a dársele.
- 6. Área de Ocupación para los Edificios Accesorios El área de ocupación de los edificios estará conforme a lo dispuesto a continuación:
  - a. El área total de ocupación del edificio principal y el edificio accesorio no excederá de la permitida en el distrito.
  - b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que resulte menor.
- 7. Área Bruta de Piso para los Edificios Accesorios El área bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.

- a. Se podrá ocupar o usar la segunda planta de un edificio accesorio exclusivamente para unidades de vivienda, conforme a lo establecido anteriormente en esta sección, siempre que el número de dormitorios no sea mayor de tres (3) y el tamaño de cada uno de éstos no sea mayor de doce (12) pies por doce (12) pies, y las dependencias adicionales sólo incluyan sala, comedor, cocina, servicio sanitario y un balcón por cada unidad de vivienda permisible.
- 8. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios Los espacios para usos accesorios podrá proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:
  - a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el Distrito de Calificación en que ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el Distrito de Calificación considerado.
  - b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito de Calificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para el Distrito de Calificación considerado.

Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el Distrito de Calificación en que radica la pertenencia.

- 26.03 Usos y Edificios Accesorios relacionados a un Uso Comercial Principal establecido conforme al Distrito en que ubica Los usos accesorios a un uso comercial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:
  - 1. Almacenaje como Uso Accesorio Cuando se provea espacio de almacenaje, como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. Cuando se utilice un edificio accesorio para este propósito, el tamaño del espacio a ser ocupado o usado para almacenaje será el menor que resulte entre el tamaño antes indicado y el por ciento del área de ocupación permitida que corresponda a dicho edificio accesorio.
  - 2. Motores, Subestaciones de Energía Eléctrica y Compresores o Unidades de Refrigeración Los motores, subestaciones de energía eléctrica y compresores o unidades de refrigeración deberán localizarse como parte del edificio principal sin que sobresalgan de las líneas generales que lo determinan. Cuando la naturaleza del uso primordial no haga posible el cumplir con esta disposición, se podrá permitir la ubicación de esta maquinaria o equipo en estructuras separadas, siempre que se observe una separación no menor de diez (10) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.
  - 3. Altura para Edificios Accesorios Ningún edificio accesorio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá siete (7) metros de altura o la altura del edificio principal a que sirve. La altura para los edificios accesorios en los proyectos de recreación comercial extensa la determinarán el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.
  - 4. Área de Ocupación para los Edificios Accesorios El área de ocupación de los edificios accesorios estará conforme a lo dispuesto a continuación:
    - a. El área total de ocupación del edificio principal y del edificio accesorio no excederá la permitida en el distrito.
    - b. El área de ocupación del edificio accesorio no excederá del veinticinco por ciento (25%) del área del edificio principal o del quince por ciento (15%) del área del solar, lo que fuese menor.

El área de ocupación de los edificios accesorios en proyectos de recreación comercial extensa la determinarán el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) a base del

- funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público.
- 5. Área Bruta de Piso para los Edificios Accesorios El Área Bruta de piso para los edificios accesorios será el doble del área de ocupación.
- Ubicación de Usos y Edificios Accesorios -En los comercios 6. desarrollados conforme al Reglamento de Lotificación (Reglamento de Planificación Núm. 3), los espacios para usos accesorios se ubicarán como parte integrante del edificio principal. En los proyectos de recreación comercial extensa la ubicación de tales espacios la determinarán el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) a base del funcionamiento adecuado de los usos principales permitidos y a la seguridad y comodidad del público. Excepto los casos señalados anteriormente, los espacios para usos accesorios podrán proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrán situarse, excepto cuando se indique lo contrario en este Reglamento, en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:
  - a. Los edificios accesorios en solares interiores podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el Distrito de Calificación donde éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido, multiplicado por el fondo mínimo del solar para el Distrito de Calificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el Distrito de Calificación en que radica la pertenencia.
  - b. Los edificios accesorios en solares de esquina que den a dos o más vías u otros casos similares podrán situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituya el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el Distrito de Calificación en que éste ubique, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el

fondo mínimo del solar para el Distrito de Calificación considerado. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el Distrito de Calificación en que radica la pertenencia.

- 26.04 Usos y Edificios Accesorios relacionado a un Uso Industrial Principal establecido conforme al Distrito en que Ubica Los usos accesorios a un uso industrial principal establecido conforme al distrito en que ubica cumplirán con las siguientes disposiciones adicionales:
  - Almacenaje como Uso Accesorio Cuando se provea espacio de almacenaje como uso accesorio a cualquier fin principal permitido, el tamaño del espacio a ocuparse o usarse para este propósito no será mayor del cincuenta por ciento (50%) del área bruta de piso ocupada o usada para tal fin principal. La Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) podrá autorizar un espacio mayor de almacenaje cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.
  - Instalaciones para un Vigilante o Guardián como Uso Accesorio Se permitirá proveer, como uso accesorio, instalaciones para un vigilante o guardián empleado en la pertenencia cuando se opere en ésta un uso industrial permitido en este distrito.
  - 3. Altura para los Edificios Accesorios Ningún edificio accesorio excederá la altura máxima permitida en el distrito para el edificio principal. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) podrán autorizar una altura mayor cuando la naturaleza del uso industrial a establecerse así lo justifique.
  - 4. Área de Ocupación y Área Bruta de Piso para los Edificios Accesorios El área de ocupación y el área bruta de piso combinadas, respectivamente, con las del edificio principal no excederá el por ciento máximo establecido de área de ocupación y área bruta de piso para el distrito en que ubique la pertenencia.
  - 5. Ubicación de Usos y Edificios Accesorios Los espacios para usos accesorios podrá proveerse como parte de un edificio principal o en edificios accesorios y éstos podrá situarse en cualquier sección del solar donde se permite localizar el edificio principal; o en patios laterales o posteriores requeridos de acuerdo con lo siguiente:
    - a. Los edificios accesorios en solares interiores podrá situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de la línea de la vía no menor de

sesenta por ciento (60%) del fondo del solar. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito, se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros.

En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito.

- b. Los edificios accesorios en solares de esquina o en solares que den a dos o más vías u otros casos similares podrá situarse en patios laterales o posteriores requeridos, siempre que se construyan a una distancia de las líneas de las vías no menor de sesenta por ciento (60%) del fondo del solar, ni menor del cuarenta por ciento (40%) de la distancia que existe entre la línea de la vía y su correspondiente lado opuesto del solar cuando dicha distancia no constituye el fondo de éste. Cuando el fondo del solar sea mayor que el requerido en el distrito se permitirá un retiro igual al por ciento requerido multiplicado por el fondo mínimo del solar para éste. Edificios accesorios que se construyan hasta la línea del solar estarán separados del edificio principal por una distancia no menor de uno y medio (1.5) metros. En los casos en que se proyecte ubicar un edificio accesorio a menos de uno y medio (1.5) metros de separación del edificio principal, éste deberá observar los patios requeridos para el distrito.
- Usos y Edificios Accesorios relacionado a Usos Institucionales, Turísticos y otros Usos No Cubiertos anteriormente y establecidos conforme al Distrito en que ubica Los usos y edificios accesorios para servir tales usos principales serán autorizados por el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, ajustándose a los parámetros de altura, ocupación, área bruta de piso y ubicación establecidos para los usos residenciales en la Subsección 26.02 de este Reglamento.

#### **TÓPICO 9**

## **ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

# SECCIÓN 27.00 - DISPOSICIONES GENERALES, DISEÑO Y PROVISIÓN DE ESPACIO PARA EL ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

#### 27.01 Disposiciones Generales

1. Las áreas de estacionamientos de vehículos requeridas serán provistas dentro de la pertenencia, bien sea en el edificio principal, en un edificio accesorio o en un área remanente del solar en que está ubicado o ubicará dicho edificio principal. Mientras no se establezca lo contrario en un distrito específico, podrá utilizarse un patio requerido para tales propósitos siempre que no se obstaculice o afecte el tránsito o movimiento de vehículos en los accesos o áreas de viraje de tales áreas de estacionamientos.

En los casos en que, utilizando el solar de acuerdo con las disposiciones de ocupación para el Distrito de Calificación en que ubique la pertenencia, no se pueda proveer el área de estacionamiento en terrenos del solar y se demuestre al Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) que su provisión no es factible con relación al proyecto, éste podrán autorizar la provisión de tal área de estacionamiento en otro predio localizado a una distancia de fácil recorrido a pie de no más de doscientos (200) metros del solar, siempre que se haga la dedicación de la totalidad de dicho predio para área de estacionamiento mediante el documento legal correspondiente.

- 2. En casos en que se haya autorizado un permiso para un uso en particular y se haya provisto un área de estacionamiento para éste, es necesario obtener un nuevo permiso de uso para todo nuevo uso propuesto aún siendo un uso permitido en el distrito. No se expedirá el nuevo permiso de uso hasta tanto se provea el área de estacionamiento adicional si ésta fuera requerida para el nuevo uso.
- 3. En los casos de ampliaciones a edificios, la nueva área de estacionamiento requerida se calculará tomando en cuenta los usos existentes y los propuestos para la ampliación del edificio.
- 4. En los casos de usos permitidos, combinados a cualquier uso principal, tales como espacio de almacenaje, oficinas, cafeterías, puestos de exhibición o de ventas, y otros, se calculará separadamente el estacionamiento requerido para tales fines y se le sumará el espacio requerido para el uso principal.

- 5. En el caso de haberse provisto un área general de estacionamiento para el distrito donde ubique un solar, se acreditará a cada pertenencia solamente el número de espacios de estacionamiento que corresponda a una proporción entre el área del solar donde ubicará la construcción y el área total neta de los solares servidos por tal área de estacionamiento, proveyéndose por el proponente dentro de la pertenencia cualquier deficiencia que resulte.
- 6. Quedan exentas de la aplicación de las disposiciones de esta Sección, aquellos casos considerados bajo las disposiciones del Reglamento de Sitios y Zonas Históricas (Reglamento de Planificación Núm. 5).

#### 27.02 Diseño

- 1. Las áreas de estacionamientos de vehículos se diseñarán en forma funcional, esto es, para que cualquier vehículo pueda moverse sin que se vea impedido de hacerlo por otros vehículos estacionados, a menos que ello se disponga así en este Reglamento, ni obligado a entrar en el tránsito en retroceso. Estas áreas serán pavimentadas, marcadas, provistas de accesos, tendrán una circulación adecuada para peatones y vehículos, y contarán con áreas de siembra. No se permitirá que se utilicen las vías públicas y los accesos a áreas de estacionamientos como áreas de viraje. El diseño incorporará lo siguiente:
  - a. Pavimentación Todas las áreas de estacionamientos tienen que nivelarse y pavimentarse con hormigón, hormigón asfáltico u otro material permanente similar, adecuado a todos los climas y no absorbente de suciedad ("all weather dustless material").
  - Marcas Cada uno de los espacios de estacionamiento será designado marcando el pavimento del área de estacionamiento con pintura u otro material indeleble.
  - c. Accesos Se proveerán accesos seguros y eficientes desde las vías públicas a las áreas de estacionamientos y desde los espacios de estacionamiento hacia las vías internas que conducen a las vías públicas.
  - d. Barreras de Detención En los bordes de las áreas pavimentadas (excepto en las entradas y salidas) se construirán barreras de detención ("wheel stops") de mampostería, acero u hormigón, de por lo menos seis (6) pulgadas de altura, a fin de impedir que los vehículos irrumpan en las aceras, en las propiedades adyacentes o en las áreas que hayan recibido tratamiento paisajista.
  - e. Áreas de Siembra Cuando un solar cuente con cuatro (4) o más espacios de estacionamiento al aire libre, se darán las siguientes

formas de tratamiento paisajista al área o sub-área en que se encuentren repartidos dichos espacios de estacionamiento:

- (1) Se sembrarán árboles ornamentales que provean sombra, tales como palo de pollo, roble, úcar, caoba, maga y otros similares, los cuales deberán tener una altura mínima de uno y medio (1.5) metros al momento de sembrarse. Se sembrará un árbol por cada cuatro (4) espacios de estacionamiento que se provean de conformidad con el Reglamento de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 25).
- (2) A fin de proteger y propiciar un rápido crecimiento de los árboles, todo espacio dentro de un radio de un metro y cuarto (1.25) alrededor de cada árbol quedará libre de material impermeable, de modo que haya infiltración de agua y aire al terreno.
  - Se recomienda que los árboles sean sembrados a profundidad de aproximadamente un (1) metro bajo el nivel del terreno con el fin de evitar que las raíces deterioren el pavimento.
- (3) Cuando se provean más de doscientos (200) espacios de estacionamiento éstos serán repartidos en dos (2) o más subáreas de estacionamientos, ninguna de las cuales podrán tener, a su vez, más de doscientos (200) espacios de estacionamiento. Cada sub-área se separará de cualquier otra sub-área de estacionamiento por medio de una franja de siembra que reciba tratamiento paisajista y cuyo ancho mínimo sea de tres (3) metros. En dicha franja se sembrarán árboles similares a los antes descritos a no más de quince (15) metros entre árboles.
- (4) Cualquier parte de un área de estacionamiento que no se utilice con propósitos de estacionamiento o circulación, recibirá tratamiento paisajista.
- f. Iluminación Si se utiliza sistema de alumbrado, la iluminación se dirigirá hacia el área de estacionamiento, evitando que la luz brille sobre las propiedades públicas y privadas adyacentes. En edificios de estacionamiento que colinden con un distrito residencial se proveerán barreras de iluminación a fin de impedir que las luces de los vehículos se proyecten hacia las propiedades residenciales adyacentes.
- g. Verjas En los Distritos Residenciales se limitará la visibilidad del estacionamiento desde la primera planta de los solares colindantes y desde la acera. Se proveerán verjas ornamentales con setos

vivos y vegetación apropiada en las colindancias y a lo largo de la línea de la vía.

2. Se considerarán como espacio para estacionar un (1) vehículo, un área de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros excluyendo el espacio necesario para los accesos o áreas de viraje a tales áreas de estacionamientos.

No obstante, se permitirá que una tercera (1/3) parte de los espacios de estacionamiento requeridos ocupen un área menor a la anteriormente establecida a base de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts.) por cuatro metros con sesenta centímetros (4.60 mts.).

Para casas de apartamentos en que se requieran dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda según las disposiciones de la Subsección 27.03, se podrán permitir estacionamientos dobles, uno detrás de otro, de dos metros cincuenta centímetros (2.50 metros) por once (11.00) metros. El número de espacios a permitirse de ese tamaño será igual al número de apartamentos que requieren dos (2) estacionamientos por unidad.

- 3. La pendiente máxima de las rampas de acceso a las áreas de estacionamientos no excederá de un quince por ciento (15%). Cuando la pendiente de la rampa exceda de un doce por ciento (12%) ésta se suavizará con una transición de no menos de dos (2) metros de largo entre la pendiente y la superficie horizontal.
- 27.03 Provisión de Espacios de Estacionamiento de Vehículos Los espacios mínimos de estacionamiento de vehículos a proveerse se determinarán según se indica a continuación:
  - Comercio para venta al detal o donde se han de prestar servicios, un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a tales fines y un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a almacenaje. De no indicarse el área de almacenaje, ésta se estimará equivalente a una tercera (1/3) parte del área total del comercio o servicio.
  - 2. Oficinas, excepto las que se atienden más adelante en este Inciso Un (1) espacio por cada veinticinco (25) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.
  - 3. Oficinas de alto volumen de clientela, tales como oficinas de médicos, de servicio a usuarios de los sistemas de acueductos y alcantarillados, energía eléctrica, teléfono, oficina de rentas internas y otros similares Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicado a tales fines.

- 4. Usos industriales Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines, o un (1) espacio por cada dos (2) empleados en el turno de mayor empleo, lo que resulta más alto.
- 5. Almacenes Un (1) espacio por cada setenta (70) metros cuadrados, o parte de éstos, de área bruta de piso dedicada a tales fines.
- 6. Iglesia y escuela elemental e intermedia Por lo menos un (1) espacio por cada cuatro (4) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios.
- 7. Escuelas superiores Por lo menos un (1) espacio por cada diez (10) asientos, o parte de éstos, que se provean en tales edificios o estructuras.
- 8. Escuelas comerciales o vocacionales, colegios o universidades, auditorios, salones de convenciones, teatros, cinematógrafos, estudios, estadios, hipódromos, canódromos, velódromos, redondeles de patinaje, galleras, parques de recreación comercial, funerarias, o cualquier otro sitio similar de reunión pública Por lo menos un (1) espacio por cada cinco (5) asientos, o parte de éstos, que se provea para tales fines.
- 9. Motocines ("drive-in-theater") Un (1) espacio para un (1) vehículo en espera por cada veinte (20) espacios para vehículos provistos para espectadores y, además, un acceso privado con capacidad para un (1) vehículo en turno hacia la taquilla para cada veinte (20) espacios de capacidad del motocine ("drive-in-theater").
- 10. Hospitales, sanatorios o instituciones de bienestar público Por lo menos un (1) espacio por cada cama en cuartos privados o semi-privados y un (1) espacio por cada tres (3) camas en salones de más de dos (2) camas.
- 11. Clubes públicos o privados y salones de baile Por lo menos (1) espacio por cada tres (3) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a la reunión de personas.
- 12. Restaurantes, cafeterías, barras, fuentes de soda No menos de un (1) espacio por cada cinco (5) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada al servicio público y un (1) espacio por cada tres (3) empleados o parte de éstos. En caso de prestarse servicios a los vehículos (servi-carro) en combinación con servicios de mesas o barras, el área de estacionamiento para servir a los vehículos estará aparte y será además del espacio dedicado al servicio en los carros.
- 13. Plazas de mercado Un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a estos fines.

14. Viviendas - Un (1) espacio por cada unidad de vivienda en casas de una o dos familias. Para casas de apartamentos se proveerán áreas de estacionamientos a base del tamaño y del número de dormitorios de la unidad de vivienda, según se indica a continuación:

Tabla # 22 Condición de las Viviendas

Número de Dormitorios por Unidad de Vivienda	Número de Estacionamientos por Unidad de Vivienda			
	1.00	1.25	1.50	2.00
0	Hasta 600 pc	600 pc o mas		
1	Hasta 800 pc	800 pc o mas		
2	Hasta 900 pc	Hasta 1200 pc	1200 pc o mas	
3 o mas		Hasta 1200 pc	Hasta 1600 pc	1600 pc o mas

En casas de apartamentos para envejecientes se proveerá un sesenta por ciento (60%) del total de estacionamientos que resulte de la tabla anterior. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirán con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamientos en la Subsección 27.02 de este Reglamento.

- 15. Hospederías ("guest houses") Un (1) espacio para la vivienda del dueño o administrador, más de un (1) espacio adicional por cada tres (3) habitaciones.
- 16. Terminales de ferrocarril y guaguas Se requerirán un área de estacionamiento según lo determine el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda.
- 17. Centros de mercadeo Por lo menos un (1) espacio por cada quince (15) metros cuadrados, o parte de éstos, de área neta de piso dedicada a ventas al detal o a la prestación de servicios.
- 18. En los casos del Distrito Comercial C-2, ubicado en la parte antigua de los pueblos en que no sea factible proveer el área de estacionamiento en otro solar, el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) podrán autorizar la utilización de un área de estacionamiento común para servir a más de un proyecto o uso del terreno, aún cuando los usuarios deban pagar por el servicio, siempre que el área de estacionamiento tenga capacidad suficiente para servir a todos, conforme a los requisitos de esta reglamentación.

Los requisitos sobre espacios de estacionamiento a proveerse para cualquier uso no indicado anteriormente los determinarán el Municipio y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda.

#### **TÓPICO 10**

#### **ESTACIONES DE GASOLINA**

# SECCIÓN 28.00 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ESTACIONES DE GASOLINA

- 28.01 Ejecución El Administrador de Reglamentos y Permisos o el Oficial de Permiso entenderá, sujeto a lo establecido en esta sección, en toda solicitud para una nueva estación de gasolina en los distritos permitidos por este Reglamento. No se permitirá la ubicación de estaciones de gasolina en Distrito Residencial por vía de variación.
- 28.02 Iniciativa Toda solicitud para una nueva estación de gasolina o ampliación de alguna, deberá ser acompañada de una certificación donde conste que han sido notificados de la intención de establecer dicha estación de gasolina todos los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de estaciones de gasolina que radiquen dentro del perímetro establecido más adelante a propósito del estudio de viabilidad. Dicha certificación incluirá el nombre y la dirección de las personas notificadas.
- 28.03 Estudio de Viabilidad Toda solicitud para una nueva estación de gasolina deberá ser acompañada de un estudio de viabilidad que demuestre la necesidad y conveniencia del establecimiento de la misma. Dicho estudio deberá considerar, con respecto al sector dentro del perímetro de mil seiscientos (1,600) metros radiales, los siguientes aspectos:
  - 1. La concentración poblacional
  - 2. La concentración del tránsito vehicular
  - 3. Intensidad de los usos comerciales, industriales e institucionales.
  - 4. Negocios similares existentes dentro del sector.
  - 5. Impacto anticipado del nuevo establecimiento sobre aquellos de naturaleza similar existentes dentro de dicho perímetro.
  - 6. La forma de operación de la nueva estación, esto es, si es de tipo convencional o de autoservicio.
  - 7. Cualquiera otros factores relevantes que merezcan consideración en relación con la propuesta estación de gasolina.
- 28.04 Vistas Públicas En todos los casos, el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) podrán aprobar el establecimiento de nuevas estaciones de gasolina, previa celebración de vistas públicas y previa

recomendación del Departamento de Comercio. Sobre estas vistas públicas se notificará y solicitará la participación al Departamento de Comercio, al Departamento de Asuntos al Consumidor, al Departamento de Justicia, a los distribuidores-mayoristas, dueños o arrendatarios de las estaciones de gasolina comprendidas dentro del perímetro antes establecido a propósito del estudio de viabilidad, a los detallistas que operan dichas estaciones de gasolina, las asociaciones existentes de detallistas de gasolina, y a cualquier otra parte afectada o interesada, según surja de los expedientes correspondientes.

- 28.05 Separación entre Estaciones de Gasolina La separación mínima a requerirse entre una nueva estación de gasolina y otra existente o previamente autorizada se determinarán de acuerdo con lo que se establece más adelante:
  - En caso de Distritos Comerciales e Industriales que no linde por ninguno de sus lados con terrenos calificados en un distrito R-1 o R-2 para la protección de una vía arterial, la separación mínima entre estaciones de gasolina será de ochocientos (800) metros lineales cuando dichas estaciones estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá por vía arterial cualquier vía a la que se le haya asignado un número de ruta por el Departamento de Transportación y Obras Públicas y aquellas así designadas por la Junta de Planificación.

- 2. En casos de Distritos Comerciales e Industriales, que linden por cualquiera de sus lados con terrenos calificados en un Distrito R-1 o R-2 para la protección de una vía arterial (según definida en el Inciso 1 de esta Subsección), la separación mínima entre estaciones de gasolina será de mil seiscientos (1,600) metros lineales cuando dichas estaciones de gasolina estén localizadas en cualquier margen de una misma vía y de cuatrocientos (400) metros radiales cuando éstas estén localizadas en vías diferentes
- 3. En los casos de vías de tránsito en una misma dirección, de tres (3) o más carriles, las disposiciones sobre distancias radiales dispuestas en los Incisos (1), (2) y (3) de esta Subsección aplicarán por separado para cada margen de la vía; y las disposiciones sobre distancias lineales se aplicarán sólo cuando las estaciones de gasolina estén localizadas en el mismo margen de una vía.
- 4. En casos de estaciones de gasolina en vías con sección mayor de dieciocho (18) metros, provistas de líneas de control de viraje o fajas de separación entre carriles para vehículos en movimiento con tránsito opuesto o isleta central de seguridad, las disposiciones sobre distancias

radiales y lineales dispuestas en los Incisos (1), (2) y (3) de esta Subsección aplicarán independientemente para cada margen de la vía.

En estos casos cuando ocurra una interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad, se permitirá ubicar una sola estación de gasolina en uno de los solares de los que formen esquinas o que queden directamente opuestos entre sí, en el lugar donde ocurra tal interrupción siempre que ésta guarde la separación radial y lineal requerida de otras estaciones de gasolina en su mismo margen de vía.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición se entenderá que la interrupción de la línea de control de viraje o de la faja o isleta central de seguridad en este tipo de vía, ocurra ocasionada por las siguientes circunstancias:

- a. La vía se encuentra interceptada en ambas márgenes por otra vía formando cuatro esquinas.
- b. La vía se encuentra interceptada en una de sus márgenes por otra vía formando dos esquinas.
- c. La línea de control de viraje o la faja o isleta central de seguridad se encuentra interrumpida, sin que la vía se encuentre interceptada en sus márgenes por otra vía.
- 5. Aquellas estaciones de gasolina existentes, cuyas bombas de abasto de gasolina estén localizadas en las aceras públicas no serán tomadas en consideración al aplicar las disposiciones establecidas en esta sección.

Tampoco serán tomadas en consideración aquellas estaciones de gasolina que no cuenten dentro de los límites de su solar con espacio disponible para servir dos (2) automóviles por cada bomba utilizada para el expendio de gasolina y para ello sea necesario el uso de la vía pública.

Separación con respecto a otros Usos - Cualquier solar en que se proyecte construir una estación de gasolina deberá mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros radiales de cualquier otro solar en que exista o se proyecte la construcción de una escuela, colegio, centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital, iglesia, asilo, orfelinato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria.

A los efectos de aplicación de la anterior disposición, se considerarán como "proyectado" toda escuela, colegio, centro de cuidado de niños o envejecientes, universidad, academia, biblioteca, tribunal, corte, hospital,

iglesia, asilo, orfelinato, museo, parque, plaza pública, alcaldía, armería, reformatorio, institución penal, casa de salud, centro de rehabilitación, centro de diagnóstico y tratamiento, dispensario médico o centro de cirugía ambulatoria para lo cual el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda, haya aprobado su consulta de ubicación, cuando se trate de proyectos sometidos por algún organismo gubernamental; o para lo cual el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, haya aprobado los planos de construcción, cuando se trate de proyectos sometidos por ciudadanos particulares.

- 28.07 Medida de las Separaciones Requeridas La separación mínima requerida entre estaciones de gasolina con respecto a otros usos será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
- Usos Colindantes con Estaciones de Gasolina Para estaciones de gasolina no podrá utilizarse predios que colinden lateralmente y posteriormente con solares o predios incluidos dentro de un distrito residencial. En los casos de solares de esquina que colinden en uno de sus lados con un distrito residencial podrá obviarse esta restricción, si se construye una verja de hormigón armado o de hormigón armado y bloque de hormigón de dos (2) metros de alto, a lo largo de dicha línea de colindancia; excepto que la sección de la verja a construirse en la línea lateral del solar que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial adyacente, tendrá una altura máxima de un (1) metro.

En los casos en que el solar propuesto colinde en su parte posterior con un distrito residencial se construirá una verja de hormigón armado y bloques de hormigón de dos (2) metros de alto, a lo largo de dicha línea de colindancia.

- Area a utilizarse para Estaciones de Gasolina en un Distrito de Calificación La suma de las áreas de los solares ocupados o usados para estaciones de gasolina no excederá de veinticinco por ciento (25%) del área total de todos los solares comprendidos dentro del distrito considerado.
  - En Distritos divididos por vías públicas con sección mayor de dieciocho (18) metros el veinticinco por ciento (25%) anteriormente señalado se calculará separadamente para cada porción del distrito así dividido.
- 28.10 Ubicación de Bombas de Abasto de Gasolina La distancia mínima entre la servidumbre de paso de una vía y la isleta que contiene las bombas de abasto de gasolina será de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) lineales cuando dicha isleta esté localizada paralela a la vía. Cuando la isleta está a un ángulo con la línea de servidumbre de paso de la vía, la distancia mínima entre la isleta y la servidumbre de paso será de seis (6) metros.

- 28.11 Seguridad contra Incendios en Estaciones de Gasolina Las estaciones de gasolina reunirán las condiciones de seguridad que requiera el Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
- 28.12 Acceso para Estaciones de Gasolina Se requerirán la aprobación del Departamento de Transportación y Obras Públicas, la Junta de Planificación o del Municipio Autónomo de Guaynabo para los accesos de las estaciones de gasolina a vías, según sea el caso.
- 28.13 Protección contra la Intemperie en Estaciones de Gasolina Se permitirá la construcción o erección de estructuras de materiales incombustibles sobre las isletas que contienen las bombas de abasto de gasolina con el único propósito de proteger las mismas, al encargado del servicio o al motorista, de los efectos de la intemperie, siempre que dicha estructura sea diseñada en voladizo y que la misma cumpla con las siguientes disposiciones:
  - Cuando el solar esté situado en la misma manzana y de frente al mismo lado de una vía que solares incluidos en un distrito residencial adyacente, la proyección hacia la parte delantera del solar de esta estructura no excederá de un (1) metro de la medida que corresponde al patio delantero requerido para el distrito residencial.
  - Cuando no haya solares clasificados como residenciales, situados en la misma manzana, dando frente al mismo lado de la vía que el solar considerado, dicha estructura podrá extenderse hasta, pero no proyectarse fuera de los límites de la propiedad.
- 28.14 Estructuras Voladizas en Estaciones de Gasolina Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro.
- 28.15 Cambios en Uso en Estaciones de Gasolina Los cambios en uso en la pertenencia o parte de la pertenencia ocupada o usada como estación de gasolina serán conformes a las disposiciones sobre usos para estaciones de gasolina establecidas por este Reglamento para el distrito específico en que ésta ubique.
- 28.16 Prerrogativas del Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) El Municipio Autónomo de Guaynabo y/o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) podrán modificar las disposiciones establecidas en este Reglamento sobre estaciones de gasolina cuando ocurra cualquiera de las siguientes condiciones:
  - Cuando un estudio de viabilidad que refleje un incremento en la densidad poblacional y en el tránsito vehicular en determinado sector justifique la ubicación de una estación de gasolina, para servir dicho sector, a una distancia de otras estaciones de gasolina menor que las distancias radiales y lineales que el caso requeriría

para cumplir con lo establecido en la SubSección 28.05 de este Reglamento. En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolina existentes o previamente autorizadas o sometidas a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

2. Cuando un estudio de viabilidad refleje que debido a la intensidad de los usos, a la alta densidad poblacional, al tránsito vehicular intenso y al alto valor de los terrenos se justifica la ubicación exclusivamente de bombas de abasto de gasolina para operarse, conjuntamente con otro uso principal; o en un solar cuyo tamaño es menor del mínimo requerido para estaciones de gasolina, o en un solar radicado a una separación, de otras estaciones de gasolina, menor de las distancias lineales y radiales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en la SubSección 28.05 de este Reglamento.

En estos casos el estudio que se realice deberá tomar en consideración el efecto que ésta pueda causar sobre otras estaciones de gasolina existentes o previamente autorizadas o sometidas a la consideración del Municipio o a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

3. Cuando se haya desarrollado en su totalidad un proyecto residencial autorizado por el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), cuya alta densidad poblacional con el consiguiente incremento en el tránsito vehicular que éste genere, justifique en bien del interés público, la ubicación de una estación de gasolina para servir al sector a una distancia menor que las distancias radiales y lineales que el caso requeriría para cumplir con lo establecido en la Subsección 28.05 de este Reglamento. Para estos casos no se requerirán un estudio de viabilidad.

# SECCIÓN 29.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS C-2 y C-3

- 29.01 Disposición General En los Distritos C-2 y C-3 se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 28.00 de este Reglamento y con lo requisitos establecidos en esta sección.
- 29.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos C-2 y C-3 Como parte de la operación de una estación de gasolina se permitirá exclusivamente lo siguiente en el edificio principal:

- 1. Venta de combustibles y lubricantes
- 2. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación
- 3. Lavado y engrase, excepto en los Distritos C-3
- 4. Reparaciones menores, tales como: de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos
- 5. Venta de comestibles, artículos del hogar, novedades, juguetes, regalos, artículos de fotografía y farmacia, efectos para jiras y pasadías, papelería, comidas ligeras, refrescos, cigarrillos, dulces, leche e hielo, excluyendo bebidas alcohólicas selladas, limitada tal actividad a un espacio no mayor de treinta (30) metros cuadrados de área bruta de piso; y que se provea estacionamiento para no menos de tres (3) vehículos dentro del solar, sin interrumpir las áreas de servicio a los automovilistas.
- 29.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos C-2 y C-3 Ningún edificio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.
- 29.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos C-2 y C-3 El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinte (20) metros.
- 29.05 Área de Ocupación para Estaciones de Gasolina en Distritos C-2 y C-3 El área de ocupación no excederá del treinta por ciento (30%) del área del solar.
- 29.06 Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-2 y C-3 El fondo o ancho de cualquier patio delantero, lateral o posterior no será menor de seis (6) metros.
- 29.07 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos C-2 y C-3 Los edificios y usos accesorios a permitirse como parte de la operación de una estación de gasolina cumplirán con lo siguiente:
  - Usos Accesorios Se permitirá un (1) edificio accesorio el cual podrá utilizarse para: la instalación y almacenaje de piezas, accesorios y otros artículos cuya venta es permitida por este Reglamento en estaciones de gasolina; reparaciones menores, tales como de frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas y neumáticos, que se permiten en el edificio principal; brillado de vehículos; y la ubicación de máquinas de producir hielo para la venta al detal.
  - 2. Altura Ningún edificio accesorio tendrá más de una (1) planta, ni excederá cinco (5) metros de altura.

- 3. Área de Ocupación Ningún edificio accesorio ocupará un área mayor del diez por ciento (10%) del área del solar.
- 4. Localización El edificio accesorio se situará en aquella parte del solar donde se permite la localización del edificio principal.
- 29.08 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos C-2 y C-3 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando Exista una No-conformidad Legal en la Pertenencia Podrán realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una No-Conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:
  - 1. Se demuestre la No-Conformidad legal y la continuidad en operación de los usos no-conforme existente.
  - 2. Las instalaciones de lavado, engrase y otras existentes estén ubicadas a no menos de cuatro metros veinticinco centímetros (4.25) de distancia de cualquier línea de colindancia del solar.
  - 3. Las instalaciones de lavado, engrase y otras propuestas, o existentes que no cumplan con lo anteriormente establecido, se localicen a no menos de seis (6) metros de cualquier línea de colindancia del solar.
  - 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.
  - Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones establecidas por este Reglamento para permitir la operación de estaciones de gasolina en estos distritos.
  - 6. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
  - 7. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.
- 29.09 Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos C-2 y 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.

## SECCIÓN 30.00 - ESTACIONES DE GASOLINA EN DISTRITOS I-1 y I-2

- 30.01 Disposición General En los Distritos I-1 y I-2, se permitirá el establecimiento de estaciones de gasolina cuando las mismas cumplan con las Disposiciones Generales sobre Estaciones de Gasolina establecidas en la Sección 28.00 de este Reglamento y con los requisitos establecidos en esta sección.
- 30.02 Usos en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1 y I-2 En los Distritos I-1 y I-2, se permitirá los siguientes usos en pertenencias ocupadas o usadas para estaciones de gasolina:
  - Venta de combustibles y lubricantes
  - 2. Venta e instalación de neumáticos, baterías y aquellos accesorios y piezas de vehículos de motor que sean de fácil y rápida instalación.
  - 3. Lavado y engrase
  - Reparaciones menores, tales como: frenos, bujías, platinos, condensadores, lámparas, bocinas, enjuague de radiadores, neumáticos o atención de cualquier otra emergencia mecánica a un vehículo de motor.
  - Servicios al motorista o pasajeros de: merienda, refresquería, cigarrillos, dulces, leche o hielo, excluyendo bebidas alcohólicas sellada, limitada tal actividad a un espacio en el edificio principal, no mayor de quince (15) metros cuadrados.
- 30.03 Altura para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1 y I-2 La altura se determinarán a base del área bruta de piso permitida y al tamaño de los patios requeridos para el distrito específico en que ubica la pertenencia.
- 30.04 Tamaño del Solar para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1 y I-2 El área del solar no será menor de mil doscientos (1,200) metros cuadrados y su ancho no menor de veinticinco (25) metros.
- 30.05 Área de Ocupación, Área bruta de Piso y Tamaño de los Patios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1 y I-2 Los requisitos sobre área de ocupación, área bruta de piso y tamaño de los patios serán aquellos que se establecen en este Reglamento para el distrito específico en que ubica la pertenencia.
- 30.06 Edificios y Usos Accesorios en Estaciones de Gasolina en Distritos I-1 y I-2 Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 26.00 de este Reglamento.
- 30.07 Alteraciones, Reconstrucciones, Ampliaciones o Adición de Instalaciones en Pertenencias en Distritos I-1 y I-2 Ocupadas o Usadas para Estaciones de Gasolina cuando exista una No-Conformidad Legal en la Pertenencia Podrán

realizarse alteraciones, reconstrucciones, ampliaciones o adición de instalaciones a estructuras o edificios ocupados o usados para estaciones de gasolina, cuando exista una No-Conformidad legal en la pertenencia, siempre que se cumpla con lo siguiente:

- 1. Se muestre la No-Conformidad legal, y la continuidad en operación de los usos no-conforme existente.
- Las instalaciones de lavado, engrase y otras están o serán ubicadas de conformidad con el requerimiento de patios para el distrito en que ubica la pertenencia.
- 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.
- 4. Las ampliaciones proyectadas estén en armonía con las demás disposiciones de este Reglamento.
- 5. Las medidas de seguridad contra incendios deberán contar con la aceptación del Servicio de Bomberos de Puerto Rico.
- 6. Se demuestre que los sistemas para la disposición de los desperdicios sanitarios y desperdicios de aceites, grasas y lubricantes cumplen con la reglamentación aplicable de la Junta de Calidad Ambiental.
- 30.08 Rótulos y Anuncios para Estaciones de Gasolina en Distritos I-1 y 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.

#### **TÓPICO 11**

# PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS SECCIÓN 31.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS

- 31.01 Disposición General El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, podrán considerar proyectos de desarrollos extensos que requieran el desarrollo de obras de urbanización de terrenos, conforme se indica en esta sección y en las Secciones 32.00 y 33.00.
- 31.02 Propósito El propósito de esta sección es identificar, para conocimiento general, aquellos proyectos de desarrollos extensos que pueden ser considerados al amparo de las disposiciones de este Reglamento.
- 31.03 Criterios La determinación que se tome sobre un proyecto de desarrollo extenso propuesto bajo las disposiciones de esta sección descansará en la evaluación de factores que presente y demuestre la parte interesada en el caso a base, sin limitarse a, de los siguientes factores:
  - Conformidad del uso propuesto y su intensidad con el Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado o contenido en el Plan de Ensanche La Muda y de acuerdo a jerarquía otorgada.
  - Disponibilidad, programación y mejoras propuestas por el proyecto a la infraestructura del sector en que ubica conforme al Plan de Ensanche La Muda vigente.
  - 3. La forma en que el proyecto propicia el desarrollo integral del sector y mantiene o mejora las condiciones existentes.
  - 4. La viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso propuesto.
- 31.04 Tramitación Todo proyecto de desarrollo extenso será radicado por el dueño, o su representante autorizado, de la propiedad o propiedades en las cuales se propone el mismo.

Estos se tramitarán conforme a las disposiciones que a estos efectos haya adoptado cada agencia.

## SECCIÓN 32.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR LA ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS (ARPE) O EL MUNICIPIO

32.01 Disposición General - Se podrán someter a la consideración de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o el Municipio, según

- corresponda, los tipos de proyectos, en los distritos correspondientes, que se indican en esta sección.
- 32.02 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos en cualquier Distrito conforme con su Política Pública del Plan de Ensanche La Muda y de acuerdo con lo siguiente:
  - 1. El tamaño del solar propuesto para el proyecto estará conforme con el establecido para el distrito en el que ubica, según lo dispuesto en las Secciones 7.03, 8.03, 10.03 y 11.03 de este Reglamento.
  - Se celebrará vista con notificación por cuenta del proponente a los dueños o residentes de los terrenos circundantes cuando el desarrollo residencial extenso tenga acceso a una calle municipal a la cual den frente más de diez (10) estructuras residenciales en una distancia de doscientos cincuenta (250) metros, medidos desde las entradas al proyecto
  - Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
- 32.03 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos en cualquier Distrito Comercial y que este contenido en el Plan de Ensanche La Muda y su Política Pública del mismo, de acuerdo con lo siguiente:
  - 1. La construcción de las estructuras aprobadas en cada solar a ser formado deberá estar completada previo a su segregación.
  - 2. Se proveerá el estacionamiento requerido dentro de cada solar a ser formado.
  - 3. El tamaño mínimo de solar será el doble del requerido para el distrito en que ubica la pertenencia.
  - 4. Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento.
- 32.04 Proyectos de Desarrollos Industriales Extensos en cualquier Distrito Industrial, conforme con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda y de acuerdo con lo siguiente:
  - 1. La construcción de las estructuras aprobadas en cada solar a ser formado deberá estar completada previo a su segregación.
  - 2. Se proveerá el estacionamiento requerido dentro de cada solar a ser formado, o en un área común adecuada al conjunto que se propone.

3. No se permitirá el desarrollo de establecimientos comerciales o de servicios como uso principal en ningún solar.

## SECCIÓN 33.00 - PROYECTOS DE DESARROLLOS EXTENSOS A CONSIDERARSE POR EL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE GUAYNABO O LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN

- 33.01 Disposición General Se podrán someter a la consideración del Municipio Autónomo de Guaynabo o a la Junta de Planificación, según corresponda, cualquiera de los tipos de proyectos que se indican en esta sección, solos o combinados, independientemente del distrito en que se propongan.
- 33.02 Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos, de acuerdo con lo siguiente:
  - Los terrenos en los cuales se propone la urbanización estarán localizados dentro de los Suelos Urbanos del Plan de Ensanche La Muda.
  - 2. La densidad propuesta alcanzará los mínimos y no excederá los máximos establecidos en el Plan de Usos del Terreno para la Región Metropolitana de Plan de Usos del Terreno para la Región Metropolitana de San Juan, vigente y acorde con el Plan de Ensanche La Muda.
  - 3. Se celebrará vista por cuenta del proponente a los dueños o residentes de los terrenos circundantes conforme al procedimiento en la sección 4.06 (C).
  - Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
  - 5. El proyecto podrá incluir el desarrollo de una o más estructuras principales en un mismo solar si se propone segregar el mismo.
  - 6. Se podrá dispensar de los requerimientos de este Reglamento cuando se trate de desarrollos para vivienda pública y las circunstancias así lo justifiquen.
- 33.03 Proyectos de Desarrollos Comerciales Extensos o Mixtos que Incluyan Comercios y Viviendas, de acuerdo con lo siguiente:
  - 1. La cabida del predio excederá el máximo permitido como Cambio de Calificación y cada estructura ubicará en un solar con tamaño suficiente para proveer el estacionamiento requerido.
  - 2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado o contenido en el Plan de Ensanche La Muda.

- 3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
- 4. Se celebrará Vista Pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una las referidas propiedades.
- 5. Cuando se combinen usos comerciales y residenciales en una sola estructura, los accesos al estacionamiento y las aceras serán separados e independientes para cada uso. Cuando se trate de usos comerciales para ventas al detal, el proponente proveerá información para determinar el efecto de la aprobación en el ofrecimiento comercial del área de mercado.
- Cuando se proyecte la combinación de usos residenciales y comerciales en una sola estructura, podrán someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.
- 33.04 Proyectos de Desarrollos de Recreación Comercial Extensos, de acuerdo con lo siguiente:
  - 1. Se celebrará Vista Pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.
  - El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado o contenido en el Plan de Ensanche La Muda.
  - 3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
  - 4. Estos proyectos podrán implicar la construcción de una o más estructuras principales y aquellas obras de urbanización necesarias para su adecuado funcionamiento.
  - 5. Se deberán considerar las implicaciones del proyecto en el sistema de transportación y el desarrollo del sector inmediato, incluyendo la accesibilidad a la costa.
- 33.05 Proyectos de Desarrollos Industriales Livianos y Pesados, de acuerdo con lo siguiente:
  - 1. Se celebrará Vista Pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se

- propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.
- 2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado y en acorde con el Plan de Ensanche La Muda.
- 3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
- 4. Estos proyectos podrán incluir la formación de solares solamente o la formación de solares y construcción de edificios.
- 5. Estos proyectos deberán justificarse en términos del potencial del área para el desarrollo industrial, la disponibilidad de infraestructura y mano de obra, así como los efectos del proyecto sobre el ambiente y las propuestas para mitigar los efectos negativos.
- 6. Los parámetros serán para I-1 y I-2
- 33.06 Proyectos de Desarrollos Industriales Pesados Limitados, de acuerdo con lo siguiente:
  - 1. Se celebrará Vista Pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.
  - 2. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado y en acorde con el Plan de Ensanche La Muda.
  - 3. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o pueda proveerse.
  - 4. Se presentará un esquema que señale el uso que se le dará a los terrenos, así como un memorial explicativo sobre el proyecto que incluya una descripción detallada de la materia prima a usarse, el proceso industrial, acceso a utilizarse, uso del litoral marítimo (si aplica), suministro de agua, fuentes de emisiones atmosféricas, tratamiento y disposición de efluentes sanitarios e industriales, generación y disposición de desperdicios sólidos, tóxicos o peligrosos y obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del uso a establecerse.
  - 5. No se autorizará ninguna segregación hasta tanto se apruebe el uso del predio a segregarse y el remanente.

#### 33.07 Otros Desarrollos Extensos de acuerdo con lo siguiente:

- Otros desarrollos extensos podrán incluir aquellos que propongan diversos tipos de usos por sí solos o en diversas combinaciones. Estos podrán incluir usos residenciales, turísticos, recreativos, institucionales, comerciales o industriales, de comunicaciones y de servicios.
- 2. Se celebrará Vista Pública con notificación a los dueños de las propiedades en un radio de cien (100) metros del área en que se propone el proyecto, medidos tomando los puntos más cercanos entre dicha área y cada una de las referidas propiedades.
- 3. El proyecto estará conforme con las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos hasta donde éste haya sido adoptado o estudiado o contenido en el Plan de Ensanche *La Muda*.
- 4. Si la infraestructura necesaria para atender las necesidades del proyecto propuesto y para mitigar sus efectos directos e indirectos está disponible o puede proveerse.
- 5. Estos proyectos deberán indicar la distribución de sus componentes, las segregaciones necesarias para viabilizar su desarrollo y aquellas obras de urbanización que se propongan. También propondrán los Distritos de Calificación que solicitan para las diversas porciones del predio.
- 6. Cuando se proyecte la combinación de usos que así lo permita este Reglamento podrá someterse cómputos de estacionamiento compartido debidamente justificados y validados.
- 7. Si se proponen usos comerciales para atender un mercado que trasciende el del proyecto, se someterán junto a la solicitud los estudios que demuestren la viabilidad del uso propuesto.

#### **TÓPICO 12**

#### **VARIACIONES Y EXCEPCIONES**

## SECCIÓN 34.00 - VARIACIONES

- 34.01 Disposición General El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, podrán autorizar Variaciones según se dispone en el Art. 13.012 de la Ley Núm 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico y en el Reglamento de Planificación Núm. 24 Sección 18.03. Las Variaciones se autorizarán de acuerdo a los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta sección.
- 34.02 Propósito El propósito de las Variaciones será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación del disfrute de la propiedad.
- 34.03 Iniciativa Toda variación deberá ser solicitada por el dueño, o su representante autorizado, de la propiedad para la cual solicita la misma, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.
- 34.04 Vistas Públicas o Administrativas El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda y en su ámbito legal, llevará a cabo la celebración de vistas públicas o vistas administrativas para la consideración de solicitudes de Variaciones en uso e intensidad o Excepciones. En la celebración de las vistas públicas para considerar Variaciones o Excepciones se observarán los requisitos y el proceso aplicable, de acuerdo a la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1998, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme.
- 34.05 Variación en Uso La Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos, cada cual en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar variaciones en usos cuando se cumplan las siguientes condiciones, las cuales serán de estricto cumplimiento:
  - Se demuestre que hay una necesidad reconocida ó apremiante del uso propuesto en la comunidad debido a circunstancia particular de dicha comunidad que no pueda ser satisfecha, sino se concede la variación en uso.
  - 2. Las razones por las cuales ningún uso permisible es factible en la propiedad sin la variación deben ser únicas a la misma y no una

- característica general del distrito o del sector del distrito donde ubica. No podrá haber sido causados por el dueño.
- 3. Se demuestre que el uso propuesto satisface una necesidad pública de carácter inaplazable.
- 4. Que el uso propuesto beneficia al vecindario.
- 5. Cuando se pueda establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico ó económico.
- 6. La variación solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:
  - a. La disponibilidad de infraestructura
  - b. El contexto en el que ubica
  - c. El ambiente de la calle
  - d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos
- 7. El uso para el cual se solicita la variación está permitido por las disposiciones del Tópico 13 sobre Zonas Escolares de este Reglamento.
- 34.06 Otras Variaciones El Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar Variaciones a los requisitos establecidos en este Reglamento para los usos que tolera el distrito. Se tomará en consideración, entre otros, los siguientes factores:
  - 1. La magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.
  - 2. La variación solicitada no afectará adversamente, entre otros, los siguientes factores:
    - a. La disponibilidad de la infraestructura
    - b. El contexto en el que ubica
    - c. El ambiente de la calle
    - d. La seguridad y tranquilidad de los vecinos
  - 3. Se logra un desarrollo urbano más compacto.
  - 4. La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.

- 5. La variación solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública.
- 6. Se requerirá como condición *sine qua non e indispensables los comentarios o recomendaciones* del Municipio Autónomo de Guaynabo.

La celebración de vistas en estos casos será discrecional.

34.07 Condiciones al otorgar Variaciones - Al autorizar Variaciones, el Municipio Autónomo de Guaynabo, la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también establecerá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta sección para autorizar Variaciones.

Las Variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de éste y de cualquier otro reglamento aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

Término de Vigencia de las Decisiones sobre Variaciones - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso. Este término de vigencia, para todos los efectos legales, se considerarán final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y se someta, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

## SECCIÓN 35.00 - EXCEPCIONES

35.01 Disposición General - El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación o Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, considerarán por vía de excepciones, consultas de ubicación o

solicitudes de permisos en determinados distritos para los usos que más adelante se indican.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en Zonas Escolares designadas conforme a las disposiciones del Tópico 13 - Zonas Escolares de este Reglamento, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

- 35.02 Propósito El propósito de estas excepciones es identificar para conocimiento general aquellos usos, compatibles con el carácter esencial del distrito, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.
- 35.03 Criterios La determinación que se tome sobre un uso propuesto bajo las disposiciones de esta sección descansará en la evaluación de la combinación de factores que presente y demuestre la parte interesada en cada caso. Para que haya una determinación favorable, la parte interesada debe demostrar que tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente y que la operación del uso resulta conveniente al interés público, a base, sin limitarse a éstos, de los siguientes criterios:
  - 1. Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud así como de propiedades limítrofes.
  - 2. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse, o a las propiedades limítrofes.
  - 3. No se aumente el peligro de fuego.
  - 4. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.
  - 5. Se demuestre la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.
  - 6. Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para el caso particular.
- 35.04 Iniciativa Toda excepción deberá ser solicitada por el dueño, o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual se solicita la misma. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la excepción.
- 35.05 Usos a considerarse por el Municipio o Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) Los siguientes usos podrán considerarse en los distritos correspondientes por el Municipio o Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE):
  - 1. Centros de cuidado diurno de niños en Distrito Residencial R-1 y R-2 de acuerdo a los siguientes criterios los cuales son de carácter *sine qua non e indispensables*:

- a. Tamaño del Solar El tamaño mínimo requerido para este uso nunca será menor de 450.00 metros cuadrados y el máximo de 1.0 cuerda.
- Altura de los Edificios Los edificios destinados para este uso mediante este mecanismo podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura.
- c. Área de Ocupación El área de ocupación de estos edificios no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- d. Área Bruta de Piso- El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación.
- e. Patio Delantero Se requerirán un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor.
- f. Patios Laterales Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
- g. Patio Posterior- Se requerirán un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
- h. Áreas de Estacionamientos Se requerirán un (1) estacionamiento por cada cinco (5) cunas o fracción de estas. Además se proveerá un área de abordaje con capacidad para al menos tres (3) vehículos de motor con entrada y salida hacia la vía que de acceso a la estructura. Nunca se podrán utilizar los patios para este propósito.
- i. Requerimientos de áreas verdes Será condición SINE QUA NON el que se provea de al menos 2.5 metros cuadrados de áreas verdes por cada cuna.

- j. Depósitos de Basura Los zafacones deberán observar una separación no menor de cinco (5) metros de la colindancia más cercana. Estos permanecerán tapados todo el tiempo y su recogido y disposición final será responsabilidad del dueño u operador del centro.
- k. Requerimientos de áreas verdes Será condición SINE QUA NON el que se provea de al menos 2.5 metros cuadrados de áreas verdes por cada cuna.
- Depósitos de Basura Los zafacones deberán observar una separación no menor de cinco (5) metros de la colindancia más cercana. Estos permanecerán tapados todo el tiempo y su recogido y disposición final será responsabilidad del dueño u operador del centro.
- 2. Centros de cuidado diurno de envejecientes en Distrito Residencial R-1 y R-2 de acuerdo a los siguientes criterios los cuales son de carácter *sine qua non e indispensables*:
  - a. Tamaño del Solar El tamaño mínimo requerido para este uso nunca será menor de 900.00 metros cuadrados y el máximo de 1.0 cuerda.
  - b. Altura de los Edificios Los edificios destinados para este uso mediante este mecanismo podrán tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura.
  - c. Área de Ocupación El área de ocupación de estos edificios no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
  - d. Área Bruta de Piso- El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación.
  - e. Patio Delantero Se requerirán un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor.
  - f. Patios Laterales Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho

establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.

- g. Patio Posterior- Se requerirán un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
- h. Áreas de Estacionamientos Se requerirán un (1) estacionamiento por cada cinco (5) camas o fracción de estas. Además se proveerán un área de abordaje con capacidad para al menos tres (3) vehículos de motor con entrada y salida hacia la vía que de acceso a la estructura. Nunca se podrán utilizar los patios para este propósito.
- i. Requerimientos de áreas verdes Será condición SINE QUA NON el que se provea de al menos 2.5 metros cuadrados de áreas verdes por cada cama.
- j. Depósitos de Basura Los zafacones deberán observar una separación no menor de cinco (5) metros de la colindancia más cercana. Estos permanecerán tapados todo el tiempo y su recogido y disposición final será responsabilidad del dueño u operador del centro.
- 3. Club cívico sin fines pecuniarios en Distritos Residenciales R-1 y R-2 en solares con tamaño adecuado para proveer estacionamiento y cuyo solar tenga una cabida máxima de una (1) cuerda de acuerdo con lo siguiente:
  - Los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito. En Distritos CR-H se obtendrá el endoso del Instituto de Cultura Puertorriqueña. En cualquier Distrito Residencial y Residencial Turístico se celebrará Vista Pública previo a la autorización.
- Hospital de animales en el Distritos R-1 en estructuras diseñadas a prueba de ruidos en áreas y siempre que no mantengan animales fuera del edificio.
- 5. Instituciones docentes privadas, de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en los distritos R-1, R-2 y D-2. En solares de un

máximo de 3,000 metros cuadrados y de conformidad con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda y de acuerdo con lo siguiente:

- a. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecido en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerido para usos docentes.
- b. El área mínima de terreno a requerirse se calculará a base de ocho
   (8) metros cuadrados por estudiante.
- c. El tamaño de los salones a permitirse se calculará a base de veinte (20) pies cuadrados por estudiante.
- d. Solares en que se proyecto construir edificios para fines docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
- e. Los edificios guardarán patios de dos (2) veces los requeridos en el distrito en que ubican.
- f. Ningún edificio tendrá una altura de más dos (2) plantas ni se excederá en altura dos (2) veces el ancho de la vía hacia donde está su fachada principal.
- 6. Instituciones filantrópicas con fines no pecuniarios o caritativos en cualquier Distrito Residencial conforme con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda.
- 7. Instituciones religiosas, tales como iglesias y templos en Distrito Residencial R-1 y R-2 conforme con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda y de acuerdo a los siguientes criterios, los cuales son de carácter *sine qua non e indispensables*:
  - Tamaño del Solar El tamaño mínimo requerido para este uso nunca será menor de 900.00 metros cuadrados y un máximo de 2.0 cuerdas
  - b. Altura de los Edificios Los edificios destinados para este uso mediante este mecanismo podrá tener dos (2) plantas con nueve (9) metros de altura.

- c. Área de Ocupación El área de ocupación de estos edificios no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
- d. Área bruta de Piso El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación.
- e. Patio delantero Se requerirán un (1) patio delantero con un fondo no menor de cinco (5) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor.
- f. Patios Laterales Se requerirán dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de dos (2) metros y cuya suma no será menor de cinco (5) metros. Todo patio lateral tendrá el ancho establecido anteriormente o un ancho no menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
- g. Patio Posterior- Se requerirán un patio posterior con un fondo no menor de cuatro (4) metros, o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuese mayor. Cualquier patio posterior o parte del mismo que linde con una vía se considerarán patio delantero y cumplirán con los requisitos previamente establecidos.
- h. Áreas de Estacionamientos Se requerirán un (1) estacionamiento por cada cuatro sillas o fracción de estas además se proveerán al menos dos estacionamiento, por cada cincuenta (50) sillas o fracción, para impedidos así destinados y rotulados.
- Estructuras Voladizas Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrá 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, observen una separación no menor de uno y medio (1.5) metros de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar y no estén destinados para el acomodo de mayor número de asientos.
- j. Se podrá permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco, o para edificios docentes siempre que se presente un concepto del desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo de área de solar establecido en este Reglamento para cada uso específico. El área del solar ocupada por los usos relacionados no se contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.
- k. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos o docentes deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
- 8. Usos comerciales, institucionales y de servicios en Distritos I-1 siempre que éstos no constituyan más del diez por ciento (10%) del área bruta de piso del uso principal del solar:
  - a. Barbería
  - b. Centro de cuidado diurno de niños o escuelas maternales para servir a los empleados de las industrias en el lugar.
  - c. Cinematógrafo
  - d. Escuela comercial o vocacional en donde cualquier actividad industrial sea para fines de instrucción exclusivamente y 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.
  - e. Establecimiento para servicios personales.
  - f. Estudio de baile o música

- g. Gimnasio
- h. Lavandería automática operada por monedas
- Oficina
- j. Recreación comercial
- k. Restaurante, cafetería, fuente de soda, barra o cafetín
- Salón de belleza
- m. Sucursal o casa bancaria
- n. Teatro o salón de asambleas o de concierto.

El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, podrán considerar hasta un diez por ciento (10%) del área total de la urbanización o un (1) solar si constara de más de diez (10) solares para la ubicación de uno o más de estos usos como fin principal.

- 9. Hospederías u hospedajes en Distritos Residenciales R-1 y R-2 conforme a la Política Publica del Plan de de Ensanche de La Muda y de acuerdo con lo siguiente:
  - a. El dueño o administrador de la hospedería un hospedaje o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta. El dueño o administrador de la hospedería siempre que no sea un huésped, residirá en una vivienda que forme parte del hospedaje.
  - No se darán características comerciales a las estructuras.
  - c. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que el Municipio entienda sean necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.
  - d. Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posteriores serán de una y media (1.5) veces los requeridos para el distrito.
  - e. El tamaño mínimo de área de solar a requerirse se determinarán de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla # 23 Hospederías u Hospedajes en Distritos R-1/R-2

Hospedería o Hospedajes en Distritos Residenciales	R-1	R-2
Tamaño mínimo de área de solar requerido en metros cuadrados	900	450
Número de dormitorios para huéspedes a permitirse a base del tamaño mínimo del solar	7	7
Área del solar extra requerida por dormitorio adicional en metros cuadrados Número máximo de dormitorios a permitirse por pertenencia	180	90
	10	10

- 10. Establecimientos con Permiso de Uso No Conforme Provisionalmente Legal - Expedición de permisos de uso para aquellos establecimientos que poseen un permiso de uso no conforme provisionalmente legal. La evaluación de las solicitudes tomará en cuenta los siguientes criterios, pero sin limitarse a éstos:
  - a. Se considerarán para evaluación al amparo de este inciso solamente aquellos establecimientos que se les haya expedido un permiso de uso no conforme provisionalmente legal con posterioridad al 19 de febrero de 1988 y cuyo uso se esté operando a la fecha de la solicitud.
  - b. No se autorizarán conforme a lo dispuesto en este inciso, permisos para los siguientes usos:
    - (1) Tiendas de licores y barras en los Distritos Residenciales en áreas urbanizadas, siempre que no sean los centros tradicionales de los pueblos.
    - (2) En los Distritos Residenciales en áreas urbanizadas que no sean los centros tradicionales de los pueblos, usos industriales (talleres de mecánica, hojalatería y pintura, ebanistería, gomeras, ferretería para la venta al detal que incluya venta de madera, piedra, arena, cemento, cal, varillas de acero u otros materiales de construcción pesados o cualquier otra actividad con características industriales).
    - (3) No se permitirá la venta de bebidas alcohólicas abiertas ni refrigeradas en los Distritos Residenciales en áreas urbanizadas, con excepción de lo indicado en el Inciso 22(c). Los propietarios y operadores de establecimientos autorizados a vender bebidas alcohólicas selladas tendrán la

obligación de velar porque éstas no se consuman dentro del negocio ni en las inmediaciones del mismo.

- c. En los Distritos Residenciales en áreas urbanizadas que no sean los centros tradicionales de los pueblos, podrá autorizarse permisos de uso con venta de bebidas alcohólicas livianas tales como cerveza, vino, "wine coolers" y otros similares, a los cafés, restaurantes, pizzerías y otros establecimientos que venden comidas servidas, siempre que éstos estén localizados frente a calles o avenidas con un ancho no menor de trece (13) metros de servidumbre o frente a una calle marginal que no sea una vía de acceso controlado.
- d. Las solicitudes para este permiso deberán ser radicadas antes de transcurrido un período de tres (3) meses a partir del 8 de noviembre de 1991 o de lo contrario, los establecimientos no podrá acogerse a las disposiciones de esta Subsección.
- e. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, evaluará aquellas solicitudes que vengan acompañadas de los documentos que requiere la agencia para este tipo de solicitud. El solicitante deberá acompañar su solicitud con un listado de los nombres de los dueños o inquilinos así como las direcciones postales de aquellas propiedades que radiquen dentro de una distancia de cien (100) metros lineales medidos desde todos los límites de la propiedad objeto de esta solicitud. Además, someterá dos (2) sobres de tamaño legal por cada propiedad dentro de la distancia de cien (100) metros antes indicada con el nombre y la dirección postal de cada dueño o inquilino con los sellos postales correspondientes.
- f. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, podrán autorizar que el uso continúa por el tiempo que tome evaluar el caso, hasta un máximo de un (1) año a partir de la fecha en que se radique la solicitud del permiso, excepto los establecimientos ubicados en Distritos Residenciales en áreas urbanizadas.
- g. Previo a la expedición del permiso, el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, realizará un estudio de los impactos generados por dicho uso. Para su autorización deberá concluir que el uso no tiene efectos negativos sobre el vecindario donde ubica señalando los fundamentos en que descansa su determinación. Además, tomará en cuenta las querellas de los vecinos en la

- evaluación de los establecimientos y se les dará el peso que las mismas ameriten.
- h. El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, podrán imponer las condiciones especiales que estime pertinentes, las cuales deberán estar expresadas en el permiso que expida, para asegurar una adecuada operación del uso autorizado. La persona a quien se le autoriza el uso a su vez, deberá estar dispuesta a aceptar y a dar cumplimiento a las condiciones que imponga el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, sujeto a que se le revoque la autorización de no cumplir con una o más de las condiciones establecidas.
- El uso para el cual se otorga el permiso no podrá ser cambiado a menos que el uso propuesto sea permitido en el distrito donde ubica. Tampoco se podrá intensificar los usos autorizados mediante el incremento de la actividad ni mediante la ampliación de la estructura física.
- 35.06 Usos a considerarse por el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda :
  - 1. Club cívico sin fines pecuniarios en Distrito Residencial R-1 y R-2 conforme con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda, en solares con cabida de más de una (1) cuerda los edificios observarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito.
  - Hospital, hospital de medicina general, casa de salud, sanatorio, e institución para tratamiento de dementes en Distrito R-1. Los edificios a dedicarse principalmente a hospital o sanatorio para enfermedades contagiosas o tratamiento de dementes se situarán a no menos de cincuenta (50) metros de toda línea de propiedad del solar.
  - 3. Hospital de medicina general en Distritos R-2 excepto para el tratamiento de dementes o enfermedades contagiosas.
  - 4. Hotel de turismo, parador e instalaciones turístico-vacacionales en solares en Distritos R-1 de acuerdo con lo siguiente:
    - a. Todo proyecto para un hotel de turismo tendrá como parte integrante del mismo y en proporción a sus máximas instalaciones de acomodo dos o más de las siguientes atracciones típicas de turismo para el servicio eficiente a sus huéspedes:
      - 1) Desarrollo de lago con instalaciones de baño u otros deportes acuáticos.

- 2) Piscina de natación con instalaciones de baño y otros deportes acuáticos.
- Instalaciones adecuadas para el uso de caballos de montar y excursiones.
- 4) Canchas de juego o instalaciones para otros deportes al aire libre.
- b. Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el Distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Si se incluyen unidades residenciales, éstas no excederán la proporción de una (1) unidad residencial por cada cuatro (4) habitaciones de hotel cuando el proyecto ubique fuera del ámbito de expansión urbana.
- c. El ancho de todo patio delantero, lateral o posterior será no menor de quince (15) metros.
- d. Los espacios para usos accesorios como parte del edificio y los edificios accesorios podrán situarse en la parte del solar donde se permite el edificio principal. Cualquier patio requerido, podrán usarse para canchas, piscinas, paseos, áreas de estacionamientos de vehículos o usos accesorios similares, cuando no se construyan estructuras que levanten un nivel de más de un (1) metro sobre el terreno, exceptuando las torres o postes necesarios para las canchas, las piscinas, el alumbrado, o la ornamentación de paseos.
- e. No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.
- f. La autorización que se expida para este propósito contendrá las condiciones que el Municipio entienda sean necesarias para proteger la salud y el bienestar general del vecindario.
- 5. Instituciones religiosas en Distrito Residencial R-1 y R-2 conforme con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda, en solares de más de dos (2) cuerdas, de acuerdo con lo siguiente:
  - a. Se podrán permitir la construcción de otros edificios para usos relacionados en el mismo predio, incluyendo la residencia del ministro o párroco, o para edificios docentes, siempre que se presente un concepto de desarrollo de los terrenos y se cumpla con los requisitos sobre tamaño mínimo del área de solar establecido en este Reglamento para cada uso específico. El área de solar ocupada por los usos relacionados no contará al determinar el área de solar requerida para fines religiosos.

- b. Los solares en que se proyecte construir uno o más edificios para fines religiosos o docentes, deberán mantener una separación mínima de cincuenta (50) metros lineales de cualquier otro solar en que ubique o haya sido previamente autorizada la construcción de una estación de gasolina. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares.
- c. Los edificios guardarán patios no menores de dos (2) veces el tamaño requerido en el distrito en que ubican.
- 6. Institución docente de nivel universitario y grados asociados en Distrito Residencial R-1 y R-2 conforme con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda.
- 7. Parque y campo atlético, hipódromo, velódromo y otros deportes que requieren áreas extensas de terreno en solares en Distrito R-1.
- 35.07 Permisos de Uso Temporeros El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Junta de Planificación, según corresponda, podrán conceder permisos de usos temporeros para la erección de estructuras que alberguen actividades de corta duración tales como, pero sin limitarse a éstos: carnavales, verbenas, fiestas patronales, actividades religiosas, casetas de construcción u oficinas para la venta de un proyecto de vivienda. En los casos en que el Municipio o la Junta de Planificación, según corresponda, lo estimen pertinente, se consultará al vecindario inmediato en no menos de cuatro (4) propiedades.
- 35.08 Condiciones al hacer Excepciones Las excepciones concedidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este Reglamento.
- 35.09 Término de Vigencia de las Decisiones sobre Excepciones Toda decisión favorable sobre cualquier excepción, relacionada con un permiso de construcción, 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.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerarán final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con 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 13**

#### **ZONAS ESCOLARES**

#### SECCIÓN 36.00 - PROPÓSITO Y DISPOSICIONES GENERALES

36.01 Propósito - Este Tópico se adopta para dar cumplimiento al mandato de la Ley Núm 84 del 13 de julio de 1988 que ordena y dispone para la reglamentación de las Zonas Escolares a fin de propiciar un ambiente sano y seguro en las escuelas públicas y privadas ubicadas y a ubicarse en las zonas urbanas delimitada dentro del *Plan de Ensanche La Muda*.

#### 36.02 Disposiciones Generales

- 1. Las disposiciones contenidas en este Tópico aplicarán, una vez en vigor, al uso de terrenos y a la construcción y uso de edificios y estructuras o pertenencias dentro de las Zonas Escolares designadas por la Junta de Planificación, así como a la ubicación y diseño de nuevas escuelas.
- Las disposiciones de este Tópico se complementarán con las disposiciones aplicables de este Reglamento y de otros Reglamentos de Planificación vigentes. En caso de conflicto, prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan los propósitos de la Ley Núm 84 del 13 de julio de 1950.
- Penalidad por Violaciones o Incumplimiento Según lo dispuesto por la Ley Núm 84 del 13 de julio de 1988, toda persona natural o jurídica que infrinja las disposiciones de este Tópico será culpable de delito menos grave y convicta que fuese se le impondrá una multa que no excederá de quinientos (\$500) dólares o reclusión por un término no mayor de seis (6) meses, o ambas penas, a discreción del Tribunal. Cada día que subsista la infracción se considerarán como una violación por separado.

## SECCIÓN 37.00 - DESIGNACIÓN DE ZONAS ESCOLARES

37.01 Disposición General - La Junta de Planificación designará Zonas Escolares con sujeción a lo dispuesto en las Leyes Núm. 84 del 13 de julio de 1988 y 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, y en este Tópico.

Toda designación de zona escolar o enmiendas a Zonas Escolares designadas se hará mediante la emisión por la Junta de Planificación de una resolución y un mapa demarcando la extensión de la zona escolar designada o enmendada.

- Una vez hecha la designación, estas Zonas Escolares pasarán a formar parte del Mapa de Calificación correspondiente.
- 37.02 Identificación de la Necesidad de la Designación Las necesidades de designación de Zonas Escolares se identificarán, caso a caso, por la Junta de Planificación a base de las peticiones de las autoridades escolares o del Consejo de Padres y Maestros concernidos por razón del riesgo a la seguridad de estudiantes y maestros y por la gravedad de los efectos nocivos al ambiente escolar que estén causando las actividades que se desarrollan en los alrededores de las escuelas.

Las peticiones de designación de Zonas Escolares incluirán lo siguiente:

- 1. Carta explicativa que informe las circunstancias específicas del área escolar que ponen en riesgo la seguridad de estudiantes, padres y maestros y que resultan nocivas al ambiente escolar.
- 2. Nombres y direcciones de los negocios u otras actividades (y de los propietarios u operadores si estuvieran disponibles) que están afectando adversamente el ambiente escolar.
- 3. Mapa o mapas en donde se indique la localización exacta del solar en el que ubica el plantel escolar y la de los solares en los que ubican los negocios antes mencionados. En áreas de Calificación se utilizará el Mapa de Calificación vigente y en áreas no zonificadas se utilizarán los cuadrángulos topográficos o los mapas de catastro correspondientes.
- 4. Copia de las cartas enviadas a los propietarios y operadores de los negocios que están afectando adversamente el ambiente escolar informándole sobre la intención de solicitar la designación y demarcación de la zona escolar, cuando las hubiere.
- 5. Cuando se trate de escuelas privadas, se someterá copia del permiso de uso permanente otorgado por el Municipio o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, para todas y cada una de las dependencias que existen en la escuela en particular como evidencia de que éstas están construidas legalmente.
- 6. Otra información o documentación pertinente que la Junta considere necesario requerir.
- 37.03 Demarcación de la Zona Escolar a Designarse Una vez identificada la necesidad de designar una zona escolar, la Junta de Planificación realizará el estudio necesario para determinar la extensión de ésta y preparará el mapa correspondiente a la misma. La preparación del mapa se podrá realizarse mediante las siguientes alternativas:

- 1. En áreas urbanas calificadas se usarán los Mapas de Calificación vigentes como base para una demarcación de la zona escolar sobrepuesta a los diferentes Distritos de Calificación.
- 2. En áreas rurales no zonificadas que no estén incluidas en Mapa de Calificación alguno, se usará el mapa que se prepare para este propósito, el cual, una vez hecha la designación, pasará a formar parte del Mapa de Calificación correspondiente.
- 37.04 Extensión de las Zonas Escolares Los límites de una zona escolar se determinarán tomando en consideración factores tales como los que se exponen a continuación:
  - 1. Nivel académico de la escuela
  - 2. Tamaño y densidad de la población escolar
  - 3. Naturaleza de los ofrecimientos educativos del plantel
  - 4. Existencia de programas de educación especial en el plantel
  - 5. Horario y duración del año escolar
  - 6. Límites de otras Zonas Escolares cercanas
  - 7. Si es área urbana o rural
  - 8. Patrón de calles en el sector
  - Número de solares
  - 10. Topografía
  - 11. Barreras naturales
  - Dirección de los vientos
  - 13. Límites de fincas
  - 14. Usos existentes
  - 15. Localización de los usos o actividades nocivas existentes en el área escolar.
- 37.05 Creación de Comités Escolares Podrá crearse un Comité Escolar por cada zona escolar que se solicite designar, con el propósito de asesorar a la Junta de Planificación en el proceso de identificación de la zona escolar en particular o respecto a cualquier problema relacionado con ésta una vez designada.

Los Comités podrán crearse a iniciativa de la Junta de Planificación, a petición del Municipio o la iniciativa de las autoridades escolares, de los consejos de padres, maestros y estudiantes y de los líderes cívicos de la comunidad. Los

mismos se identificarán con el nivel escolar y el nombre del plantel escolar para el que se solicita la designación de la zona más la calle, barrio o sector del Municipio, y estarán compuestos como sigue:

- 1. El director del plantel escolar o su representante
- 2. El Presidente del Consejo de Padres, Maestros y Estudiantes o un representante de los padres cuando no hubiese un Consejo de Padres
- 3. El Presidente del Consejo de Estudiantes o un estudiante en representación del estudiantado cuando no hubiese tal Consejo.
- 4. Un representante del Municipio o del líder cívico peticionario.
- 5. El Comandante de distrito de la Policía de Puerto Rico o su representante.

Las reuniones de estos Comités se celebrarán cuando éstas sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones y podrá ser convocada por cualquiera de sus comisionados o por la Junta de Planificación. Otras personas particulares o agencias públicas o privadas podrán ser invitadas a estas reuniones cuando los Comités o la Junta de Planificación así lo estimen pertinente.

## SECCIÓN 38.00 - USOS EN ZONAS ESCOLARES

- 38.01 Usos Permitidos en las Zonas Escolares En las Zonas Escolares designadas se permitirá los usos y actividades permitidos por la reglamentación de planificación vigente en el área en particular y los que sean aprobados por la Junta de Planificación mediante consulta de ubicación, en aquellos casos en que ésta es requerida, excepto los siguientes en cualquier distrito conforme con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda dentro de estas zonas:
  - Venta de bebidas alcohólicas servidas. Los negocios en donde se vendan bebidas alcohólicas selladas darán estricto cumplimiento a las disposiciones legales vigentes en cuanto a la venta de éstas a menores. Negocios que incumplan dichas disposiciones no podrá permanecer en las Zonas Escolares.
  - 2. Agencias hípicas
  - 3. Agencias de lotería
  - 4. Establecimientos donde se operan máquinas electrónicas de juegos
  - 5. Máquinas de "pinball" y otras similares
  - 6. Galleras
  - 7. Billares y otros juegos de azar

- 8. Clubes nocturnos
- 9. Discotecas y centros de diversión análogos
- Almacenamiento de tubos, gas, chatarra, madera y otros usos y actividades industriales, de construcción o de cualquier naturaleza que de por sí atraen la atención de los estudiantes y resultan riesgosos para su salud y seguridad.

Se permite el almacenamiento de materiales de construcción en aquellos lugares en donde se estén realizando obras de esta naturaleza, incluyendo escuelas en operación, durante el período que duren las obras y siempre que los materiales y equipo no estén visibles ni accesibles a los estudiantes.

- 11. Industrias pesadas
- 12. Usos y actividades donde se produzca humo, polvo, gases, ruidos o vibraciones u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a la zona escolar designada.
- 13. Otros usos o actividades que se consideren nocivos e incompatibles con las labores escolares.
- 38.02 Usos Compatibles con las Zonas Escolares Siempre que no haya conflicto con los Distritos de Calificación vigentes o con el carácter del sector en particular, los siguientes usos se consideran como los más compatibles con la gestión educativa y su ubicación es recomendada en las Zonas Escolares:
  - Otras escuelas
  - Bibliotecas
  - Salones de lectura
  - Centro culturales
  - Salas de teatro
  - Galerías
  - 7. Museos
  - Centros de artes manuales.
  - Casas y academias de música
  - 10. Librerías
  - 11. Tiendas de efectos escolares
  - 12. Industrias, comercios, talleres de oficios y centros de servicios tecnológicos cuya operación no representa riesgo para la seguridad, la

salud y el bienestar de los estudiantes y maestros ni interrumpan o alteren el ambiente escolar, que puedan estimular el interés vocacional de los estudiantes y que constituyan fuentes potenciales de empleo o adiestramiento para los jóvenes

- 13. Parques de recreación pasiva y activa
- 14. Otras actividades similares
- Usos No-Conforme Legales A partir de la fecha de vigencia de la resolución designando una zona escolar para un respectivo plantel, el Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, cuando así se le solicite, vendrá obligada a expedir certificados para aquellos usos, edificios y estructuras que fueron establecidos legalmente y que resulten no conformes de acuerdo a este Reglamento. En estos certificados se expresará claramente la naturaleza y extensión de la No-Conformidad y, además, todos aquellos particulares en relación con los cuales un edificio, estructura o pertenencia existente no están de conformidad con el reglamento adoptado y promulgado.

Las personas que obtengan una certificación de No-Conformidad legal podrán solicitar y obtener un permiso para operar dicho uso por un término de dos (2) años a partir de la fecha en que se apruebe la resolución demarcando la zona escolar para un plantel respectivo.

Dependiendo de las circunstancias en particular del caso, se podrá solicitar al Municipio o a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, un permiso para un cambio o modificación en la operación que convierta el uso en uno conforme. El solicitante deberá demostrar que mediante dichos cambios en el horario, en los accesos, en los procesos, en el equipo, en la estructura, etc., la nocividad del uso o actividad no conforme quedará eliminada.

Cuando una parte interesada entienda que el período de tiempo de dos (2) años no es razonable, podrá solicitar al Municipio o a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, durante el año siguiente a la notificación de No-Conformidad, una extensión de tiempo para eliminar el uso no conforme o para realizar los cambios o modificaciones aprobadas que convierten el uso en uno conforme. Deberá someterse evidencia que justifique la necesidad del tiempo adicional solicitado. Entre otra, someterá la siguiente información:

- 1. Descripción gráfica y escrita de la (s) estructura (s) utilizada (s)
- 2. Naturaleza del uso de esa (s) estructura (s), como: horario de operación, clientela, volumen de clientes a diferentes horas, etc.
- 3. Localización de la propiedad y usos existentes en su cercanía

- 4. Valor por separado del terreno, la (s) estructura (s) y las mejoras muebles
- Costo de la relocalización
- 6. Costo de los cambios o modificaciones a realizarse para convertir el uso en uno conforme
- 7. Tiempo que ha operado el negocio o ha estado llevando a cabo la actividad
- 8. Información pertinente de otras agencias, tales como la Policía, Servicio de Bomberos, Departamento de Salud
- 9. Copia del permiso de uso permanente otorgado por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)
- 10. Copia de la última planilla de contribuciones sobre ingresos y patente municipal
- 11. Copia de la patente para la venta de bebidas alcohólicas y de cualquier otro permiso requerido

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

Al finalizar el período de vigencia del permiso de No-Conformidad legal concedido, el uso deberá ser descontinuado y la propiedad deberá destinarse a un uso permitido en Zonas Escolares.

38.04 Cambio de Uso de Escuelas en Zonas Escolares - Cuando la operación de una escuela en una zona escolar sea descontinuada, las autoridades escolares, públicas o privadas, notificarán dicha acción y las razones para la misma a la Junta de Planificación no más tarde de treinta (30) días después de dicha descontinuación. Junto a la notificación, se someterá carta del Secretario de Educación con sus comentarios en cuanto a la posible reutilización de las instalaciones existentes para otra escuela en el futuro.

De haberse descontinuado el uso escolar por un período mayor de un (1) año y no estarse tramitando, en el Municipio Autónomo de Guaynabo, en la Junta de Planificación o en la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), el establecimiento de otra escuela en el mismo lugar o dentro de la misma zona escolar, cualquier parte interesada podrá solicitar a la Junta la eliminación de la zona escolar. Dicha solicitud se tramitará como una enmienda al Mapa de Calificación correspondiente.

El Municipio Autónomo de Guaynabo o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, deberá notificar a la Junta de

Planificación sus acuerdos sobre todo cambio de uso de escuelas en Zonas Escolares que se tramite en esa agencia.

38.05 Endoso del Secretario de Educación - A partir de la vigencia de esta reglamentación, no podrá autorizarse permiso de construcción o de uso, ni tomar acción alguna que modifique el uso de los terrenos, edificios, estructuras, pertenencias o lugares, por parte de personas particulares o agencias gubernamentales dentro de los límites de una zona escolar sin el endoso del Secretario de Educación.

De no expresar su objeción dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que se le solicite el endoso, se entenderá que el Secretario de Educación ha expedido el mismo.

#### SECCIÓN 39.00 - UBICACIÓN Y DISEÑO DE ESCUELAS

39.01 Ubicación de Escuelas - Las escuelas deberán ser ubicadas en Zonas Escolares existentes o en lugares donde el carácter del sector, así como las actividades, negocios, uso de terrenos, condiciones de tránsito u otras características del área donde se propone ubicar una instalación docente sean compatibles con las características de una zona escolar y el ambiente necesario para la gestión educativa.

No se permitirá la ubicación de nuevas escuelas en lugares donde existan usos considerados como nocivos e incompatibles con las labores escolares.

Se dará estricto cumplimiento a las disposiciones para instituciones docentes de nivel pre-primario, primario, secundario y superior en Distritos Residenciales contenidas en la Sección 35.00 de este Reglamento.

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

#### **TÓPICO 14**

## PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES PARA SERVICIOS INALÁMBRICOS PERSONALES

## SECCIÓN 40.00 - DISPOSICIONES GENERALES

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

## SECCIÓN 41.00 DISPOSICIONES ESPECIALES

- 41.01 Organismo Competente Todo proyecto de construcción de instalaciones de telecomunicaciones para servicios inalámbricos personales se radicará ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) (Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)).
- 41.02 Ubicación Las Instalaciones de Telecomunicaciones Podrá permitirse en cualquier Distrito de Calificación urbano, conforme con la Política Pública del Plan de Ensanche La Muda. Estas instalaciones podrán ser construidas sobre el terreno y en los edificios o sobre el techo de éstos conforme se dispone más adelante.
- 41.03 Prohibiciones No se permitirá la construcción de instalaciones de telecomunicaciones en los siguientes casos:
  - A menos de cincuenta (50) metros de un plantel escolar, medidos desde la colindancia del predio donde ubique la instalación de telecomunicaciones hasta la colindancia del predio donde ubique el plantel.
  - 2. Que interfieran con las visuales de rutas o áreas escénicas determinadas como tal por la Junta de Planificación o por el Municipio Autónomo de Guaynabo.
- 41.04 Restricciones La construcción de estructuras o instalación de instalaciones de telecomunicaciones que pudieran autorizarse en bosques y otras áreas ecológicamente sensitivas o en su periferia deberán localizarse en los lugares

- menos conspicuos a las visuales y se requerirán la reforestación cuando se estime necesario. En estos casos la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) deberá solicitar los comentarios de las agencias estatales y/o federales con jurisdicción.
- 41.05 Variaciones La Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) podrá autorizar variaciones en los requisitos de estas disposiciones según se indica a continuación:
  - 1. Toda solicitud de Variación cumplirán con lo establecido en la Subsección 34.06 (Otras Variaciones) de este Reglamento.
- 41.06 Tamaño del Solar Para la construcción de instalaciones de telecomunicaciones a ubicarse en fincas de alta capacidad agrícola o que por cualquier otro motivo no se considere adecuada la fragmentación de la misma, no se requerirán la segregación del predio. En estos casos la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), deberá requerir la escritura o contrato de arrendamiento que incluya tal señalamiento, además de la cabida del predio a utilizarse previo a la certificación de los planos de construcción.
- 41.07 Altura de las Estructuras Las estructuras o equipos que formen parte de las instalaciones de telecomunicaciones estarán en armonía con lo establecido en las licencias que expida la Comisión Federal de Comunicaciones- (FCC por sus siglas en inglés).
- 41.08 Solicitudes para ampliar la Capacidad de una Antena o Instalación mediante Equipo Adicional, Antenas o Platos Parabólicos Adicionales en el Espacio Disponible en las Torres Existentes, para la instalación de Nuevas Antenas o Reemplazar Antenas Existentes por Nuevas Toda solicitud de este tipo deberá cumplir con la reglamentación estatal y federal aplicable.
- 41.09 Medidas de Seguridad Se cumplirán con las siguientes medidas de seguridad:
  - 1. Se instalará una verja con altura mínima de dos (2) metros y máxima de diez pies (10') alrededor de las instalaciones de telecomunicaciones para limitar el acceso a éstas de personas no autorizadas por el dueño o poseedor legal de las mismas. Esta verja no será necesaria en aquellas instalaciones construidas sobre el techo o azoteas de edificios. Dicha verja podrá ser sólida en los primeros dos (2) metros y la altura restante deberá ser en alambre eslabonado.
  - 2. Toda estructura de telecomunicaciones a construirse será rotulada y el acceso al público será restringido.
  - 3. Las instalaciones de telecomunicaciones deberán ser resistentes a huracanes, sismos e inundaciones.

- 4. En terrenos clasificados como susceptibles a deslizamientos por el Servicio de Conservación de Suelos Federal, se deberá demostrar mediante un estudio geológico, la viabilidad de los terrenos para la construcción propuesta y en el caso que aplicare, las medidas de mitigación para hacer aptos los terrenos.
- 5. En terrenos clasificados como Zonas Susceptibles a Inundaciones, conforme a los Mapas de Calificación de Suelos del Municipio Autónomo de Guaynabo o a los Mapas de la Junta de Planificación, se permitirá la construcción de instalaciones de telecomunicaciones, siempre que se demuestre mediante un estudio hidrológico e hidráulico todas las medidas de seguridad, efectos, mitigación etc., para hacer aptos los terrenos, conforme a este Reglamento o al Reglamento de Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento de Planificación Núm. 13) y se obtengan los endosos correspondientes del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.
- 6. Se cumplirán con las disposiciones del Código Uniforme de Edificación (Uniform Building Code).
- 41.10 Documentos de Radicación Además de los documentos requeridos por el procedimiento vigente para la radicación del trámite inicial correspondiente ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, se someterá:
  - Información estructural sobre el tipo de torre a ser construida, que incluya, pero sin limitarse a ello, el diámetro, la altura, la sección transversal y tipo de material de la torre, así como la utilización de tensores y su resistencia a los vientos, conforme a las disposiciones del Código Uniforme de Edificios. Deberá incluirse junto a los documentos, una certificación del ingeniero a los efectos de que la torre tiene resistencia a los fuertes vientos.
  - 2. En áreas históricas la parte proponente someterá un estudio que demuestre que se han analizado otros lugares alternos y han sido descartados para la construcción de las instalaciones de telecomunicaciones.
  - Los proyectos de telecomunicaciones relacionados con la instalación de antenas celulares, células y micro células a de carácter simple estarán exentos de cumplir con esta Subsección conforme a la OA-Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)-96-10.
  - 4. Todo proyecto de construcción de instalaciones de telecomunicaciones será evaluado conforme a las disposiciones de este tópico, únicamente por el gobierno central, tomando en consideración que los mismos son de impacto regional.

## LISTA DE TABLAS, MAPAS Y GRÁFICOS

#### **LISTA DE TABLAS**

Tabla 1. Área de Ocupación para Solares Residenciales	Pág. 36
Tabla 2. Patio Posterior en Solares Residenciales	Pág. 37
Tabla 3. Patios Laterales en Solares Residenciales	Pág. 38
Tabla 4. Distritos Solicitados por Tamaño de Propiedad	Pág. 41
Tabla 5. Uso permitido en Distritos Residenciales	Pág. 49
Tabla 6. Usos permitidos en los Distritos Comerciales	Pág. 54-57
Tabla 7. Densidad Poblacional en Distritos C-2	Pág. 58
Tabla 8. Área de Ocupación en Distritos C-2	Pág. 59
Tabla 9. Área Bruta de Piso en Distritos C-2	Pág. 59
Tabla 10.Dormitorios y unidad de vivienda básica	Pág. 63
Tabla 11.Uso Permitido en Tipo de Solar	Pág. 63
Tabla 12.Uso Permitido en Tipo de Solar	Pág. 64
Tabla 13.Uso Permitido en los Distritos Industriales	Pág. 67-69
Tabla 14. Uso Permitido en los Distritos Dotacionales	Pág. 75
Tabla 15. Área de Ocupación de Uso Dotacional	Pág. 77
Tabla 16. Área Bruta de piso en uso Dotacional D-2	Pág. 78
Tabla 17. Tamaño del Solar en Distritos Residenciales	Pág. 80
Tabla 18. Tamaño del Solar en Distritos Residenciales	Pág. 80
Tabla 19. Tamaño Solar en Distritos Residenciales	Pág. 81
Tabla 20. Separación entre Edificios	Pág. 82
Tabla 21. Tamaño del Solar para Casas y Patio	Pág. 83
Tabla 22. Condición de las viviendas	Pág. 105
Tabla 23. Hospederías u Hospedajes en Distritos R-1/R-2	Pág. 133

#### **LISTA DE MAPAS**

Мара 1.	Mapa de Delimitación del Área	Pág. 3
Mapa 2.	Mapa de Calificación Propuesta Suelos	Pág. 10