REGLAMENTO PARA

LOTIFICACIONES SIMPLES

Radicado: 5 de octubre de 1966 1054
3:30 p.m.

REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 11

Diciembre 1965

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

P R O C L A M A

DEL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

REGLAMENTO PARA LOTIFICACIONES SIMPLES (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 11)

POR CUANTO, la Junta de Planificación de Puerto Rico adoptó el Reglamento para Lotificaciones Simples (Reglamento de Planificación Núm. 11) el día 19 de agosto de 1965, a virtud de la Ley Núm. 213 de 1942, según enmendada.

POR TANTO, YO, ROBERTO SANCHEZ VILELLA, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, a virtud de lo dispuesto en la Ley Núm. 213 de 1942, según enmendada, apruebo el Reglamento para Lotificaciones Simples (Reglamento de Planificación Núm. 11), el cual regirá a los treinta días después de esta aprobación. La Junta de Planificación dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 20 de la Ley 213 de 1942, según enmendada, mediante la publicación de una descripción

en forma general de este Reglamento que mayormente interesen o afecten al público en uno o más periódicos de circulación general en Puerto Rico.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la ciudad de San Juan, hoy 22 de noviembre de 1965.

ROBERTO SANCHEZ VILELLA
Gobernador

Promulgada de acuerdo con la ley, hoy, día 22 de noviembre de 1965.

Adolfo Porrata Doria
Secretario de Estado Adjunto

INTRODUCCION 1054

Este reglamento es el resultado de cuatro realidades básicas vividas en la Junta de Planificación en la diaria consideración de casos de lotificaciones simples.

La primera y de extraordinaria importancia la constituye el hecho que en este reglamento se recogen, en un solo documento, las normas y criterios para el estudio y decisión de lotificaciones de carácter simple. Aún cuando ha existido un Reglamento de Lotificación, sus disposiciones aplican más a proyectos de urbanizaciones que a la formación de un número reducido de solares como son las lotificaciones de carácter simple.

En segundo lugar hemos notado que hay una considerable diferencia en cuanto al tamaño de solares, usos de terreno y volumen de construcción entre la mayoría de nuestros pueblos y los que integran el área metropolitana de San Juan, Arecibo, Caguas, Mayaguez y Ponce. Los primeros acusan un lento desarrollo económico que se manifiesta en un limitado volumen de construcción. No así los segundos en que se aprecia un más vigoroso y acelerado desarrollo económico y urbano.

En tercer lugar, hemos encontrado que la lotificación simple se ha constituído en una de las áreas de conflicto entre el ciudadano de recursos modestos y la Junta por la ausencia de un entendimiento cabal de los fines que se persiguen con los requerimientos para procesar las lotificaciones simples. Queremos establecer el principio fundamental de la continuidad de obras para el estudio y decisión de lotificaciones simples. Este criterio

debe facilitar al ciudadano anticipar con claridad la obra que le corresponderá hacer en una lotificación simple y debe además simplificar la decisión de en qué casos se requerirá el ensanche de la calle, la construcción de la acera y el encintado así como la provisión de otros servicios.

En cuarto lugar, los conceptos más importantes de este Reglamento se fortalecieron en el estudio conceptual realizado para la Junta y publicado con el nombre de "San Germán - Año 2,000" y en las experiencias de un grupo de nuestros técnicos en el pueblo de Naranjito. Tanto San Germán como Naranjito presentan problemas especiales de topografía que afectan su carácter urbano. Hemos encontrado que las características de estos dos pueblos se repiten en prácticamente todos los demás, por lo que resulta indispensable ajustar nuestras normas a lo que verdaderamente es posible sobre el terreno. De esta manera debe reducirse el número de situaciones en que los enfoques de nuestros reglamentos estén en desacuerdo con las realidades físicas, sociales y económicas que se encuentran en tales municipios.

En términos generales este reglamento simplifica el procedimiento de la lotificación simple, y acerca la célula organizativa de la decisión al ciudadano. Además, liberaliza todo el procedimiento de estudio y decisión en áreas como las siguientes:

a) Concede la oportunidad para lotificar formalmente aquellos solares que estén formados de hecho a la vigencia de este reglamento;

b) Reduce el tamaño mínimo del solar lotificable a solo 100 metros cuadrados;

c) Modifica la zonificación residencial en los pueblos en que aplica al permitir ese tamaño de solar en toda el área urbana. Igualmente reduce el tamaño mínimo del solar en las áreas rurales;

d) Las obras - ampliación de calles, aceras, encintados, etc., se requerirán sólo para mantener la continuidad en el sector donde ocurre la lotificación.

e) Se permite una mayor área de ocupación, y con ello de construcción, modificando los requerimientos de patios delanteros, laterales y posterior;

f) Permite la lotificación con acceso a pasos de peatones (callejones) de sólo metro y medio de rodaje y servidumbre de cuatro metros, lo cual facilitará la mejor utilización de terrenos accidentados.

g) Autoriza la prestación de ayuda técnica, como preparación de croquis, mensuras y planos de inscripción para familias de muy escasos recursos económicos.

h) Permite la consolidación de la mensura y el plano de inscripción para facilitar el trámite ante la O.R.P.

Por otro lado, se intenta iniciar un mecanismo de control que proteja las vías arteriales del país. Con ello se evitaría la construcción excesiva en las márgenes de las carreteras arteriales manteniendo el carácter

semiexpreso de las mismas y evitando los accesos directos de las lotificaciones a esas vías.

Estos cambios novedosos de este Reglamento habrán de ayudar, sin lugar a dudas, a resolver con mayor facilidad y rapidez casos de lotificaciones simples en los pueblos en que habrá de aplicar este reglamento.

REGLAMENTO PARA

LOTIFICACIONES SIMPLES

1054

- I N D I C E -

			Página
TITULO I.-	DISPOSICIONES GENERALES		
	Artículo 1.-	TITULO----------	1
	Artículo 2.-	DEFINICIONES----------	1
	Artículo 3.-	APLICACION----------	3
	Artículo 4.-	EXENCIONES PARA ZONA RURAL----------	3
	Artículo 5.-	DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS--	4
	Artículo 6.-	USO DE TERRENOS----------	4
	Artículo 7.-	PIAN PARA IA VECINDAD----------	4
	Artículo 8.-	CASOS ESPECIALES----------	5
TITULO II.-	DISPOSICIONES SOBRE LOTES		
	Artículo 9.-	LOTES EXISTENTES----------	7
	Artículo 10.-	LOTES PROPUESTOS----------	7
	Artículo 11.-	NUMERO DE LOTES----------	7
	Artículo 12.-	DIMENSIONES Y AREAS----------	7
	Artículo 13.-	FRACCIONES----------	11
TITULO III.-	DISPOSICIONES SOBRE VIAS		
	Artículo 14.-	VIAS ARTERIALES----------	12
	Artículo 15.-	VIAS EXISTENTES----------	12
	Artículo 16.-	PROLONGACION DE VIAS----------	13
	Artículo 17.-	NUEVAS VIAS----------	13
	Artículo 18.-	SECCIONES TRANSVERSALES----------	14
	Artículo 19.-	PENDIENTES----------	16
	Artículo 20.-	RADIOS, RECTAS Y CURVAS VERTICALES--	16
	Artículo 21.-	ENCRUCIJADAS----------	17
TITULO IV.-	OBRAS DE URBANIZACION		
	Artículo 22.-	OBRAS IMPRESCINDIBLES----------	18

Página

Artículo 23.- EXTENSION DE OBRAS EXISTENTES------- 19

TITULO V.- AREAS DE USO PUBLICO

Artículo 24.- DERECHOS DE VIAS---------- 21

Artículo 25.- FAJAS VERDES---------- 21

TITULO VI.- TRAMITACION

Artículo 26.- INFORMACION REQUERIDA---------- 23

Artículo 27.- ORIENTACION---------- 23

Artículo 28.- ACCION---------- 23

Artículo 29.- REQUERIMIENTO DE OBRAS---------- 25

Artículo 30.- EJECUCION Y APROBACION DE OBRAS DE URBANIZACION---------- 26

Artículo 31.- FIANZAS---------- 27

Artículo 32.- VARIACIONES---------- 27

Artículo 33.- RECONSIDERACION DE CASOS---------- 27

Artículo 34.- APELACIONES---------- 28

TITULO VII.- OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 35.- SERVIDUMBRES---------- 29

Artículo 36.- SERVIDUMBRES DE PASO---------- 29

Artículo 37.- SERVICIOS Y CONSERVACION---------- 29

Artículo 38.- CONTROLES---------- 30

Artículo 39.- INFRACCIONES---------- 30

Artículo 40.- TERMINOS EMPLEADOS---------- 31

Artículo 41.- CIAUSULA DE SALVEDAD---------- 32

Artículo 42.- VIGENCIA---------- 32

1054

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- TITULO :- Este Reglamento se conocerá como "Reglamento para Lotificaciones Simples".

Artículo 2.- DEFINICIONES:-

A.- A los efectos de este Reglamento los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

1).- Lotificación - Es la división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en dos o más partes, para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, o para cualquier otra transacción, así como para un nuevo edificio, e incluye también urbanización, como hasta ahora se ha usado en la legislación de Puerto Rico, y, además, una mera segregación.

2).- Lotificación Simple - División o subdivisión de un predio en el cual ya están provistas todas las obras de urbanización requeridas o que dichas obras resulten ser sencillas y que no exceda de diez (10) lotes.

3).- Proponente - Cualquier persona, natural o juridica, propietaria de una porción de terreno cuya lotificación proyecta realizar, o su representante autorizado.

4).- Vías - Sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares,

autopistas, y cualquier otro acceso público o parte del mismo.

5). - Vía Arterial - Las autopistas y carreteras, destinadas al tránsito rápido de comunicación interregional, acceso a zonas portuarias, industriales o recreativas, establecidas por la Junta mediante resolución al efecto.

6). - Acceso existente - Cualquier vía pública, peatonal o vehicular, que provee comunicación directa a cualquier lote.

7). - Acceso propuesto - Cualquier nueva vía o prolongación de vía existente, peatonal o vehicular, propuesta en un proyecto de lotificación para proveer comunicación directa a cualesquiera de los lotes.

8). - Obras de urbanización - Afirmado, pavimentación, encintados de vías, aceras y otras facilidades e instalaciones de servicios públicos tales como: sistema de distribución de agua, alcantarillados pluviales y sanitarios y sistemas de alumbrado y distribución de energía eléctrica.

9). - Obras imprescindibles - Las obras de urbanización que deberán proveerse sin considerar las obras existentes en las inmediaciones de la lotificación.

10). - Zona Urbana - Los terrenos incluídos dentro de los

límites de un Mapa de Zonificación en vigor.

11). - Zona Rural - El área no comprendida en la definición de Zona Urbana.

12). - Junta - La Junta de Planificación de Puerto Rico, creada por la Ley 213 de 1942, según enmendada, conocida como "Ley de Planificación y Presupuesto de Puerto Rico."

13). - O. R. P. - Sigla correspondiente a las Oficinas Regionales de la Junta.

Artículo 3. - APLICACION

A - El presente reglamento se aplicará a las lotificaciones simples en la zona urbana y rural de Puerto Rico con excepción de las áreas correspondientes a las ciudades y zonas metropolitanas cuya población urbana, al censo de 1960 excedió de 25,000 habitantes. La Junta puede aplicar las disposiciones de este Reglamento en las áreas excluídas anteriormente, en proyectos cuyo mérito así lo justifiquen o cuando medien circunstancias extraordinarias.

B. - Las áreas anteriores donde no aplicará este Reglamento serán establecidas por la Junta según resolución al efecto.

Artículo 4. - EXENCIONES PARA ZONA RURAL

A. - Quedan exentas de las disposiciones de este reglamento las lotificaciones de fincas en la zona rural, para fines agrícolas, cuando el área, tanto del remanente como de

cada una de las nuevas fincas resulte ser de cinco (5) cuerdas o mayor. Esta disposición no aplica a las lotificaciones situadas en áreas en que la Junta determine mediante Resolución que las posibilidades de extensión urbana así lo exigen y a las lotificaciones consideradas como casos especiales de acuerdo a lo estipulado más adelante en el Artículo 8, incisos A1 y A3.

Artículo 5.- DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS

A.- Las disposiciones de este Reglamento quedarán suplementadas por los demás reglamentos vigentes, disponiéndose que en los casos donde existan conflictos prevalecerán las disposiciones de éste.

Artículo 6.- USO DE TERRENOS

A.- El diseño de la lotificación se ajustará al desarrollo general más adecuado para el área en que radica el predio a lotificarse y al uso o usos que la reglamentación aplicable permita para dicho lote o predio.

Artículo 7.- PLAN PARA LA VECINDAD

A.- Cuando así se estimare conveniente para el más ventajoso desarrollo de una vecindad o área, la Junta podrá preparar o requerir del proponente que así lo haga un plan general para la misma, abarcando parcelas pertenecientes a distintos dueños, tomando en consideración además de lo relativo al diseño físico, aspectos económicos y sociales aplicables.

En aquellos casos en que exista un plan general de desarrollo, renovación o rehabilitación aplicable a un área en particular, cualquier lotificación proyectada se hará de acuerdo con dicho plan.

Artículo 8. - CASOS ESPECIALES

A. - Las lotificaciones que requieran estudios o medidas especiales para proteger el interés público, serán consideradas como casos especiales para los efectos de este Reglamento. Deberán ser referidos para la consideración y acción por la Junta los proyectos en áreas que presentan cualesquiera de las siguientes características:

1). - Que constituyan, o formen parte de, unidades agrícolas o pecuarias de alta productividad.

2). - Esenciales para el acceso, disfrute o preservación de recursos recreativos, arboledas, paisajes y formaciones geológicas de belleza excepcional.

3). - Bosques, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas y otras áreas que ameritan protección para la preservación de fuentes de agua.

4). - Yacimientos minerales, minas y canteras de apreciable valor económico real o potencial.

5). - Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural de Puerto Rico.

6). - De interés público por su valór significativo para la preservación de la flora o fauna silvestre de

de importancia económica, ecológica o científica.

7). - Suceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas.

8). - Al margen de vías arteriales.

TITULO II

DISPOSICIONES SOBRE LOTES

Artículo 9. - LOTES EXISTENTES

A. - A solicitud del proponente, los lotes cuya existencia sea demostrada a la fecha de vigencia de este Reglamento y que cuenten con acceso podrán ser dispensados por las O.R.P. de cumplir con otras disposiciones de este Reglamento.

Artículo 10. - LOTES PROPUESTOS

A. - La formación de los lotes deberá proyectarse de modo que cada lote quede provisto de un acceso vehicular o peatonal y en forma tal que en lo posible los lindes laterales resulten perpendiculares al acceso y la dimensión promedio del fondo del solar no exceda tres (3) veces la del ancho.

Artículo 11. - NUMERO DE LOTES

A. - En proyectos de lotificaciones simples podrá ser propuesta la formación de hasta diez (10) lotes.

Artículo 12. - DIMENSIONES Y AREAS

A. - Zonas Urbanas: Las siguientes dimensiones y áreas podrán ser autorizadas para solares destinados a usos residenciales, entendiéndose que en estos casos las viviendas deberán cumplir con los requisitos que aquí se establecen:

1). - Area Mínima: Cien (100) metros cuadrados

2). - Frente Mínimo: Seis (6) metros lineales

3).- Areas de ocupación y construcción:

a) Area máxima de ocupación: cincuenta por ciento (50%) del área del solar.

b) Area máxima de construcción (área bruta de piso): cien por ciento (100%) del área del solar.

c) En casos de edificaciones con una pared sobre uno de los lindes laterales del solar, podrán aumentarse los porcentajes de área máxima de ocupación y área máxima de construcción hasta cincuenta y cinco por ciento (55%) y ciento diez por ciento (110%) respectivamente.

d) En casos de edificaciones con dos paredes sobre los lindes laterales del solar, podrán aumentarse los porcentajes de área máxima de ocupación y área máxima de construcción hasta sesenta por ciento (60%) y ciento veinte por ciento (120%) respectivamente.

4.- Los solares de esquina se proyectarán de ancho y tamaño mayores a los mínimos establecidos de manera que se puedan observar los patios requeridos.

B.- Zonas Rurales: Se permitirán lotes para usos residenciales con áreas mínimas de cuatrocientos (400) metros cuadrados en las zonas rurales. Por vía de excepción, la Junta podrá permitir solares con áreas mínimas de doscientos cincuenta

(250) metros cuadrados cuando la presencia, entre otros, de uno de los siguientes factores haga aconsejable una utilización más intensiva del terreno:

1.- La lotificación propuesta esté encaminada a salvar para usos agrícolas terrenos de alta productividad.

2.- La lotificación propuesta esté en las inmediaciones de áreas de playa, recreativas o de belleza excepcional.

3.- La lotificación propuesta esté en poblados cuyas facilidades e instalaciones públicas permitan y hagan recomendable un incremento en su densidad poblacional.

No obstante lo anterior, en todo caso el tamaño mínimo permisible estará condicionado por la topografía y la facilidad con que se pueda disponer de las aguas negras.

C.- Patios: En las lotificaciones desarrolladas bajo las disposiciones de este Artículo, se observarán los siguientes patios mínimos:

1).- Patio delantero - Un (1) metro lineal, exceptuando los casos en que el solar se encontrase ubicado en una manzana en que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrán ser requeridos patios mayores o menores que permitan preservar la armonía del conjunto.

2). - Patios Laterales y Posterior - Para paredes laterales y posteriores de la edificación dotadas de puertas o ventanas: dos (2) metros lineales o una quinta parte (1/5) de la altura de la pared cuando ésta exceda de diez (10) metros de alto.

3). - Se permitirán paredes construídas sobre lindes laterales o posteriores, o separadas de éstos por patios menores a los establecidos en el párrafo precedente, siempre que queden constituídas por muros ciegos de material incombustible.

D. - Lotes para usos no residenciales :

1). - Comerciales e Industriales - Las disposiciones sobre cabida establecidas para solares residenciales, serán aplicables a lotes destinados a usos comerciales e industriales, que cumplan con las disposiciones de leyes y reglamentos que le sean aplicables. En los lotes al margen de vías existentes en las zonas rurales, las edificaciones para fines comerciales e industriales mantendrán un patio delantero mínimo de seis (6) metros lineales, cuando las condiciones topográficas lo permitan.

2). - Institucionales - Los proyectos para la formación de lotes destinados a usos institucionales tales como: entidades de carácter religioso, cívico, cultural,

docente, filantrópico o caritativo serán analizados por la O.R.P. la cual determinará los requisitos a cumplirse, de conformidad con las características particulares y méritos de cada caso.

Artículo 13 FRACCIONES

A. - La segregación de cualquier fracción de terreno de dimensiones y áreas menores a las mínimas estipuladas en el Artículo anterior podrá ser autorizada para agruparse a otro lote, siempre que el remanente se ajuste a las disposiciones reglamentarias vigentes.

TITULO III

DISPOSICIONES SOBRE VIAS

Artículo 14. - VIAS ARTERIALES

A. - DERECHO DE VIA: Las vías clasificadas como arteriales tendrán un derecho de vía mínimo de cincuenta (50) metros lineales. Las lotificaciones al margen de vías arteriales existentes cuyos derechos de vía sean menores del mínimo especificado anteriormente deberán dedicar una faja de terreno del ancho necesario para completar dicho derecho de vía.

B. - ACCESOS: Las vías arteriales no se admitirán como accesos a lotificaciones simples proyectadas a sus márgenes. Dichas lotificaciones serán referidas para la consideración y acción por la Junta según se dispone en el Artículo 8.

Artículo 15. - VIAS EXISTENTES

A. - En las vías sujetas a planes o proyectos de ampliación, reconstrucción o realineación, se requerirá un derecho de vía conforme al ancho de la sección proyectada.

B. - Carreteras o caminos no sujetos a planes o proyectos específicos, tendrán el siguiente derecho de vía, salvo en casos en que las condiciones existentes justifiquen, a juicio de la O.R.P., anchos menores:

1). - Carreteras Primarias Estatales - treinta (30) metros

lineales.

2). - Carreteras Secundarias Estatales - veinte (20) metros lineales.

3). - Carreteras Municipales - quince (15) metros lineales.

4). - Otros caminos para tránsito vehicular - diez (10) metros lineales.

C. - Calles y vías peatonales no sujetas a planes o proyectos específicos y cuyo ensanche no sea necesario y factible a juicio de la O.R.P., podrán admitirse como acceso con las secciones que tuvieren.

Artículo 16. - PROLONGACION DE VIAS

A. - Podrán ser autorizados proyectos de lotificaciones que conlleven la prolongación de vías existentes que se limiten a continuar o completar la formación de manzanas que hubieren sido previamente iniciadas, y sean mantenidos los derechos de vía, existentes o proyectados, de las vías consideradas.

B. - Cuando la prolongación de una vía existente implique la formación de nuevas manzanas, los tramos correspondientes a éstas serán considerados como si se tratase de nuevas vías.

Artículo 17. - NUEVAS VIAS

A. - Podrán autorizarse proyectos que conlleven la formación de nuevas vías de carácter estrictamente local, tales como calles y pasajes o senderos peatonales.

B. - El trazado de nuevas vías deberá efectuarse de conformidad

con las siguientes directrices:

1). - Calles - se proyectarán para que resulten adecuadamente articuladas a la red existente y al desarrollo de la vecindad. En lo posible las calles se proyectarán mediante el empleo de trazados delimitados en forma de U, T, lazos u otros que resulten satisfactorios al efecto. Cualquier calle sin salida terminará en un área apropiada para el viraje de vehículos, de diseño aceptable para la O.R.P. Dicha área de viraje será provista provisionalmente en los casos de calles a prolongarse en el futuro.

Artículo 18. - SECCIONES TRANSVERSALES

A. - CALLES LOCALES EN ZONA URBANA: Las dimensiones mínimas para nuevas calles se ajustarán a cualquiera de las dos secciones transversales descritas a continuación:

1). - Calles locales con fajas de estacionamiento :

a- Ancho Total - doce (12) metros lineales

b- Pavimento - seis (6) metros lineales

c- Aceras - dos (2) de un (1) metro lineal cada una

d- Fajas arboladas de estacionamiento - dos (2) de dos (2) metros lineales cada una

2). - Calles locales con áreas de siembra:

a- Ancho Total - trece (13) metros lineales

b- Pavimento - ocho (8) metros lineales

c- Aceras - dos (2) de un metro y cuarto (1. 25) cada una

d- Areas de siembra - dos (2) de un metro y cuarto (1. 25) cada una

3). - Tanto en las áreas de siembra como en las fajas arboladas de estacionamiento podrá permitirse la ubicación de los sistemas de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

B. - CALLES LOCALES EN ZONA RURAL: El derecho de vía mínimo para nuevas calles en la zona rural será de diez (10) metros lineales.

C. - ACCESOS PEATONALES:

1). - La sección transversal para nuevos accesos peatonales se ajustará a las siguientes dimensiones mínimas:

a- Ancho Total - cuatro (4) metros lineales

b- Acera - uno y medio (1. 50) metros lineales

2). - Estacionamiento: En los proyectos en zona urbana con accesos peatonales se proveerán áreas de estacionamiento accesiblemente ubicadas con relación a los lotes. Su extensión superficial mínima será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de superficie destinada a lotes. Cuando la topografía del terreno imposibilite proveer dicha área de estacionamiento, un área equivalente será dedicada

y acondicionada para otro uso público apropiado.

Artículo 19. - PENDIENTES

A. - Las vías públicas tendrán una pendiente mínima de la mitad de uno por ciento (0.5%). La pendiente máxima para los siguientes tipos de vías públicas será la que se establece a continuación:

1). - Calles locales - quince por ciento (15%)

2). - Accesos peatonales - veinte por ciento (20%)

B. - Cuando las condiciones topográficas así lo justifiquen podrán autorizarse pendientes ligeramente mayores.

Artículo 20. - RADIOS, RECTAS Y CURVAS VERTICALES

A. - El radio mínimo para curvas en calles locales, tomado en el eje de las mismas, será de veinte (20) metros lineales. Entre curva y contracurva se proveerá una recta o tangente cuya longitud mínima será de diez (10) metros lineales.

B. - Cualquier cambio en la pendiente de una calle local, en que la diferencia algebraica de los porcentajes de pendientes sea la mitad de uno por ciento (0.5%) o más, se suavizará mediante una curva vertical de longitud mínima de quince (15) metros. Cuando la diferencia algebraica de dichos porcentajes sea mayor de un ocho por ciento (8%), se computarán los largos de curvas verticales a base de una visibilidad de sesenta (60) metros, presumiendo que la vista del conductor esté a metro y medio (1.50) sobre el pavimento.

Artículo 21. - ENCRUCIJADAS

A. - En el cruce de calles locales, las esquinas en el límite de la propiedad se suavizarán mediante un arco de radio mínimo de tres metros y medio (3.50) y los encintados se proyectarán en forma circular con radio mínimo de seis (6) metros.

Se podrán requerir radios mayores cuando el ángulo de intersección sea menos de sesenta (60) grados o en aquellos casos de intersecciones de vías públicas cuyo carácter no sea estrictamente local.

B. - La faja entre la acera y el pavimento será interrumpida en las esquinas, entre los puntos de tangencia del arco anteriormente requerido en este Artículo, proyectándose la acera, entre tales puntos, desde el límite de la propiedad hasta el encintado.

TITULO IV

OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 22. - OBRAS IMPRESCINDIBLES:

A. - Será imprescindible que las rasantes de las vías permitan un drenaje satisfactorio. El diseño de los solares debe producir el desague más adecuado posible. Serán imprescindibles, además, las siguientes obras:

1). - Cuando los solares fueren para uso residencial y el área de cada solar resulte igual o menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados en zona urbana o mayor de ochocientos (800) metros cuadrados en zona rural, será imprescindible el afirmado de los accesos vehiculares y peatonales.

2). - En solares para usos residenciales cuyas áreas sobrepasen cuatrocientos (400) metros cuadrados en zona urbana y en solares para usos comerciales e industriales, se requerirá además, la construcción y pavimentación de no menos de seis (6) metros en los accesos vehiculares y de uno y medio (1.50) metros en los accesos peatonales.

3). - Cuando el área de los solares proyectados fuere de doscientos (200) metros cuadrados o menos será imprescindible la provisión de alcantarillado sanitario.

B. - En lotificaciones para fines agropecuarios será imprescindible por lo menos proveer caminos en tierra para el tránsito vehicular.

Artículo 23. - EXTENSION DE OBRAS EXISTENTES

A. - En adición a las obras imprescindibles en el artículo anterior, se requerirá la extensión de las obras de urbanización que existieren en las inmediaciones de la lotificación, de conformidad con las siguientes especificaciones:

1). - Vías existentes - Las obras de urbanización que existan a una distancia igual o menor a la longitud del frente de los solares a lotificarse, medida a partir de los extremos del proyecto, serán provistas para todos los solares propuestos.

Cuando el acceso existente intercepta otra vía, y la longitud resultante entre la calle interceptada y el extremo más próximo del terreno a lotificarse fuere menor que la longitud del frente de los solares a lotificarse se considerarán como existentes las que hubieren en la vía interceptada.

Cuando un acceso existente estuviere sujeto a ser ensanchado, las obras se construirán de acuerdo con la sección transversal proyectada o mínima establecida.

2). - Prolongación de Vías - En lotificaciones cuyos accesos requeridos impliquen la prolongación de vías se extenderán las obras existentes en la vía que se prolonga o se intercepta.

3). - Nuevas Vías - En lotificaciones cuyos accesos propuestos constituyan nuevas vías, se extenderán a éstos las obras de urbanización que existieran en las vías con que resulten directamente comunicados.

4). - En los casos especificados en los incisos del 1 al 3, cuando los proyectos contemplan la formación de solares a un solo lado de una vía, no será requerida la provisión de las aceras, encintados y fajas de seguridad, correspondientes al margen opuesto. En estos casos la superficie de rodaje de la vía podrá ser de seis (6) metros lineales de ancho.

TITULO V

AREAS DE USO PUBLICO

Artículo 24. - DERECHOS DE VIAS

A. - En las lotificaciones en que los accesos propuestos estén constituidos por nuevas vías o por vías existentes que requieran ser prolongadas, ampliadas o realineadas, deberán ser dedicadas a uso público las áreas afectadas por los derechos de vías correspondientes. La transferencia de dichas áreas podrá quedar a cargo del municipio o agencia estatal a que corresponda su administración y mantenimiento.

B. - En los casos en que el trazado de una futura vía pública afecte parte de un terreno que se fuere a lotificar, ésta deberá ser tomada en consideración en el proyecto. Cuando no sea utilizada como acceso, solo se requerirá la reservación del área afectada.

Artículo 25. - FAJAS VERDES

A. - En lotificaciones en los márgenes de ríos, arroyos, quebradas u otros cuerpos de agua, se dedicará a uso público una faja de terreno de un ancho mínimo de cinco (5) metros lineales a ambos lados del cauce de dicho cuerpo de agua. Dicho ancho mínimo podrá ser ampliado o reducido por la O.R.P. cuando las condiciones topográficas existentes así lo hagan recomendable.

B. - En lotificaciones frente a las playas, se reservará para uso público una faja de terreno de cincuenta (50) metros lineales de ancho a lo largo de la playa y se proveerán vías que garanticen el libre acceso y uso público de dichas playas.

C. - Siempre que fuere factible, el acceso de los solares propuestos al margen del cuerpo de agua se proveerá entre los solares y la faja para uso público. La O.R.P. podrá permitir que el ancho de la faja para uso público sea considerado parcial o totalmente como parte del derecho de vía del acceso.

TITULO VI

TRAMITACION

Artículo 26. - INFORMACION REQUERIDA

A. - Los proponentes de proyectos de lotificaciones simples someterán la siguiente documentación básica:

1). - Formulario sobre "Proyecto de Lotificación Simple" (JP Forma Núm., LS 1)

2). - Croquis o plano de la lotificación propuesta señalando sus características, tales como: localización, colindancias, dimensiones, y áreas de lotes, accesos existentes y propuestos, edificaciones existentes y cuerpos de agua.

Artículo 27. - ORIENTACION TECNICA

A. - A solicitud del proponente, las O.R.P. podrán prestar la orientación técnica necesaria sobre un proyecto para obtener un mejor aprovechamiento del terreno.

B. - Cuando se tratare de personas de escasos recursos económicos y la lotificación fuere para fines residenciales, las O.R.P. podrán prestar la ayuda técnica necesaria para llevar a cabo pruebas de percolación, mensura de terrenos y elaboración de planos de inscripción.

Artículo 28. - ACCION

A. - RADICACION: Los proyectos de lotificaciones de terrenos

a los cuales sea aplicable este Reglamento se radicarán en las O.R.P.

B.- TERMINO: Tras la radicación de un proyecto, la O.R.P. deberá emitir su decisión mediante resolución al efecto dentro de un plazo de sesenta (60) días.

C.- CASOS ESPECIALES: Cuando un proyecto, por las características especiales que presentare, deba ser referido a la consideración de la Junta, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8 de este Reglamento, la O.R.P. deberá comunicar al proponente dentro del indicado plazo las razones que motivan la adopción de tal medida y los trámites adicionales que la misma conlleva.

D.- INFORMACION ADICIONAL: En los casos en que se considere necesario precisar con exactitud los lindes del terreno o cualesquiera de sus puntos de referencia o que sea necesario dedicar terreno a uso público, la O.R.P. podrá requerir la presentación de un plano de mensura o de inscripción.

La O.R.P. podrá además requerir cualquier otra información adicional, la cual deberá ser presentada a dicha oficina dentro del término por ella estipulado. Una vez transcurrido este plazo, la O.R.P. o la Junta adoptará la acción procedente tomando como base la información disponible.

RESOLUCIONES

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO
Santurce, Puerto Rico

Resolución P-156 19 de agosto de 1965

REGLAMENTO PARA LOTIFICACIONES SIMPLES

"De conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 213 del 12 de mayo de 1942, según enmendada, la Junta de Planificación de Puerto Rico, a los fines de:

1) Liberalizar los requerimientos y trámites a que se encuentran sujetos los proyectos de lotificaciones simples;

2) Proveer incentivos para el desarrollo de solares de precio módico para familias de escasos recursos económicos;

3) Autorizar la compactación de los espacios de carácter urbano, propiciando la humanización de los centros poblados;

Por tanto, APRUEBA Y ADOPTA en fecha de 19 de agosto de 1965 el Reglamento para Lotificaciones Simples.

Disponiéndose que, en virtud de lo dispuesto en el Artículo 3 de dicho Reglamento, y considerando que las ciudades de mayor tamaño y áreas metropolitanas requieren atención y tratamiento especial que excede la intención del Reglamento en cuestión, el mismo aplicará dentro de los límites territoriales de Puerto Rico, con excepción de las áreas zonificadas en los Mapas de Zonificación de Ponce, Mayaguez, Caguas y Arecibo y el Area Metropolitana de San Juan, que incluye las áreas zonificadas en los Mapas de Zonificación de San Juan, Bayamón, Guaynabo, Trujillo Alto, Carolina y Cataño y sus Zonas Adyacentes de Palo Seco y Sabana Seca."

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el 19 de agosto de 1965, y para su notificación y uso general expido la presente en igual fecha bajo mi firma y sello de la Junta en San Juan, Puerto Rico

Harry Maldonado
HARRY MALDONADO
Secretario

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACION DE PUERTO RICO
Santurce, Puerto Rico

Resolución P-157 19 de agosto de 1965

ESTABLECIENDO LAS VIAS QUE PARA EFECTOS DEL REGLAMENTO PARA LOTIFICACIONES SIMPLES ESTARAN CLASIFICADAS COMO VIAS ARTERIALES

"De conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 213 del 12 de mayo de 1942, según enmendada, y en armonía con el Artículo 2 del Reglamento para Lotificaciones Simples y para efectos de la aplicación de dicho Reglamento, la Junta de Planificación de Puerto Rico, reunida en fecha 19 de agosto de 1965 ACUERDA Y DISPONE que las siguientes vías que aparecen en el Mapa de Carreteras Estatales estarán clasificadas como Vías Arteriales:

1. La Carretera PR-1, desde el límite sur del área zonificada de Río Piedras hasta el límite norte del área zonificada de Caguas.

2. La Carretera PR-1, desde el límite este del área zonificada de Ponce hasta la intersección con la PR-3 en Salinas y la PR-3 desde dicha intersección hasta la intersección con la PR-15 en Guayama.

3. El tramo de la Carretera PR-1 conocido como El Desvío de Cayey.

4. La Carretera PR-2, desde el límite oeste del área zonificada de Bayamón hasta el límite este del área zonificada de Arecibo y desde el límite oeste del área zonificada de Arecibo hasta la intersección con la nueva PR-2 en las inmediaciones del Hospital de Distrito de Aguadilla.

5. La nueva carretera PR-2, desde su intersección con la PR-2 existente en las inmediaciones del Hospital de Distrito de Aguadilla hasta el límite norte del área zonificada de Mayaguez, y desde el límite sur del área zonificada de Mayaguez hasta el límite oeste del área zonificada de Ponce.

6. La Carretera PR-3, desde el límite este del área zonificada de Carolina hasta e incluyendo el Desvío de Fajardo.

7. La nueva carretera PR-30, desde el límite este del área zonificada de Caguas hasta su intersección con la PR-3 en Humacao."

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el 19 de agosto de 1965 y para su notificación y uso general expido la presente en igual fecha bajo mi firma y sello de la Junta en San Juan, Puerto Rico.

Vigencia: Esta resolución regirá a los treinta (30) días después de la aprobación por el Gobernador de Puerto Rico del Reglamento para Lotificaciones Simples.

Harry Maldonado

HARRY MALDONADO
Secretario

E. - ENDOSOS: La O. R. P. podrá requerir el endoso del Gobierno Municipal correspondiente o del Departamento de Obras Públicas en casos de obras en vías; de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados para obras relacionadas con los sistemas de distribución de agua y de alcantarillado sanitario; y de la Autoridad de las Fuentes Fluviales o cualquier otra entidad local a cargo del sistema de distribución de energía eléctrica para las obras relacionadas con los sistemas de distribución eléctrica y alumbrado público y el endoso de cualquier otro organismo gubernamental que resulte pertinente.

Artículo 29. - REQUERIMIENTO DE OBRAS

A. - Cuando para la acción final sobre un proyecto de lotificación se requiera la construcción de obras de urbanización, la O.R.P. emitirá una resolución sobre "Requerimiento de Obras". Esta acción adelantada facultará al proponente a llevar a cabo dichas obras con el endoso de las agencias gubernamentales concernidas. La aprobación final del proyecto estará sujeta a la terminación de las obras o a que se garanticen mediante fianza, según se establece más adelante en el Artículo 31.

La resolución tendrá vigencia de un (1) año a partir de la fecha de su expedición. A solicitud del proponente el plazo de vigencia podrá ser prorrogado por un término de tiempo no mayor de seis (6) meses en los casos en que tal medida

no resulte perjudicial al interés público.

La resolución expedida bajo las disposiciones de este artículo no faculta al proponente para la inscripción o venta de los solares propuestos.

Artículo 30. - EJECUCION Y APROBACION DE OBRAS DE URBANIZACION

A. - NOTIFICACION: El proponente notificará a la O.R.P. con una (1) semana de anticipación la fecha en que será iniciada la construcción de las obras de urbanización requeridas. La O.R.P. a su vez comunicará dicha fecha a las oficinas regionales o locales de las agencias u organismos gubernamentales bajo cuya responsabilidad quedará la supervisión de las obras correspondientes.

B. - SUPERVISION: Los funcionarios de agencias encargados de supervisar la construcción de obras de urbanización requerirán a los proponentes la corrección de las deficiencias que pudieren comprobar notificando detalladamente a la O.R.P. correspondiente cuando las mismas no fueren debidamente corregidas.

C. - APROBACION: A la terminación de las obras de urbanización, el proponente lo notificará a la O.R.P., la cual, de no existir objeciones de parte de agencia u organismo gubernamental alguno, realizará la inspección final. De encontrar las obras aceptables se expedirá la correspondiente resolución autorizando la inscripción de los lotes. En esta resolución se hará

constar los usos propuestos para dichos lotes.

Artículo 31. - FIANZAS

A. - En vez de la terminación de las obras, la O.R.P. podrá aceptar fianzas de ejecución de las mismas. La prestación y/o ejecución de dicha fianza se regirá por lo dispuesto en el Artículo 10 de la Ley Núm. 213 del 12 de mayo de 1942, según enmendada.

Artículo 32. - VARIACIONES

A. - La Junta o la O.R.P. podrá autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento donde debido a circunstancias especiales y extraordinarias una aplicación literal de los mismos resulte en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de la propiedad.

Artículo 33. - RECONSIDERACION DE CASOS

A. - SOLICITUD: Cualquier parte interesada podrá solicitar ante la Junta o la O.R.P. la reconsideración del caso en un término de tiempo que no exceda de los treinta (30) días, contados a partir de la fecha en que fuere notificada la decisión adoptada.

B. - AUDIENCIAS: En los casos de reconsideración, la Junta o la O.R.P. podrá celebrar audiencias públicas con la comparecencia de las partes interesadas, así como de cualesquiera otras personas que se juzgue procedente citar, a tenor con los procedimientos establecidos por la Junta.

C. - ACCION: Tras la celebración de la audiencia pública, la Junta o la O.R.P. tomará la acción correspondiente dentro de los treinta (30) días subsiguientes a la audiencia.

Artículo 34. - APELACIONES

A. - Los acuerdos o resoluciones de la O.R.P. estarán sujetos a los mismos procedimientos de apelación o revisión que las actuaciones o resoluciones de la Junta.

TITULO VII

OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 35. - SERVIDUMBRES ("Easements")

A. - La Junta o la O.R.P. requerirá el establecimiento de servidumbres, constituidas mediante escritura pública o cualquier otra forma permitida por las leyes en vigor, de tres (3) metros de ancho o más, a una distancia de uno y medio (1.5) metros o más de los limites posteriores o laterales de los solares, cuando fuere necesario o conveniente, para líneas eléctricas, conductos, alcantarillado pluvial y sanitario, tuberías de agua y otros servicios, a menos que se provean callejones públicos al efecto.

Se podrán requerir servidumbres de anchura igual o mayor, por los lindes, o a través de solares, cuando fueren necesarias para la extensión de los servicios existentes o proyectados.

Artículo 36. - SERVIDUMBRE DE PASO

A. - Se podrán aprobar servidumbres de paso como accesos cuando las circunstancias del caso lo ameriten.

Artículo 37. - SERVICIOS Y CONSERVACION

A. - Terminadas las obras de urbanización y aprobada la lotificación toda nueva vía tendrá status legal de vía pública y el municipio, agencia o entidad pertinente, extenderá a la misma los servicios y la conservación correspondiente.

Artículo 38. - CONTROLES

A. - El Oficial de Permisos y la O. R. P. velarán por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento y no se otorgará permiso de construcción alguno para nuevas edificaciones en lotes que no estuvieren debidamente aprobados o que no se ajustaren a las condiciones especificadas en la resolución de aprobación.

B. - Carecerá de eficacia cualquier otorgamiento de escritura pública o contrato privado de lotificación si no ha sido sometida previamente dicha lotificación a la consideración de la Junta o a la O. R. P. y no ha sido aprobada por éstas excepto en aquellos casos en que lo permitan las leyes y los reglamentos aplicables.

Artículo 39. - INFRACCIONES

A. - Toda persona que viole las disposiciones de este Reglamento incurrirá en delito menos grave (misdemeanor) y convicta que fuere pagará una multa no menor de veinticinco (25) dólares ni mayor de trescientos (300) dólares y una multa adicional por la misma cantidad por cada edificio o estructura construida o mantenida, o que se permita construir o mantener, o por cada solar, predio o parcela o interés en los mismos de ese modo traspasados, vendidos o arrendados, o convenido en vender o arrendar. Por cada día y durante todos los días que subsista dicha violación,

se considerará, un delito separado cometido.

El término de prescripción de dicha infracción será de cinco (5) años. El Secretario de Justicia de Puerto Rico, cualquier policía o cualquier funcionario de la Junta a nombre del Pueblo de Puerto Rico podrá formular la correspondiente denuncia y a solicitud de la Junta, el Secretario de Justicia deberá impedir tal violación mediante recursos de interdicto o mediante cualquier otro procedimiento en cualquier corte de jurisdicción competente.

Ningún Registrador de la Propiedad aceptará para inscribir ningún plano de lotificación que no haya sido finalmente aprobado y firmado por la Junta o la O.R.P., ningún traspaso, convenio de traspaso, de una parcela de terreno, ni interés en la misma, dentro de una lotificación, a menos que se haya inscrito un plano final o preliminar aprobado por la Junta o la O.R.P o haya sido dispensado tal requisito.

Artículo 40. - TERMINOS EMPLEADOS

A. - Toda palabra usada en singular en este Reglamento se entenderá que también incluye el plural cuando así lo justifica su uso; en igual forma, el masculino incluirá el femenino; y la palabra "persona" incluirá tanto la natural como la jurídica, asociación, corporación o cualquier otra entidad.

Artículo 41. - CLAUSULA DE SALVEDAD

A. - Si un tribunal declarara inconstitucional cualquiera disposición de este reglamento, dicho fallo no afectará al resto del mismo.

Artículo 42. - VIGENCIA

A. - Este Reglamento, y las enmiendas al mismo regirán a los treinta (30) días después de su aprobación por el Gobernador de Puerto Rico, según dispuesto por Ley.

N O T A:

Este Reglamento fue aprobado por el Hon. Gobernador de Puerto Rico, según Boletín Administrativo Núm. 1091, el 22 de noviembre de 1965. Por lo tanto, de acuerdo a las disposiciones de ley, empezará a regir el 22 de diciembre de 1965.