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

Núm. 3419
Fecha: 26 de febrero de 1987 9:55 A.M.
Aprobado: Héctor Luis Acevedo
Secretario de Estado

Por: Lourdes Carballeira
Secretaria Auxiliar de Estado

Resolución RP-4-4-86

ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUMERO 4)
PARA INCORPORAR DISPOSICIONES SOBRE
CASAS PATIO

Durante años, la Junta de Planificación, en el ejercicio de sus facultades en ley, ha estado considerando y resolviendo sobre proyectos residenciales bajo el concepto de casas patio. Proyectos de esa naturaleza se han construído y están en uso hoy día en Puerto Rico.

La casa patio, según conceptualizada, es una residencia individual (residencia para una o dos familias que no tiene pared en común con ninguna otra residencia) con una de sus paredes laterales coincidiendo con una colindancia lateral del solar; observa un patio lateral, patio delantero y patio posterior.

Este tipo de vivienda ofrece los atractivos de los espacios abiertos que ofrece la casa individual con la ventaja de un mayor grado de privacidad, contribuye a aumentar la variedad de los tipos de vivienda que ofrece el mercado hoy día y tiene buena aceptación de los consumidores. Tales hechos fueron observados durante un estudio de campo efectuado para determinar las tendencias y preferencias de los consumidores en relación a este tipo de residencia.

La reglamentación de la Junta aún no contiene disposiciones para regir la construcción de casas patio. Es a todas luces necesario que se establezca reglamentación sobre casas patio de modo que a todo proyecto de casas patio se le apliquen reglas claras, precisas y uniformes.

Para subsanar esa laguna en nuestra reglamentación y a tenor con las facultades concedidas por la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, la Junta de Planificación preparó enmiendas al Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4) para definir el término casa patio y establecer parámetros en este reglamento para regir la construcción de ese tipo de vivienda. Tales enmiendas fueron presentadas en vistas públicas el día, 26 de agosto de 1985, en los Municipios de San Juan, Ponce y Mayaguez. Posteriormente la Junta efectuó la revisión de rigor a las enmiendas presentadas en vistas públicas tomando en consideración los comentarios y recomendaciones vertidas durante y posterior a las vistas. La Junta de Planificación de Puerto Rico, en armonía con la Ley Número 75, antes referida y conforme a las disposiciones del Artículo 28, ADOPTA las enmiendas al Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4) sobre casas patio, según se indica a continuación:

Sección 2.46 Casa Patio - Edificio que contiene una o dos unidades de vivienda, que no tiene pared alguna en común con cualquier otro edificio y que tiene una pared lateral ciega (sin ventanas) coincidiendo con una colindancia lateral del solar.

Sección 41.02 Tipos de Edificios a Permitirse en Proyectos de Desarrollos Residenciales Extensos. En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirán casas de una o dos familias, incluyendo casas patio, casas en hilera o casas de apartamientos cuando cumplan con lo establecido más adelante en las Secciones 42.00, 43.00 y 44.00 de este Tópico.

Sección 42.00 Casas de una o dos familias incluyendo casas patio en proyectos de desarrollos residenciales extensos.

Sección 42.01 General - En proyectos de desarrollos residenciales extensos se permitirá la construcción de edificios para ser ocupados o usados como casas de una o dos familias incluyendo casas patio cuando se cumpla con lo establecido en esta Sección.

Sección 42.02 Altura para Casas de Una o Dos Familias - 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 esta Sección.

Sección 42.03 Tamaño del Solar para Casas de Una o Dos Familias - El tamaño del solar se determinará en base a las disposiciones sobre tamaño de solares establecidas para el distrito de zonificación de este Reglamento que corresponda al tamaño del solar propuesto que se apruebe en el desarrollo residencial. En el caso de viviendas tipo casa patio, se requerirá un solar con un ancho mínimo de once (11) metros y un área no menor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. La densidad poblacional para casas patio será no menor de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por cada unidad de vivienda.

Sección 42.04 Area de Ocupación para Casas de Una o Dos Familias - El área de ocupación no excederá del cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

Sección 42.05 Area Bruta de Piso para Casas de Una o Dos Familias - El área bruta de piso no excederá del cien por ciento (100%) del área del solar. En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido.

Sección 42.06 Patios para Casas de Una o Dos Familias - Los requisitos sobre patios podrán ser los establecidos para el distrito de zonificación en este Reglamento que corresponda el tamaño del solar que se apruebe, o podrán establecerse por la Junta, o por la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, a base del proyecto de desarrollo sometido.

Patio Delantero para Casas Patio - Se requerirá un (1) patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros cuando el edificio provea espacio para estacionar vehículos y no menor de seis (6) metros cuando no se provea dicho espacio.

Patios Laterales para Casas Patio - Se requerirá un solo patio lateral con un ancho mínimo de tres (3) metros.

Patio Posterior para Casas Patio - Se requerirá un patio posterior no menor de tres (3) metros.

Sección 42.07 Edificios y Usos Accesorios en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36.00 del Tópico 10 de este Reglamento.

Sección 42.08 Marquesinas en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias - Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones de las Secciones 32.00, 33.00, 34.00 y 35.00 del Tópico 9 de este Reglamento, excepto que para casas patio no le aplicarán las disposiciones de la Sección 34.00.

Sección 42.09 Torres, Verjas y Portales para Casas de Una o Dos Familias - Las torres, las verjas y los portales se ajustarán a las disposiciones de la Sección 30.00 del Tópico 7 de este Reglamento.

Sección 42.10 Rótulos en Casas de Una o Dos Familias - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 48.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 de este Reglamento.

Sección 42.11 Estructuras Voladizas en Proyectos de Casas de Una o Dos Familias - Las cornisas, aleros, tejados y otros rasgos arquitectónicos podrán extenderse dentro de los patios requeridos hasta una distancia no mayor de un (1) metro. Se permitirá, además, la extensión de balcones abiertos voladizos hasta una distancia no mayor de un (1) metro dentro de los patios delantero y posterior requeridos, siempre que éstos observen una separación no menor de cinco (5) pies de cualquier línea de colindancia lateral o posterior del solar.

Sección 42.12 Otros Aspectos Relacionados con Proyectos de Casas de Una o Dos Familias - Se realizarán las obras de urbanización que correspondan en proyectos de desarrollos residenciales extensos. Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.

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 27 de agosto de 1986, 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 NOV. 3 1986

RUTH A. RODRIGUEZ
Secretaria

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

CERTIFICO que esta es copia fiel y exacta del documento original y para que así conste, firma la presente en San Juan, Puerto Rico a

Secretaria