

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

ABR. 13 1979

Resolución JP- 232

ESTABLECIENDO NORMAS Y REQUISITOS DE
CONSTRUCCION PARA PROYECTOS DE REHABILITACION
EN SU SITIO A DESARROLLARSE BAJO LAS DISPOSICIONES
DE LA SECCION 312 DE LA LEY FEDERAL DE VIVIENDA

Dentro de las áreas urbanas de Puerto Rico existen unos sectores donde las viviendas existentes se encuentran deterioradas o que se están deteriorando y carecen de ciertas comodidades. Estas viviendas, mayormente construidas de madera y materiales mixtos (hormigón, madera y zinc) ubican en solares pequeños y son propiedad de familias de recursos moderados.

La Ley de Vivienda Federal, Ley Pública 88-560, enmendada (42 U.S.C.A. Sec. 1452 b), en su Sección 312, incluye disposiciones que permiten a dichas familias hacer préstamos a intereses bajos para rehabilitar sus viviendas. En consideración al ingreso limitado de estas familias y al tamaño de los solares envueltos, la Housing and Urban Department, conjuntamente con el Departamento de la Vivienda, la Administración de Reglamentos y Permisos y esta Junta de Planificación han reconocido la necesidad de establecer unas normas y requisitos mínimos que apliquen a los casos de rehabilitación de viviendas en su sitio en sectores así designados por los distintos municipios de Puerto Rico y que el Secretario de la Housing and Urban Department ha aprobado como apropiado para proyectos de rehabilitación.

A estos efectos, la Administración de Reglamentos y Permisos y la Junta de Planificación han acordado establecer las siguientes normas que aplicarán a los casos de solicitudes de permisos de construcción para la rehabilitación de viviendas en su sitio bajo la Sección 312 de la Ley Federal de Viviendas:

Propósito e Intención

Estas normas para la rehabilitación de viviendas existentes han sido preparadas para proveer uniformidad de criterio en el diseño y construcción a nivel estatal. Las disposiciones de las mismas conllevan la intención de servir como un instrumento importante en desarrollar los objetivos de los programas Federales y locales para propiedades en deterioro ignoradas por



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

otros programas. Estos objetivos tienen como fin la regeneración, a gran escala, de vecindarios que, en general, se han deteriorado seriamente.

A- Espacio y Ocupación

1. Todas las habitaciones tendrán una altura mínima, entre el piso y el cielo raso, de ocho (8) pies.
2. La dimensión interior mínima para las habitaciones será de ocho pies (8'0") excepto para el baño y cocina.
3. El área de piso mínima de dormitorio por ocupante será la siguiente:
 - a. una persona - sesenta y ocho (68) pies cuadrados
 - b. dos personas - cincuenta y cinco (55) pies cuadrados por persona
 - c. niños menores de 12 años - veinte y cinco (25) pies cuadrados por niño pero no menos de 68 pies cuadrados.
4. El dormitorio principal tendrá un área de piso mínima de ciento diez (110) pies cuadrados.
5. Los baños tendrán un área de piso mínima de treinta y dos (32) pies cuadrados con un ancho no menor de cuatro (4) pies.
6. Salas individuales, tendrán un área de piso mínima de ciento diez (110) pies cuadrados libres con un ancho mínimo de diez pies (10'-0"). Se podrá aceptar un área menor si mediante una prueba se evidencia que se puede acomodar el mobiliario en la habitación y ésta resulta funcional .
7. La combinación de sala-comedor tendrá un área de piso mínima de ciento ochenta (180) pies cuadrados, con un ancho mínimo de diez pies (10'-0'). Se podrá aceptar un área menor si mediante una prueba se evidencia que se puede acomodar el mobiliario en la habitación y ésta resulta funcional.
8. La combinación de sala-comedor-cocina tendrá un área de piso mínima de doscientos cinco (205) pies cuadrados utilizando un mínimo de cincuenta (50) pies cuadrados de éstos para la cocina.
9. Comedores individuales tendrán un área mínima de ochenta (80) pies cuadrados.
10. El área bruta de piso mínima para cualquier vivienda será la siguiente conforme al número de dormitorios:
 - a. un dormitorio - trescientos cincuenta (350) pies cuadrados.



- b. dos dormitorios - cuatrocientos veinte (420) pies cuadrados
- c. tres dormitorios - cuatrocientos noventa (490) pies cuadrados

B. Claridad y ventilación

1. Toda habitación, incluyendo el baño tendrá un hueco de ventana hacia el exterior con un tamaño mínimo igual al catorce por ciento (14%) del área de piso de la habitación pero nunca menor de diez (10) pies cuadrados por habitación excepto en el baño que no será menor de cinco (5) pies cuadrados.
2. En los casos en que no pueda proveerse ventilación en los baños o cocinas, en la forma antes indicada, se proveerá ventilación mecánica según se establece en el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Núm. 7).

C. Facilidades Sanitarias

1. Toda vivienda será provista de un inodoro, lavamanos, ducha o bañera y fregadero conectados apropiadamente a un sistema de alcantarillado sanitario público.
2. Debe proveerse una toma de agua potable dentro de la vivienda.

D. Plomería

1. Se permitirá una acometida de agua de 3/4" de diámetro subdividida en dos de 1/2" de diámetro para servir dos casas contiguas. Se localizarán los contadores de agua en el área de siembra (planting strip) o en la acera en aquellos casos donde no haya área de siembra tomando en consideración, además, que dichos contadores estén fuera de las entradas de vehículos o peatones.
2. Se permitirá una acometida de alcantarillado sanitario de 4" de diámetro subdividida en dos, con sus registros de inspección independiente, para servir dos casa contiguas.
3. En acometidas de agua estará permitido utilizar tubería plástica de polibutileno de 1/2" y 3/4" de diámetro Tipo II, P.B. 2110, cumpliendo los requerimientos de la ASTM D-2581, con un esfuerzo hidrostático de diseño de 1,000 libras por pulgada cuadrada para una temperatura de 73.4°F.



4. En acometidas de alcantarillado sanitario estará permitido utilizar tubería plástica PVC SDR-35, y que cumpla con los requerimientos de la ASTM D-3034, con juntas de campana y espiga ajustada por una junta de goma.

E. Facilidades Eléctricas

1. Toda vivienda será provista de circuitos eléctricos usando conductos metálicos en paredes de hormigón y bloques de hormigón y del Tipo U.F. para paredes de madera.
2. Cada habitación tendrá por lo menos instalación para una luz de techo o de pared. Asimismo, deberán instalarse los siguientes toma-corriente en cada una de las siguientes habitaciones:
 - a. sala - dos (2) toma-corriente
 - b. comedor - un (1) toma-corriente
 - c. cocina - dos (2) toma-corriente
 - d. dormitorios - dos (2) toma-corriente en el principal y uno en los demás dormitorios
3. Todas las instalaciones eléctricas serán debidamente conectadas a tierra.
4. El calibre del cable a emplearse en el alambrado de receptáculos y alumbrado será no menor al #12, y no menor al #6 para estufas eléctricas.
5. Se permitirá la reducción de capacidad de la toma eléctrica de 100 amperios a 60 amperios, siempre y cuando los conductos de la toma así como las bases del contador y el panel de distribución permitan luego, elevar la capacidad hasta 100 amperes cuando el consumo así lo requiera.

F. Parámetros sobre construcción

1. El tamaño mínimo (áreamínima) del solar será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
2. Area de Ocupación: El área de ocupación del edificio, incluyendo los edificios accesorios, no excederá el cincuenta por ciento (50%) del área del solar.
3. El área bruta de piso no excederá el cien por ciento (100%) del área del solar.
4. La superficie (topografía) del solar será debidamente rasanteada para que escurran las aguas pluviales hacia la calle.



5. 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 ubique la propiedad.
6. La densidad poblacional: en solares con tamaño de ciento cincuenta (150) metros cuadrados o más se permitirán casas de una o dos familias.
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)	Patios Laterales		
	Número de Patios	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
10	2	1.50	3.00
menos de 10	1	1.50	1.50

8. Patio Delantero Requerido: Se proveerá un patio delantero mínimo de un (1) metro. Se podrá dispensar de este requisito cuando la estructura a rehabilitarse invada dicho patio con una construcción de carácter permanente.
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

10. Edificios y Usos Accesorios Permitidos: Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36 del Tópico 10 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación #4).
11. Marquesinas: Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 del Tópico 9 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

G. Estandares Generales de Aceptabilidad

Objetivo: Asegurar la protección de los residentes que viven en el área del proyecto de los inconvenientes causados por la congestión de tránsito, inundaciones, falta de luz y ventilación, enfermedades contagiosas, fuegos y otros peligros.

- a) La propiedad no debe estar sometida a humo, hundimiento, inundaciones, erosión u otros peligros a la salud, seguridad y bienestar.
- b) Todas las estructuras accesorias dilapidadas o temporeras deben ser removidas de la propiedad.
- c) Verjas dilapidadas o en mal estado deberán ser removidas.
- d) Acceso vehicular directo o peatonal a la propiedad debe proveerse por por medio de una calle pública o alameda que sea protegida por una servidumbre permanente.
- e) Cada unidad de vivienda y estructuras accesorias a permanecer en las inmediaciones del proyecto deberán ser pintadas si las autoridades municipales lo estiman necesario.

Por la presente y a virtud de la Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada y tomando en consideración lo anteriormente expuesto, esta Junta de Planificación de Puerto Rico ESTABLECE las normas y requisitos de construcción para proyectos de rehabilitación en su sitio a desarrollarse bajo las disposiciones de la Sección 312 de la Ley Federal de Vivienda.

Se dispone que aún cuando estas normas señalan los objetivos y disposiciones específicas relacionadas con la rehabilitación, no deben ser interpretadas por el dueño de la propiedad, el auspiciador del proyecto, o el constructor como que se le releva de su responsabilidad de cumplir con ordenanzas locales, códigos y reglamentos, incluyendo requisitos establecidos por el Departamento de Salud u otra autoridad con jurisdicción.

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 **ABR. 18 1979** y para 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



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

Teresa Biaggi Lugo
TERESA BIAGGI LUGO
Secretaria

MAYO 9 1979