

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
Oficina del Gobernador  
JUNTA DE PLANIFICACION  
Santurce, Puerto Rico

RESOLUCION NUMERO JP **224**

17 NOV 1976

NORMAS QUE APLICARAN EN CASOS RELACIONADOS CON ZONIFICACION, LOTIFICACION POR RENOVACION DE AREAS Y EDIFICACION DE SOLARES RESIDENCIALES DEL SECTOR DEL PUEBLO DE GUAYNABO QUE DEFINE LA LEY NUM. 26 DEL 8 DE MAYO DE 1974

Se adoptan las presentes normas conforme dispone el Artículo 4 de la Ley Núm. 26 del 8 de mayo de 1974, para facilitar que los ocupantes de los solares del área definida por dicha Ley, puedan mediante unas normas flexibles de zonificación, renovación y edificación mejorar sus viviendas sin arriesgar las condiciones de salud, seguridad y convivencia de las familias del lugar. Gran parte de los solares son de tamaño pequeño e irregular, lo que imposibilita a las familias construir o mejorar sus viviendas bajo las disposiciones reglamentarias vigentes.

Los cambios fundamentales en zonificación y edificación permiten la construcción de residencias de tamaño aceptable en solares menores de ciento cincuenta (150) metros cuadrados. En cuanto a renovación, las nuevas reglas permiten mejorar considerablemente las áreas de desarrollo desordenado, a los fines de mejorar la configuración de los solares y el aspecto físico general de la ciudad de Guaynabo.

Los Reglamentos de Lotificación, Zonificación y Edificación de la Junta de Planificación y Administración de Reglamentos y Permisos, aplicarán en el sector del pueblo de Guaynabo, definido por la Ley Núm. 26 del 8 de mayo de 1974, excepto en aquellas partes enmendadas por estas normas.

A. ZONIFICACION

1. Usos Permitidos en Distritos Residenciales

- a) Casas de una o dos familias.
- b) Casas en hilera, de acuerdo a lo establecido en la Sección 25.00 del Tópico 5 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación #4).
- c) Casas de apartamentos de acuerdo a lo establecido en la Sección 26.00 del Tópico 5 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación #4).
- d) Otros usos de acuerdo a lo establecido por la Sección 54.03 del Tópico 16 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación #4).



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION

*Handwritten signature or initials.*

2. Altura Permitida

Ningún edificio tendrá más de dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor, siempre que el área bruta de piso y el ancho de todo patio cumplan con lo establecido en el distrito de zonificación en que ubiquen.

3. Tamaño del Solar

Ningún solar creado por el producto de una renovación de algún sector dentro de los límites que indica esta norma, podrá tener un área menor de 100 metros con un ancho mínimo de 6 metros. Los solares fuera de las áreas de renovación tendrán el tamaño mínimo que requiera el Reglamento de Planificación #4 para el distrito de zonificación en que ubiquen.

4. Densidad Poblacional Permitida

El número de familias a permitirse en esta área se determinará en base al tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:

- a) En solares con tamaño menor de cien (100) metros cuadrados se permitirán casas de una familia.
- b) En solares con tamaño de cien (100) metros cuadrados o más, pero menores de 200 metros cuadrados, se permitirán casas de una o dos familias.
- c) En solares mayores de 200 metros cuadrados se permitirá la densidad indicada en el Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación #4) para el distrito de zonificación en particular en donde ubique el solar.

5. Area de Ocupación Permitida

Tamaño Mínimo del Solar (Metros Cuadrados)	Area Máxima de Ocupación Permisible (Porcentaje del Solar)
200 ó más	La permitida por el Reglamento de Planificación #4 para el distrito en donde ubique el solar.
180	50
160	55
140	60



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANEACION

*gpc*

120	65
100	70
Menor de 100	La que resulte al proveer los patios requeridos

6. Area Bruta de Piso Permitida

<u>Tamaño Mínimo del Solar (Metros Cuadrados)</u>	<u>Area Máxima de Construcción Permitida (Porcentaje del Solar)</u>
200 ó más	La permitida por el Reglamento de Planificación #4 para el distrito de zonificación en donde ubique el solar.
180	100
160	110
140	120
120	130
100	140
Menor de 100	150

7. Patios Laterales Requeridos

En solares con ancho menor de lo requerido para el distrito residencial donde ubiquen, se permitirán los tamaños de patios laterales más adelante expresados para edificios hasta de dos (2) plantas:

Ancho Mínimo del Solar (Metros)	Número de Patios	Patios Laterales	
		Ancho Mínimo en Metros	Suma en Metros no Menor de
12	2	2.00	5.00
11.	2	2.00	4.50
10	2	2.00	4.00
Menos de 10	2	1.50	3.00
Menos de 9	1	1.50	1.50
Menos de 7	0	0	----



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
 OFICINA DEL GOBERNADOR  
 JUNTA DE PLANIFICACION

*gfc*

En los casos en que no se requieran patios laterales, se permitirá que la edificación cubra hasta las colindancias correspondientes siempre que la pared que se construya, en cualquier línea de colindancia lateral, quede constituida por muros ciegos de material incombustible.

8. Patio Delantero Requerido

Para los solares dentro de los límites geográficos que indica el Artículo 3 de la Ley Núm. 26 del 8 de mayo de 1974, no se requerirá patio delantero alguno.

9. Patio Posterior Requerido

En solares con fondo menor de lo requerido para el distrito residencial donde ubiquen, se permitirán los tamaños de patios posteriores más adelante expresados para edificios hasta de dos (2) plantas:

Fondo Mínimo del Solar en Metros	Patio Posterior en Metros
30	5.00
28	4.60
26	3.80
25	3.00
24	3.00
22	3.00
20	3.00
19	2.80
18	2.60
17	2.40
16	2.20
15	2.00
14	1.80
13	1.60
12	1.50
Menos de 12	0

En los casos en que no se requiera patio posterior, se permitirá que la edificación cubra hasta la colindancia posterior, siempre que la pared que se construya quede constituida por muros ciegos de material incombustible.

B. LOTIFICACION POR RENOVACION DE AREAS

*gpc*



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION

Para la renovación de sectores dentro de los límites geográficos indicados en el Artículo 3 de la Ley Núm. 26 del 8 de mayo de 1974, se requerirá lo siguiente:

1. Accesos

a) Vehiculares

- i) Derecho de Vía Mínimo - Se requerirá un derecho de vía mínimo de 7 metros de ancho.
- ii) Ancho Mínimo de Rodaje - Se requerirá un ancho mínimo de rodaje de 6 metros.
- iii) Ancho Mínimo de Aceras - Se requerirá un ancho mínimo de aceras de un (1) metro.
- iv) Pendiente Máxima Permitida - La pendiente máxima permitida será del 15%.
- v) Pavimento - El pavimento será de hormigón, asfalto, suelo-cemento o cualquier otro material que sea previamente aprobado por el Departamento de Obras Públicas Municipales.

b) Peatonales

- i) Ancho Total - Se requerirá un ancho total no menor de 3 metros.
- ii) Ancho de Acera - El ancho mínimo de las aceras será de 1.5 metros.
- iii) Pendiente Máxima en Rampas - La pendiente máxima de las rampas será del 15%.
- iv) Pendiente Máxima de Escalinatas - Las pendientes máximas de las escalinatas será de un 70%.
- v) Distancia Máxima de la Vivienda al Acceso Vehicular - La distancia máxima desde las viviendas a los accesos vehiculares será de 50 metros.

2. Servicios Públicos

Se proveerán los servicios de acueducto, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, alumbrado y recogido de basura, como sigue:

a) Abastecimiento de Agua Potable

Se proveerá servicio individual medido a cada vivienda, conforme a las normas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. La calidad de los materiales a usarse serán aprobados por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

b) Alcantarillado Sanitario

El diseño del sistema y la calidad de los materiales a usarse serán aprobados por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN

*gpc*

c) Protección contra Incendios

Se proveerán bocas de incendio conforme a las normas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y el Servicio Estatal de Bomberos.

d) Drenaje Pluvial

Se proveerá un sistema adecuado para la disposición de las aguas pluviales.

e) Electricidad

Se construirá una red aérea de distribución de alumbrado público diseñada de acuerdo con las normas mínimas establecidas por la Autoridad de las Fuentes Fluviales.

f) Recogido de Basura

En las áreas que sea necesario, se proveerán estaciones para depositar basura accesibles al camión del servicio municipal y a no más de 50 metros de la vivienda más distante.

## C. EDIFICACION

Las disposiciones aplicables del Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación #7) tendrán vigencia para todas las edificaciones a construir dentro de los límites geográficos indicados en el Artículo 3 de la Ley Núm. 26 del 8 de mayo de 1974, excepto las que se indican a continuación, las que sólo regirán para las estructuras residenciales a construirse en sectores de renovación o en solares menores de 150 metros cuadrados.

1. Area Bruta de Piso por Ocupantes

El área bruta mínima de piso de las viviendas será de 100 pies cuadrados por el primer ocupante, más 75 pies cuadrados por los próximos dos ocupantes y 50 pies cuadrados por cada ocupante adicional.

2. Dimensiones Mínimas de los Dormitoriosa) Area Mínima por Ocupantes

Los dormitorios tendrán un área mínima de 50 pies cuadrados para un ocupante, 70 pies cuadrados para dos ocupantes y 35 pies cuadrados adicionales por cada ocupante en exceso de dos.

b) Dimensión Mínima de los Dormitorios

Ningún dormitorio tendrá una dimensión menor de 7'-0".

3. Dimensiones Mínimas para las Cocinas

Las cocinas tendrán un área mínima de 35 pies cuadrados y el tamaño de cualquiera de sus lados no será menor de 5'-0".



*gpc*

4. Dimensiones Mínimas para los Baños

Los baños tendrán un área mínima de por lo menos 12 pies cuadrados y ninguno de sus lados podrá ser menor de 3'-0".

5. Ventilación

Toda habitación o cuarto de baño tendrá una ventana exterior de tamaño mínimo igual al 10% del área de piso de tal habitación o baño; pero en ningún caso será menor de 10 pies cuadrados para una habitación, ni 3 pies cuadrados para un cuarto de baño.

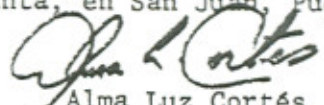
6. Instalaciones Sanitarias

- a) Cada vivienda será provista de inodoro, lavabo, fregadero y baño o ducha en buenas condiciones de funcionamiento y propiamente conectadas al alcantarillado sanitario u otro medio de disposición aprobado.
- b) Cada vivienda tendrá servicio de agua potable conectado a los aparatos sanitarios.

7. Instalación Eléctrica

- a) Todas las viviendas tendrán una red de alambrado para distribución eléctrica a las distintas dependencias.
- b) Cada habitación tendrá por lo menos una luz de plafón o pared y un receptáculo.
- c) El alambrado, así como los dispositivos de protección y distribución llenarán los requisitos mínimos de la Autoridad de las Fuentes Fluviales y de la Junta de Planificación, excepto en las disposiciones sobre la cantidad y separación de los receptáculos de conveniencia, que aplicará lo indicado en el inciso "b" de esta parte 7.

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del informe adoptado por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el día 17 NOV 1976 y para su conocimiento y uso general expido y notifico, a las partes la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta, en San Juan, Puerto Rico, hoy

  
Alma Luz Cortés  
Secretaria Interina

3 DIC 1976



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION