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

Núm. 4867
Fecha 14 de enero de 1993 11:10 a.m.
Aprobado: Baltasar Corrada de Río
Secretario de Estado
Por: Lourdes L de Perelmuter
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO DE LOTIFICACION Y URBANIZACION
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUMERO 3)
REVISADO

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

VIGENCIA

29 de noviembre de 1992

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

Y

ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
SANTURCE, PUERTO RICO

Resolución Núm. RP-3-6-92 4867

ADOPTANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE LOTIFICACION Y URBANIZACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 3)

Conforme a las facultades concedidas, por las Leyes Núms. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, consideraron pertinente enmendar el Reglamento de Lotificación y Urbanización, (Reglamento de Planificación Num. 3), recientemente aprobado.

El proyecto de enmiendas fue discutido en vistas públicas, celebradas en San Juan, el 1ro. de octubre de 1992, con el propósito de presentar enmiendas a varias secciones del Reglamento para armonizarlas al nuevo Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público y aclarar lo relacionado con la tramitación de proyectos de lotificación y urbanización a considerarse por la Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos.

Luego de la debida consideración a los planteamientos vertidos en las vistas públicas, así como comentarios sometidos por escrito, la Junta de Planificación de Puerto Rico y la Administración de Reglamentos y Permisos, en conformidad con las leyes antes mencionadas, **ADOPTAN** las enmiendas al Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), que se hacen formar parte integral de la presente Resolución.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 13 de noviembre de 1992.

PATRIA G. CUSTODIO
PRESIDENTE

SALVADOR ARANA MARTINEZ
ADMINISTRADOR

Lina M. Dueño
LINA M. DUEÑO
MIEMBRO ASOCIADO

Certifico adoptada, hoy 13 de noviembre de 1992.

Gladys Y. Rivera
Gladys Y. Rivera
Secretaria
Junta de Planificación

Ana E. Oyola Colón
Secretaria
Administración de
Reglamentos y Permisos

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

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO

BOLETIN ADMINISTRATIVO NUM. OE-1992-67

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

APROBANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE LOTIFICACION
Y URBANIZACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 3)

POR CUANTO: La Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, en armonía con las Leyes Núms. 75 y 76 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, adoptaron enmiendas al Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), el 13 de noviembre de 1992

POR CUANTO: Se integran estas enmiendas al Reglamento de Planificación Núm. 3, para armonizarlo a las disposiciones del nuevo Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público, y aclarar las disposiciones relacionadas con la tramitación de proyectos de lotificación y urbanización a considerarse por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos.

POR TANTO: YO, RAFAEL HERNANDEZ COLON, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de las Leyes Núms. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, **APRUEBO** las enmiendas al Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), las cuales regirán a los quince (15) días después de esta aprobación. La

Junta de Planificación dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 28 de la referida Ley Núm. 75, en cuanto a la publicación de una descripción general de las enmiendas aquí aprobadas, en uno o más periódicos de circulación general en la Isla de 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 día 14 de noviembre de 1992.

RAFAEL HERNÁNDEZ COLÓN
GOBERNADOR

Promulgada de acuerdo con la Ley, hoy, 14 de noviembre de 1992.

Salvador M. Padilla

SALVADOR M. PADILLA, Ph.D.
Secretario de Estado

4867

INTRODUCCION

La subdivisión legal del terreno es uno de los determinantes fundamentales de la forma física que generará nuestro desarrollo. Una vez subdividido el territorio en solares y manzanas, la edificación posible está ya prácticamente determinada. Por ésto es importante reglamentar la lotificación y así asegurar una ordenación apropiada para los usos esperados del suelo.

Uno de los asuntos medulares en la subdivisión del territorio es la dotación al área de la infraestructura necesaria para servir los usos anticipados del suelo. Esta infraestructura incluye la red de espacios públicos que proveerá acceso a los nuevos solares y sus dotaciones así como el agua, el alcantarillado, la electricidad, los servicios de comunicaciones y las bocas de incendio. Incluye también la infraestructura social y económica que apoyará los usos anticipados, a saber los parques y las escuelas, los comercios y los servicios que requerirá el área que se abre a desarrollo mediante el proceso de segregación en parcelas independientes.

Otro asunto de medular importancia es el efecto de la subdivisión en el sector donde se ubica. Una subdivisión puede generar una escorrentía mayor que un predio sin

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

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

Núm. 4867

Fecha 14 de enero de 1993 11:10 a.m.

Aprobado: Baltasar Corrada de Río

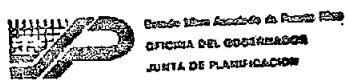
Secretario de Estado

Por: [signature]

Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO DE LOTIFICACION Y URBANIZACION
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUMERO 3)
REVISADO

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



VIGENCIA

29 de noviembre de 1992

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

Y

ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
SANTURCE, PUERTO RICO

Resolución Núm. RP-3-6-92

4867

ADOPTANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE LOTIFICACION Y URBANIZACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 3)

Conforme a las facultades concedidas, por las Leyes Núms. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, la Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, consideraron pertinente enmendar el Reglamento de Lotificación y Urbanización, (Reglamento de Planificación Num. 3), recientemente aprobado.

El proyecto de enmiendas fue discutido en vistas públicas, celebradas en San Juan, el 1ro. de octubre de 1992, con el propósito de presentar enmiendas a varias secciones del Reglamento para armonizarlas al nuevo Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público y aclarar lo relacionado con la tramitación de proyectos de lotificación y urbanización a considerarse por la Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos.

Luego de la debida consideración a los planteamientos vertidos en las vistas públicas, así como comentarios sometidos por escrito, la Junta de Planificación de Puerto Rico y la Administración de Reglamentos y Permisos, en conformidad con las leyes antes mencionadas, **ADOPTAN** las enmiendas al Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), que se hacen formar parte integral de la presente Resolución.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 13 de noviembre de 1992.

PATRIA G. CUSTODIO
PRESIDENTE

SALVADOR ARANA MARTINEZ
ADMINISTRADOR

Lina M. Dueño

LINA M. DUEÑO
MIEMBRO ASOCIADO

Certifico adoptada, hoy 13 de noviembre de 1992.

Gladys Y. Rivera
Secretaria
Junta de Planificación

Ana E. Oyola Colón
Secretaria
Administración de
Reglamentos y Permisos

4267

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO

BOLETIN ADMINISTRATIVO NUM. OE-1992-67

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

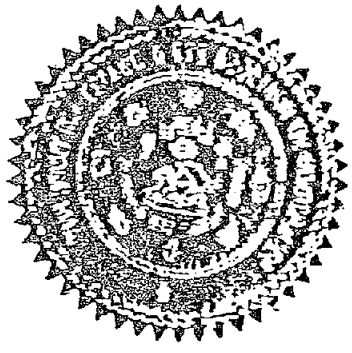
APROBANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE LOTIFICACION
Y URBANIZACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 3)

POR CUANTO: La Junta de Planificación y la Administración de Reglamentos y Permisos, en armonía con las Leyes Núms. 75 y 76 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, adoptaron enmiendas al Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), el 13 de noviembre de 1992

POR CUANTO: Se integran estas enmiendas al Reglamento de Planificación Núm. 3, para armonizarlo a las disposiciones del nuevo Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público, y aclarar las disposiciones relacionadas con la tramitación de proyectos de lotificación y urbanización a considerarse por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos.

POR TANTO: YO, RAFAEL HERNANDEZ COLON, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de las Leyes Núms. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas, APRUEBO las enmiendas al Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), las cuales regirán a los quince (15) días después de esta aprobación. La

Junta de Planificación dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 28 de la referida Ley Núm. 75, en cuanto a la publicación de una descripción general de las enmiendas aquí aprobadas, en uno o más periódicos de circulación general en la Isla de 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 día 14 de noviembre de 1992.

RAFAEL HERNANDEZ COLON
GOBERNADOR

Promulgada de acuerdo con la Ley, hoy, 14 de noviembre de 1992.

Salvador M. Padilla

SALVADOR M. PADILLA, Ph.D.
Secretario de Estado

4267

INTRODUCCION

La subdivisión legal del terreno es uno de los determinantes fundamentales de la forma física que generará nuestro desarrollo. Una vez subdividido el territorio en solares y manzanas, la edificación posible está ya prácticamente determinada. Por ésto es importante reglamentar la lotificación y así asegurar una ordenación apropiada para los usos esperados del suelo.

Uno de los asuntos medulares en la subdivisión del territorio es la dotación al área de la infraestructura necesaria para servir los usos anticipados del suelo. Esta infraestructura incluye la red de espacios públicos que proveerá acceso a los nuevos solares y sus dotaciones así como el agua, el alcantarillado, la electricidad, los servicios de comunicaciones y las bocas de incendio. Incluye también la infraestructura social y económica que apoyará los usos anticipados, a saber los parques y las escuelas, los comercios y los servicios que requerirá el área que se abre a desarrollo mediante el proceso de segregación en parcelas independientes.

Otro asunto de medular importancia es el efecto de la subdivisión en el sector donde se ubica. Una subdivisión puede generar una escorrentía mayor que un predio sin

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

dividir, lo que a su vez podría implicar un aumento en las inundaciones aguas abajo, o una mayor sedimentación de nuestros cuerpos de agua. Una subdivisión de terrenos puede aumentar la inestabilidad de terrenos susceptibles a deslizamiento. Subdivisiones que no reconocen la existencia de recursos especiales, tales como las costas, pueden hacer que se pierdan opciones para futuras generaciones.

Por la importacia de estos asuntos se ha justificado la integración de tres reglamentos, a saber, el actual Reglamento de Lotificaciones (Reglamento de Planificación Núm. 3), el Reglamento para Lotificaciones Simples (Reglamento de Planificación Núm. 11) y el Reglamento de Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9), en uno sólo. La integración surge también ante la necesidad de generar unos parámetros y normas que diferencien los requerimientos para urbanizar en un contexto urbano, suburbano o semirural. Se requiere, además, clarificar para proyectos no residenciales aquellas obras de urbanización implícitas en el desarrollo.

El Reglamento atiende, entre otros, asuntos tales como: espacio defendible; normas diferentes para proyectos residenciales de diversas densidades; disposiciones sobre la coordinación de teléfonos y otros sistemas de comunicaciones; análisis de los riesgos de deslizamientos y la sustitución de aportaciones por requerimientos de terrenos. La revisión

integra, además, disposiciones para atender la nueva enunciación generalizada sobre requerimiento de facilidades comunales que concede la Ley de Municipios Autónomos.

REGLAMENTO DE LOTIFICACION Y URBANIZACION

4867

TABLA DE CONTENIDO

Página

TOPICO I

DISPOSICIONES GENERALES

SECCION 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO..... 1
1.01 - Título..... 1
1.02 - Autoridad..... 1
1.03 - Propósitos..... 2
1.04 - Aplicación..... 2
1.05 - Vigencia..... 2
1.06 - Términos Empleados..... 2
1.07 - Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación.. 3
1.08 - Interpretación de Reglamentos..... 3
1.09 - Violaciones..... 3
1.10 - Cláusula de Salvedad..... 4
1.11 - Claúsula Derogatoria..... 4
1.12 - Claúsula Transitoria..... 5

SECCION 2.00 - DEFINICIONES..... 6
2.01 - Disposición General..... 6

TOPICO II

PERMISOS

SECCION 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS..... 38
3.01 - Disposiciones Generales..... 38
3.02 - Requerimiento de Permisos..... 38
3.03 - Expedición de Permisos..... 39
3.04 - Requerimiento de Fianzas..... 40
3.05 - Permisos Relacionados con Vías Públicas..... 40
3.06 - Segregaciones de Hecho..... 41
3.07 - Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos..... 41
3.08 - Uso o Disposición de Terrenos Lotificados..... 42

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

SECCION 4.00 - TRAMITACION..... 43
4.01 - Disposición General..... 43
4.02 - Tramitación ante la Junta..... 45
4.03 - Tramitación ante la Administración.... 46
4.04 - Tramitación ante el Municipio Autorizado..... 46

TOPICO III

DISEÑO DE LOTIFICACIONES

SECCION 5.00 - DISPOSICIONES GENERALES..... 47
5.01 - Propósito..... 47
5.02 - Análisis del Predio..... 47
5.03 - Análisis de Política Pública..... 48

SECCION 6.00 - LOTIFICACIONES SIMPLES..... 49
6.01 - Disposición General..... 49
6.02 - Casos Especiales de Localización de Lotificaciones Simples..... 49
6.03 - Tamaños de los Lotes..... 49
6.04 - Normas de Construcción en Lotificaciones Simples fuera de Areas Zonificadas..... 50
6.05 - Determinación del Predio Original..... 52
6.06 - Distribución en el Predio Original.... 52
6.07 - Análisis de Riesgos a Deslizamientos.. 52
6.08 - Formación de Solares..... 54

SECCION 7.00 - URBANIZACIONES RESIDENCIALES..... 55
7.01 - Disposición General..... 55
7.02 - Accesos..... 55
7.03 - Urbanizaciones Residenciales en un Sólo Edificio..... 55
7.04 - Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Predio.... 56
7.05 - Urbanizaciones Residenciales de Varios Solares..... 59

SECCION 8.00 - URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES..... 61
8.01 - Disposición General..... 61
8.02 - Accesos..... 61
8.03 - Edificios Institucionales en un Sólo Predio..... 62

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

SECCION 9.00 - **SISTEMAS DE CIRCULACION**..... 64
9.01 - Disposición General..... 64
9.02 - Tipos de Vías..... 64
9.03 - Trazado del Sistema de Circulación.... 65
9.04 - Requerimiento de Completar Derechos de Vías..... 66
9.05 - Prolongación de Vías..... 67
9.06 - Nuevas Vías..... 67
9.07 - Superficie Rodada..... 68
9.08 - Obras Imprescindibles para Lotificaciones Simples..... 69
9.09 - Extensión de Obras Existentes en Lotificaciones Simples..... 70
9.10 - Derechos de Vías..... 71
9.11 - Encintado y Cuneta..... 72
9.12 - Aceras..... 73
9.13 - Area de Siembra y Seguridad..... 74
9.14 - Acceso a Remanente..... 75
9.15 - Pendientes..... 76
9.16 - Encrucijadas..... 76
9.17 - Radios Mínimos..... 77
9.18 - Rectas..... 78
9.19 - Dedicaciones y Requerimiento de Construcción..... 78
9.20 - Zona Marítimo Terrestre..... 79
9.21 - Servidumbres..... 79

SECCION 10.00 - **ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACION, EDUCACION, CULTURALES Y COMERCIALES**..... 80
10.01 - Propósito..... 80
10.02 - Urbanizaciones Residenciales de un Sólo Edificio..... 80
10.03 - Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Solar..... 82
10.04 - Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares..... 85

SECCION 11.00 - **NORMAS DE PAISAJISMO**..... 97
11.01 - Propósito..... 97
11.02 - Protección de Elementos Existentes.... 97
11.03 - Reforestación de Areas Desarrolladas.. 97
11.04 - Areas de Amortiguamiento..... 98
11.05 - Normas para Verjas en Urbanizaciones.. 98
11.06 - Pavimentación de Areas Peatonales..... 101
11.07 - Mobiliario Urbano..... 101
11.08 - Desperdicios Sólidos..... 102

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

TOPICO IV

MEJORAS DE LOTIFICACIONES

SECCION	12.00	- DISPOSICIONES GENERALES.....	103
	12.01	- Propósito.....	103
	12.02	- Dedicación.....	103
	12.03	- Provisión para Remanentes.....	103
SECCION	13.00	- ABASTO DE AGUA.....	105
	13.01	- Disposición General.....	105
	13.02	- Capacidad del Sistema.....	105
	13.03	- Bocas de Incendio.....	106
SECCION	14.00	- DISPOSICION DE AGUAS SERVIDAS.....	107
	14.01	- Disposición General.....	107
	14.02	- Requerimiento de Conexión.....	107
	14.03	- Sistemas Alternos.....	108
	14.04	- Plantas de Tratamiento.....	109
SECCION	15.00	- MANEJO DE AGUAS PLUVIALES.....	110
	15.01	- Propósito.....	110
	15.02	- Obras Pluviales.....	110
	15.03	- Desague de Solares.....	110
	15.04	- Control de Escorrentía.....	111
	15.05	- Control de Erosión y Sedimentación...	111
	15.06	- Recarga de Acuíferos.....	111
	15.07	- Puentes y Canales.....	112
	15.08	- Cuerpos de Agua.....	112
	15.09	- Sumideros.....	112
SECCION	16.00	- SISTEMA ELECTRICO Y DE COMUNICACIONES.....	113
	16.01	- Propósito.....	113
	16.02	- Instalación de Líneas Eléctricas.....	113
	16.03	- Contadores.....	114
	16.04	- Sistema de Teléfonos.....	114
	16.05	- Otros Sistemas de Comunicaciones.....	114
	16.06	- Requisitos Técnicos.....	115
SECCION	17.00	- NIVELACION.....	116
	17.01	- Propósito.....	116
	17.02	- Normas de Taludes para Urbanizaciones Residenciales de Solares Unifamiliares.....	116

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

17.03 - Relación Entre el Tamaño del Solar y la Pendiente..... 120
17.04 - Relación Entre la Extensión del Area de Ocupación y la Pendiente..... 121

TOPICO V

MEJORAS EXTRAMUROS

SECCION 18.00 - DISPOSICIONES GENERALES..... 122
18.01 - Propósito..... 122
18.02 - Tipo de Mejoras a ser Requeridas..... 122
18.03 - Imposición de Requerimientos..... 123
18.04 - Prorrateo de Requerimientos..... 123
18.05 - Término para Completar Mejoras Extramuros..... 124

TOPICO VI

VARIACIONES

SECCION 19.00 - VARIACIONES..... 125
19.01 - Disposición General..... 125
19.02 - Propósito..... 125
19.03 - Iniciativa..... 125
19.04 - Criterios para Considerar Variaciones..... 126
19.05 - Condiciones al Otorgar Variaciones... 126
19.06 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones..... 127

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

4867

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

REGLAMENTO DE LOTIFICACION Y URBANIZACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUMERO 3)

TOPICO 1

DISPOSICIONES GENERALES

SECCION 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.01 - Título - Este Reglamento de Planificación Núm. 3 se denominará y citará como el Reglamento de Lotificación y Urbanización.

1.02 - Autoridad - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de las Leyes Núm. 75 y Núm. 76 del 24 de junio de 1975, conocidas, respectivamente, como Ley Orgánica de la Junta de Planificación y Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos, según enmendadas, de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, según enmendada y de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos, según enmendada.

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

1.03 - Propósitos - Este Reglamento tiene los propósitos de establecer las guías y controles que regirán la autorización de lotificaciones y urbanizaciones y asegurar que los nuevos desarrollos tengan la infraestructura física y social necesaria para el desarrollo futuro anticipado del sector bajo consideración.

1.04 - Aplicación - Las disposiciones contenidas en este Reglamento aplicarán a toda lotificación y urbanización y a toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro del ámbito territorial bajo la jurisdicción de Puerto Rico, excepto cuando un Plan Territorial u otra reglamentación especial disponga lo contrario.

1.05 - Vigencia - Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte la Junta de Planificación regirán a los quince (15) días 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 (23 LPRA Sección 63.00), según enmendada.

1.06 - Términos Empleados - Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento, se entenderá que

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

toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

1.07 - Disposiciones de Otros Reglamentos y Otros Documentos de Planificación - Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de planificación en vigor que sea de aplicación al caso en particular. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas y los planes sobre usos de terrenos y planes de ordenación adoptados por la Junta de Planificación.

1.08 - Interpretación de Reglamentos - La Junta de Planificación podrá, mediante resolución al efecto, clarificar e interpretar las disposiciones de este Reglamento en casos de dudas o conflictos, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

1.09 - Violaciones - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en las Leyes Núm.

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

75 y 76 del 24 de junio de 1975, según enmendadas.

1.10 - Cláusula de Salvedad - Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este Reglamento fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

1.11 - Cláusula Derogatoria - Se deroga el Reglamento Sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Número 9) y el Reglamento para Lotificaciones Simples (Reglamento de Planificación Número 11)

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

radicados en el Departamento de Estado bajo los Expedientes Número 876 y 1054, respectivamente, ya que las disposiciones substanciales de ambos reglamentos se incorporan en este Reglamento.

1.12 - Claúsula Transitoria - La Administración de Reglamentos y Permisos podrá considerar todo proyecto de lotificación y urbanización radicado con anterioridad al 16 de septiembre de 1992, y en proceso de evaluación, conforme a las disposiciones aplicables del Reglamento de Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9), el Reglamento para Lotificaciones Simples (Reglamento de Planificación Núm. 11) y el Reglamento de Lotificaciones (Reglamento de Planificación Núm. 3) en vigor antes de dicha fecha; y de toda resolución interpretativa, aclaratoria o delegatoria, aplicable al caso en particular, vigente a la misma fecha.

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

SECCION 2.00 - DEFINICIONES

2.01 - Disposición General - Los siguientes términos, dondequiera que se usen o se les haga referencia en este Reglamento, tendrán el significado que a continuación se expresa, salvo que del texto se desprenda claramente un significado distinto:

1. **Acera** - Espacio pavimentado, construido a los lados de una calle o carretera, destinado a la circulación de peatones.
2. **Acceso** - Vía pública hacia donde dá frente un solar o propiedad y la cual sirve de entrada y salida peatonal, vehicular, o ambos, al solar o propiedad.
3. **Acceso Existente** - Cualquier vía pública, peatonal o vehicular, que provee comunicación directa a cualquier lote.
4. **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.
5. **Administración - Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)** - Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 76 del

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

24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos".

6. **Administrador** - Funcionario que dirige la Administración de Reglamentos y Permisos o los funcionarios que lo sustituyen o en quienes él haya delegado sus poderes y atribuciones según dispuesto por Ley.
7. **Afectación** - La denegación de todo uso productivo en una propiedad debido exclusivamente a que por la misma se ha propuesto trazar una vía de transportación pública conforme a un plan de transportación o plan vial adoptado por la Junta de Planificación, ya sea porque los terrenos han sido destinados para uso público en un mapa de zonificación, Plan de Usos del Terreno o Plan de Ordenación, o bien porque la Junta de Planificación ha aprobado el desarrollo de un proyecto público sobre dichos terrenos o propiedad.
8. **Alcorque** - Pequeño recuadro o hueco sin pavimentar en una acera, dedicado a la siembra de árboles. Puede estar cubierto por una rejilla.

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

9. **Ambito** - Ambito de expansión urbana, según delimitado por la Junta de Planificación en el Mapa de Expansión Urbana de cada municipio.

10. **Amenidades Públicas** - Facilidades que, además de prestar servicios a los residentes, huéspedes, turistas y ciudadanía en general, contribuyen al mejoramiento estético del ambiente, pudiéndose mencionar, entre otras, plazas, arcadas, paseos de peatones o de ciclistas, lugares abiertos que realcen el carácter de un edificio de autobuses y de taxímetros, lugares de recreo, entretenimiento y servicios a bañistas.

11. **Ancho de la Vía** - La distancia promedio entre las líneas de una vía frente a un solar.

12. **Ancho del Solar** - La distancia media entre las líneas laterales del solar, medida en la dirección general que sigue la línea de la vía y la línea posterior del solar.

13. **Anteproyecto** - Forma preliminar de un plano de construcción de obras, así como de estructuras, que se somete a la ARPE o a un

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

Municipio Autorizado para determinar si cumple con las leyes y reglamentos aplicables.

14. **Area de siembra** - Franja, normalmente sin pavimentar, localizada entre la acera y el área de rodaje, con el propósito de separar vehículos y peatones, utilizada para siembra. También se conoce como faja de seguridad.

15. **Areas Zonificadas** - Terrenos comprendidos dentro de los límites de zonificación establecidos en los mapas de zonificación o en los Planes de Ordenación adoptados por la Junta en virtud de sus facultades legales.

16. **Autopista** - Vía de continuidad considerable, de uso primordialmente vehicular, con múltiples carriles de rodaje, propia para el tránsito directo por estar protegida contra el acceso de la propiedad limítrofe y que facilita el movimiento rápido de vehículos entre municipios. Se considerará como tal aquélla que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de

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

Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.

17. **Autopista de Peaje** - Autopista con tramos utilizables mediante el cobro a sus usuarios de tarifas establecidas por el Departamento de Transportación y Obras Públicas.

18. **Avenida** - Vía de continuidad considerable, con varios carriles de rodaje e intersecciones a nivel, que sirve de acceso peatonal y vehicular a las áreas importantes de la ciudad o sus inmediaciones, o de interconexión entre expresos, y en la cual se permite el acceso directo a las propiedades limítrofes. Se considerará como tal aquélla que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.

19. **Calle Local** - Vía de acceso peatonal y vehicular a propiedades colindantes, siendo tal función de acceso dominante sobre la de tránsito directo.

20. **Calle Marginal** - Vía contigua y paralela a una vía de mayor jerarquía, que separa el

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

tránsito directo del local y proporciona un acceso peatonal y vehicular a las propiedades colindantes.

21. **Calle Principal** - Vía suplementaria a la avenida y al expreso, con un número limitado de carriles de rodaje e intersecciones a nivel, que sirve de acceso peatonal y vehicular y en la cual se permite el acceso directo a las propiedades limítrofes. Se considerará como tal aquélla que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.
22. **Calle Sin Salida** - Vía cerrada en un extremo que proporciona un acceso peatonal y vehicular a las propiedades colindantes.
23. **Callejón** - Vía estrecha, abierta al tránsito rodado, usualmente sin aceras definidas.
24. **Campo de Juego** - Area abierta, con siembra de árboles y arbustos únicamente permitidos en la periferia, sembrada de grama, con una pendiente no mayor del cinco por ciento

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

(5%) y de forma rectangular en una proporción de 2:3.

25. **Casa de Apartamientos** - Edificio para vivienda de tres (3) o más familias en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera, según definidas en esta Sección.

26. **Casa de Dos Familias** - Casa para vivienda de dos (2) familias colocadas en unidades de vivienda separadas, una al lado de la otra, o una sobre la otra y que no tienen ninguna pared en común con ninguna otra casa.

27. **Casa de Una Familia** - Casa para vivienda de una (1) familia y que no tiene ninguna pared en común con ninguna otra casa.

28. **Casa en Hilera** - Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes, lateralmente unidas por paredes medianeras formando un sólo edificio.

29. **Casa Patio** - Edificio que contiene una (1) o dos (2) unidades de vivienda, que no tiene pared en común con cualquier otro edificio y que tiene una de las paredes

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

laterales coincidiendo con una de las colindancias del solar.

30. **Compañía de Turismo de Puerto Rico** - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 10 del 18 de junio de 1970, enmendada, conocida como "Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico".
31. **Comunidad Rural** - Comunidad establecida por la Administración de Desarrollo y Mejora de Vivienda del Departamento de la Vivienda con el fin de alojar personas o familias.
32. **Condotel** - Edificio o grupo de edificios construido expresamente para ser regido, o que se ha convertido al régimen de propiedad horizontal a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada, el cual cumple, además, con los requisitos de un hotel de turismo o comercial, según establecidos por la Ley Núm. 6 del 8 de junio de 1972 y por cualquier reglamento adoptado al efecto por la Compañía de Turismo.
33. **Conservación** - El cuido y la protección que se le brinda a un sector designado como un

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

recurso natural, cultural o ecológico de gran valor con el propósito de mejorar y mantener sus condiciones y características naturales; permite el uso limitado y cuidadoso del recurso.

34. **Consulta de Ubicación** - Procedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas, pero que las disposiciones reglamentarias proveen para que se consideren. En áreas no zonificadas incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social pudiesen afectar significativamente el desarrollo de un sector. Esta consulta se identifica como pública o privada dependiendo de quién la origine.

35. **Costa** - La línea de orilla o borde de un país que dá al mar o al océano, la cual

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

está constituida por la línea de bajamar, que es la marea baja promedio.

36. **Dedicación** - Transferencia gratuita de terrenos y estructuras al Estado Libre Asociado de Puerto Rico o a sus organismos o instrumentalidades para uso público pudiendo ser como parte de las condiciones para la aprobación de un proyecto.

37. **Densidad Poblacional** - Relación que se establece entre el número de familias que se ubican en un solar y el área de ese solar, expresada en términos de familia por unidad de área. Se considera densidad poblacional bruta, si en el cómputo se considera el área total original del solar y es neta, si se excluyen las áreas de calle y demás áreas públicas. Para proyectos de apartamientos, normalmente, la densidad bruta y neta es la misma.

38. **Departamento de Recreación y Deportes** - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 126 del 13 de junio de 1980 conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Recreación y Deportes".

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

39. **Departamento de Recursos Naturales (DRN)** - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 23 del 20 de junio de 1972, enmendada.

40. **Desarrollo Extenso** - Comprende los desarrollos residenciales para veinte (20) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal menor de diez mil (10,000) personas; treinta (30) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal entre diez mil (10,000) a cuarenta mil (40,000) personas y cuarenta (40) o más familias o solares en pueblos o áreas con una población urbana censal sobre cuarenta mil (40,000) personas conforme a los resultados del último Censo Poblacional, o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

41. **Desarrollo Preliminar** - Trámite ante la Administración de Reglamentos y Permisos o

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

el Municipio Autorizado sobre un proyecto de lotificación que se propone conforme a la zonificación vigente o luego de haberse aprobado la consulta de ubicación correspondiente por la Junta de Planificación, mediante el cual se obtiene la aprobación de la representación gráfica, a escala y firmada por un ingeniero o arquitecto licenciado, de la forma en que quedarán urbanizados los terrenos.

Dicha representación muestra, según sea la naturaleza del proyecto, el patrón de calles, los solares y bloques, el sistema vehicular y peatonal, la localización y organización del centro de vecindad con las facilidades recreativas, los servicios vecinales y usos accesorios, la reserva de terrenos para usos públicos e institucionales, las secciones para accesos vehiculares y otros usos de terrenos propuestos. Además, incluye una tabulación por uso de los terrenos y un desglose por tipo de vivienda en los proyectos residenciales.

42. **Edificio** - Estructura con techo y paredes a ser ocupada permanente o temporalmente por personas, animales o equipos tales como casas, templos, oficinas, teatros, almacenes, fábricas, escuelas, hospitales, tiendas o cualquier otra estructura de naturaleza parecida. El término edificio será interpretado como si fuera "o parte del mismo".

43. **Encintado** - Elemento vertical o inclinado a lo largo del borde del pavimento, cuyo propósito es, entre otros, el de canalizar el flujo de agua, proteger a los peatones, y reforzar y proteger el borde correspondiente.

44. **Espacio Privado** - Espacio inaccesible o de acceso difícil, excepto a su dueño o poseedor y a las personas que éste autorice incluyendo una vivienda.

45. **Espacio Público** - Espacio accesible a todas las unidades de vivienda.

46. **Espacio Semi-privado** - Espacio accesible a varias unidades de vivienda solamente.

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

47. **Espacio Semi-público** - Espacio accesible a todas las unidades de vivienda en forma controlada.

48. **Estructura** - Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno o agua; e incluye, sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas y líneas aéreas de trasmisión.

49. **Expreso** - Vía de continuidad considerable, de uso primordialmente vehicular, con múltiples carriles de rodaje, propia para el tránsito directo por estar protegida contra el acceso de la propiedad limítrofe y que facilita el movimiento rápido de vehículos a través de la ciudad o de sus inmediaciones. Se considerá como tal aquélla que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.

50. **Facilidades Turísticas o Vacacionales** - Facilidades existentes o propuestas, o a desarrollarse con el propósito de fomentar el turismo, tales como, pero sin limitarse

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

a: hotel, hotel de turismo, casas de huéspedes, villas turísticas, condoteles o combinación de éstos, así como áreas de acampar, áreas de casas móviles o remolques y otras que estén incluídas dentro de los reglamentos de la Compañía de Turismo.

51. **Familia** - Organización doméstica común formada por una o más personas que ocupan o usan un edificio, o parte de éste, con facilidades de cocina, servicio sanitario y otras facilidades inherentes a una vivienda.

52. **Finca Matriz** - Es sinónimo de predio original.

53. **Finca Original** - Es sinónimo de predio original.

54. **Fondo del Solar** - La distancia media desde la línea de la vía hasta la línea posterior del solar, medida en la dirección general que siguen las líneas laterales de éste. En solares de esquina se considerará como fondo la distancia media desde una vía hasta cualquier lado opuesto en la dirección que ésta sea mayor.

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

55. **Funcionario y Organismo** - El Gobierno de Puerto Rico o cualquiera de sus partes, oficinas, negociados, departamentos, comisiones, dependencias, instrumetalidades o corporaciones gubernamentales o municipios, sus agentes, funcionarios, o empleados.

56. **Junta** - La Junta de Planificación de Puerto Rico como organismo colegiado, inclusive cuando, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, funcione dividida en salas como lo dispone el Artículo 8 de la referida Ley.

57. **Línea de la Vía** - La línea divisoria entre la vía y el solar o predio adyacente.

58. **Línea Posterior del Solar** - La línea del solar opuesta a la línea de la vía.

59. **Línea Lateral del Solar** - Cualquier línea divisoria del solar que no sea la línea de la vía ni la línea posterior del solar.

60. **Lotificación** - La división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en dos (2) o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrrendamiento, donación,

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

usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad o para cualquier otra transacción; la constitución de una comunidad de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como para la construcción de uno o más edificios; e incluye también, urbanización, como hasta ahora se ha usado en la legislación de Puerto Rico, y además, una mera segregación.

61. **Lotificación para Propósitos de Financimiento** - Es sinónimo de lotificación.

62. **Lotificación Simple** - Aquella lotificación, en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización, o que éstas resulten ser muy sencillas y que la misma no exceda de diez (10) solares, incluyendo el remanente, tomándose en consideración para el cómputo de los diez (10) solares la subdivisión de los predios originalmente formados, así como las subdivisiones del remanente del predio original.

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

63. **Mapa Oficial** - Plano que indica la posición exacta de los trazados de una vía, según se establece en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

64. **Mejoras al Sistema** - Mejoras permanentes planificadas y diseñadas para prestar servicio al público en general, contrario a las mejoras relacionadas con el lugar, pero no relacionadas con el sistema, que son necesarias para prestar servicio al nuevo desarrollo particular y que no sean requeridas por otros reglamentos de la Junta de Planificación o Municipio Autorizado, o Agencia Estatal de Infraestructura, a ser instaladas por el desarrollador. El hecho de que cualquiera de los dos tipos de mejoras tenga beneficios incidentales de carácter especial o general no será tomado en consideración al determinar cuales mejoras están relacionadas con el lugar o con el sistema. La naturaleza de la mejora determinará si la misma está relacionada con el lugar o con el sistema, y la localización física de la mejora en el

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

lugar o lejos del lugar no será considerada como factor determinante.

65. **Mobiliario Urbano** - El mobiliario urbano lo componen todos aquellos elementos en el paisaje del entorno público como paradas de autobuses, buzones, protectores de árboles, bolardos, zafacones, bancos y otros.

66. **Municipio Autorizado** - Es un municipio que ha preparado un Plan de Ordenación que ha sido adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autonómos, según enmendada, y a quien se le haya transferido la facultad correspondiente al requerimiento conforme a un convenio.

67. **Nivel del Encintado** - La rasante establecida del encintado o donde no hubiere encintado, de la vía frente al punto medio del solar. Cuando un solar da frente a dos (2) o más vías de distintos niveles, el nivel del encintado de la vía más alta podrá tomarse como base para medir la altura de estructuras y edificios, hasta

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

una distancia de treinta (30) metros medidos perpendicularmente hacia atrás desde la vía que tenga el encintado a nivel más alto.

68. **Obra** - Estructuras, incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen al terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos.

69. **Obras Imprescindibles** - Las obras de urbanización que deberán proveerse sin considerar las obras existentes en las inmediaciones de la lotificación.

70. **Oficiales Autorizados** - Personal del gobierno en sus gestiones oficiales.

71. **Organismo Gubernamental** - Cualquier departamento, negociado, oficina, instrumentalidad, corporación pública o subdivisión política del Gobierno de Puerto Rico.

72. **Permiso de Construcción** -Autorización escrita, expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos o el municipio

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

autorizado según las leyes y reglamentos aplicables, para la construcción de obras.

73. **Permiso de Uso** - Autorización escrita expedida por la Administración de Reglamentos y Permisos o el municipio autorizado según las leyes y reglamentos aplicables, para ocupar o utilizar terrenos, edificios, estructuras o una pertenencia para un fin en particular.

74. **Persona** - Cualquier individuo o ente jurídico, grupos organizados bajo una razón social, sociedades, corporaciones públicas o privadas incluyendo municipios, agencias e instrumentalidades del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de los Estados Unidos de Norteamérica.

75. **Pertenencia** - Solar, estructura, edificio o combinación de éstos.

76. **Plan de Ordenación** - Plan de un municipio para disponer en su territorio el uso del suelo y promover el bienestar social y económico de la población, según establecido en la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendada.

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

77. **Plan Territorial** - Plan de Ordenación que abarca un municipio en toda su extensión territorial. Entre sus varias funciones, clasifica el suelo en tres categorías: urbano, urbanizable y rústico.

78. **Plano de Inscripción** - Serie de mapas, dibujos y documentos mediante los cuales se presenta el plan de un urbanizador para su inscripción y archivo en el Registro de la Propiedad, una vez aprobados por la ARPE. Los planos corresponderán, en todas sus partes a los planos de construcción y a la construcción que representan.

79. **Playa** - Ribera del mar o del océano formada de arenales firmes, y ocasionalmente grava, con pendiente suave e incluyendo la porción de agua contigua a esta ribera. Las playas son formaciones geológicamente inestables y puedan adentrar hacia el mar, retirarse o desaparecer.

80. **Plaza** - Area abierta destinada principalmente a la recreación pasiva, delimitada por estructuras, y que forma

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

parte integral del espacio público del pueblo o ciudad.

81. **Predio Original** - El predio, parcela o finca de la cual un terreno formaba parte al 29 de junio de 1964.

82. **Preservación** - Es el cuidado y la protección que se presta a un sector designado como un recurso natural, cultural, ecológico o ambiental único o importante con el propósito de mantener su condición natural y características únicas y especiales, con el fin ulterior de estudiarlo y contemplarlo en forma restringida, limitada y controlada.

83. **Propiedad o Pertenencia** - Solar o estructura, o combinación de éstos.

84. **Proponente** - Cualquier persona, natural o jurídica, propietaria de un terreno cuya lotificación proyecta realizar, o su representante autorizado.

85. **Proyecto** - Comprende toda propuesta sobre uso de terrenos, incluyendo consultas de ubicación, anteproyectos, desarrollos preliminares, planos de construcción,

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

lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios o estructuras.

86. **Reserva** - La determinación o actuación de un organismo gubernamental competente mediante la cual separe terrenos privados para fines públicos.

87. **Resolución** - Informe o documento que contiene un acuerdo o decisión adoptado por la Junta de Planificación o por la Administración de Reglamentos y Permisos.

88. **Rodaje** - La parte de la vía destinada al tránsito de vehículos. Se conoce también como área de rodaje, área rodada o superficie rodada.

89. **Sendero**- Vía estrecha, sin área de rodaje, cuya función primordial es proveer acceso peatonal a través o al interior de un bloque.

90. **Solar** - Predio de terreno inscrito o susceptible a inscripción.

91. **Solar de Esquina** - Solar dando frente a dos vías que se intersectan o unen.

92. **Solar Interior** - Cualquier solar que no sea de esquina.

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

93. **Suelo Rústico** - Clasificación del terreno en un Plan de Territorial. Constituido por los terrenos que el Plan Territorial considera deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador.

94. **Suelo Urbanizable** - Clasificación del terreno en un Plan de Territorial. Constituido por los terrenos a los que el Plan Territorial declara aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento del municipio en un período de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial.

95. **Suelo Urbano** - Clasificación del terreno en un Plan de Territorial. Constituido por los terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, así como otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.

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

96. **Terreno** - Incluye tanto tierra como cuerpos de agua, el espacio sobre los mismos o la tierra bajo ellos.

97. **Terrenos Sumergidos** - Terrenos o suelo permanente o periódicamente cubiertos por agua hasta, pero no sobre, la línea media de la marea alta, en playas, bahías, lagunas, pantanos y otros cuerpos de agua.

98. **Terrenos Sumergidos Bajo Aguas Navegables** - Incluye terrenos sumergidos bajo extensiones de aguas navegables alrededor de la Isla de Puerto Rico y las islas adyacentes hasta una distancia mar afuera de tres (3) leguas marinas, equivalentes a nueve (9) millas náuticas y a diez punto treinta y cinco (10.35) millas terrestres, medidas desde la línea de costa según hayan sido o puedan ser modificadas por acrecimiento, erosión o retiro de las aguas.

99. **Unidad de Vivienda** - Edificio o aquella parte del mismo para el alojamiento de una familia. En casas de apartamientos se utilizará el concepto de unidad básica

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

de vivienda, el cual es equivalente a una unidad de vivienda de tres (3) dormitorios.

100. **Urbanización** - Toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no está comprendida en el término "Lotificación Simple" según se define en este Reglamento, e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de once (11) o más viviendas; el desarrollo de instalaciones de usos comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan dos mil (2,000) metros cuadrados de construcción; o el desarrollo de instalaciones en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.

101. **Urbanizador o Constructor** - Toda persona natural o jurídica interesada en realizar una lotificación que incluye obras de urbanización.

102. **Uso Institucional o Cívico** - Uso relacionado a actividades de uso comunal, públicas o privadas, tales como, pero sin

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

limitarse a, bibliotecas, estaciones de correo, centro cultural, escuelas, universidades, hospitales, estructuras religiosas y teatros.

103. **Uso Comercial** - Uso relacionado a la venta de mercancía o a la venta o prestación de servicios.

104. **Uso Público** - Uso relacionado a actividades o servicios de agencias de gobierno estatales o municipales.

105. **Variación** - Autorización para lotificar o desarrollar una propiedad utilizando parámetros diferentes a los dispuestos en este Reglamento y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad.

106. **Vías** - Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso público o parte del mismo.

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

necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro.

110. **Zona de Interés Turístico** - Cualquier área de Puerto Rico que disponga como parte integrante de su ubicación geográfica o dentro de las inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y artificiales que estén actualmente desarrolladas o que tengan un potencial turístico, tales como: playas, lagos, bahías, lugares históricos, o ambientes de valor histórico-arquitectónicos y parajes de gran belleza natural, dentro de la cual las estructuras, belleza natural y otros elementos son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo en Puerto Rico y que haya sido designada mediante resolución por la Junta de Planificación conforme la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949, según enmendada. En una zona de interés

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

107. **Vías Arteriales** - Las autopistas y carreteras, destinadas al tránsito rápido vehicular de comunicación interregional, o de interconexión entre expresos, acceso a zonas portuarias, industriales o recreativas, establecidas por la Junta mediante resolución al efecto.

108. **Vías Públicas** - Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso o parte del mismo que son operadas, conservadas o mantenidas para el uso general del público por el gobierno estatal o municipal.

109. **Zona Costanera** - Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes a Puerto Rico y a las islas adyacentes dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y aprobada por la Junta de Planificación y por el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil (1,000) metros lineales tierra adentro desde la línea de costa y, además, distancias adicionales, hasta donde sea

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

turístico se podrán encontrar uno o más distritos de zonificación.

111. **Zona Marítimo Terrestre** - Significa el espacio de las costas de Puerto Rico que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales, en donde las mareas no son sensibles, e incluye los terrenos ganados al mar y las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas; y el término, sin condicionar, significa la zona marítimo terrestre de Puerto Rico.

112. **Zona Rural** - Es sinónimo de área rural y comprende todos los terrenos dentro de la jurisdicción de Puerto Rico que no han sido designados por la Junta como zona urbana; o aquel que ha sido definido como Suelo Rústico en el Plan de Ordenación correspondiente; incluye la zona marítimo-terrestre y el mar territorial de Puerto Rico.

113. **Zona Urbana** - Es sinónimo de área urbana y comprende los terrenos dentro del perímetro o ámbito de expansión urbana según

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

delimitado por la Junta en el mapa de expansión urbana de cada municipio o aquel definido como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable en el Plan de Ordenación correspondiente.

114. **Zonificación** - Instrumento para clasificar y designar terrenos en zonas y distritos y la aplicación en cada zona y distrito de normas sobre el uso de los terrenos y sobre las obras y estructuras a permitirse.

TOPICO II

PERMISOS

SECCION 3.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS

3.01 - Disposiciones Generales - Para los efectos de este Reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y expedición de permisos se regirá por lo establecido en esta Sección.

3.02 - Requerimiento de Permisos - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, se requerirá la aprobación de un Plano de Inscripción para segregar o lotificar cualquier terreno o propiedad o la dispensa expresa de este requisito. Previo a la aprobación de un Plano de Inscripción, se requerirá certificación o evidencia de las agencias concernidas de que las obras requeridas en las etapas anteriores han sido construidas de acuerdo al plano aprobado o de la existencia de las obras imprescindibles que estime necesarias o la prestación de los compromisos financieros correspondientes para su construcción. En el caso de segregaciones o lotificaciones producto de reparcelación, la ARPE o el municipio autorizado podrá

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

establecer restricciones al uso, disposición o segregación de las parcelas resultantes hasta tanto se satisfaga los requerimientos de obras o aportaciones que implica el Plan de Ordenación pero la ausencia de obras no será impedimento para la autorización del Plano de Inscripción, siempre que se garanticen las obras.

3.03 - Expedición de Permisos - Se expedirán únicamente dispensas, permisos de construcción para las obras requeridas o planos de inscripción, cuando la lotificación para la cual se solicite el permiso esté en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento y cualquier otro reglamento aplicable. Toda nueva lotificación y urbanización considerará en el diseño de su infraestructura las disposiciones del Reglamento de Ordenación de la Infraestructura en el Espacio Público (Reglamento de Planificación Número 22).

La Junta, la ARPE o el municipio autorizado, según corresponda, requerirá aquellas obras que se estimen necesarias para cumplir con las políticas públicas establecidas y asegurar el

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

desarrollo seguro y saludable, y el bienestar general.

3.04 - Requerimiento de Fianzas - Podrá requerirse como una condición para la expedición de un permiso de construcción donde la naturaleza de la propuesta así lo justifique, la prestación de una fianza, según dispuesto en la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

3.05 - Permisos Relacionados con Vías Públicas - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, no se expedirá permiso alguno para la lotificación de solares o pertenencias, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso.

Cuando las vías propuestas en los planes viales que atraviesen la propiedad objeto de desarrollo estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas o hayan sido programadas para su construcción por las autoridades municipales, prevalecerán, sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y no se autorizará lotificación alguna dentro de su propuesto derecho de vía.

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

Cuando la construcción de las vías propuestas en los planes viales aprobados por el Gobernador no haya sido programada, según indicado anteriormente, se permitirá la lotificación y las obras necesarias sin considerar que éstas ocupen terrenos identificados para tales vías, conforme a la Resolución JP-235 del 28 de octubre de 1981, según enmendada, titulada "Estableciendo Parámetros para la Expedición de Permisos en Pertenencias Afectadas por Planes Viales".

3.06 - Segregaciones de Hecho - La Administración o el municipio autorizado podrá considerar solicitudes de segregaciones cuando se demuestre que ya existían a la fecha de vigencia del Reglamento de Lotificación o sea, al 4 de septiembre de 1944, y que cuenta con acceso, dispensándose de cumplir con otros requerimientos de este Reglamento.

3.07 - Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos - Los términos de vigencia se regirán por las disposiciones de los reglamentos adjudicativos correspondientes de la Junta, la Administración y el municipio autorizado.

3.08 - Uso o Disposición de Terrenos Lotificados - No se construirá ningún edificio, ni se dispondrá en forma alguna de ningún terreno, ni se expedirá permiso alguno para uso de terrenos o para edificaciones hasta tanto el Plano de Inscripción correspondiente haya sido aprobado, salvo en los siguientes casos:

1. Urbanizaciones - se podrá autorizar la construcción de las estructuras conjuntamente con las obras de urbanización sin haberse autorizado los planos de inscripción.
2. Reparcelación - se podrá imponer limitación al uso o disposición, aún luego de aprobarse el Plano de Inscripción, hasta tanto se construyan y acepten las obras de urbanización necesarias para los usos contemplados en el Plan de Ordenación.

SECCION 4.00 - TRAMITACION

4.01 - Disposición General - Los proyectos de lotificación y urbanización se considerarán por la Junta, la Administración o el municipio autorizado conforme a las leyes y reglamentos aplicables, de acuerdo a lo siguiente:

1. Toda urbanización en un municipio autorizado se radicará conforme a lo establecido en los Planes de Ordenación y el Convenio.
2. Cuando no exista un Plan de Ordenación, la radicación de proyectos de lotificación y urbanización se llevará a cabo de la siguiente forma:
   a. Toda lotificación simple será radicada ante la Administración cumpliendo con las disposiciones de éste y otros reglamentos.
   b. Toda urbanización en área zonificada, sea en zona rural o urbana, en la cual los solares cumplan con lo establecido en el reglamento de zonificación aplicable para el distrito en que ubica será radicada ante la Administración, la cual resolverá a base de las

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

disposiciones reglamentarias y demás políticas públicas, incluyendo el ámbito de expansión urbana.

c. Toda urbanización que no constituya un desarrollo extenso en área zonificada, sea en zona rural o urbana, en la cual los solares no cumplan con lo establecido en el reglamento de zonificación aplicable para el distrito en que ubica será radicada ante la Administración, la cual considerará la concesión o denegación de la variación en cabida dependiendo de las circunstancias excepcionales de cada caso, tomando en consideración las políticas públicas de usos de terrenos, el efecto acumulativo, el propósito del distrito y disposiciones reglamentarias aplicables.

d. Toda urbanización que constituya un desarrollo extenso en área zonificada, sea en zona rural o urbana, en la cual los solares no cumplan con lo establecido en el reglamento de zonificación aplicable para el distrito

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

en que ubica será radicada ante la Junta, si es conforme a la política pública y disposiciones reglamentarias aplicables.

e. Toda urbanización en área no zonificada será radicada ante la Junta, conforme a la política pública y disposiciones reglamentarias aplicables.

3. Toda segregación en zona rural para fines agrícolas donde el remanente o cualquiera de las nuevas fincas resulte con un área mayor de veinticinco (25) cuerdas, podrá solicitar dispensa de las disposiciones de este Reglamento ante la Administración o el municipio autorizado. El Registrador requerirá, antes de aceptar estas lotificaciones certificación de dispensa de la Administración o el municipio autorizado.

4.02 - Tramitación ante la Junta - Todo proyecto que deba ser radicado ante la Junta se someterá como consulta de ubicación, siguiendo los procedimientos establecidos en el Reglamento del Procedimiento para las Decisiones Adjudicativas de la Junta de Planificación

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

según enmendado, en el formulario establecido para su radicación.

4.03 - Tramitación ante la Administración - Todo proyecto que deba ser radicado ante la Administración se someterá siguiendo los procedimientos establecidos en el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Administración de Reglamentos y Permisos y en el formulario establecido para su radicación.

4.04 - Tramitación ante el Municipio Autorizado - Todo proyecto que deba ser radicado ante un municipio autorizado, se someterá siguiendo los procedimientos establecidos en el reglamento adjudicativo correspondiente.

TOPICO III

DISEÑO DE LOTIFICACIONES

SECCION 5.00 - DISPOSICIONES GENERALES

5.01 - Propósito - La distribución de los lotes o unidades a ser segregados propiciará el desarrollo de un ambiente agradable, eficiente y adecuado a las actividades anticipadas y responderá y complementará el contexto en que ubica al momento de autorizarse la lotificación o urbanización, minimizando los efectos negativos del desarrollo sobre el ambiente natural o cultural o las posibilidades de desarrollo futuro y el uso óptimo de los terrenos, y distribuyendo convenientemente los espacios y facilidades comunes.

5.02 - Análisis del Predio - Previo a la radicación de cualquier solicitud de lotificación, el proponente hará un reconocimiento de las características del predio, tales como:

1. contexto en que ubica
2. geología, suelos y drenajes existentes
3. topografía
4. inundabilidad conforme a los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones

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

5. vegetación existente

6. estructuras existentes

7. calles o carreteras

8. infraestructura disponible

9. aspectos visuales

10. usos anteriores y actuales del predio

11. aspectos arqueológicos detectables

Este reconocimiento servirá de base para el diseño del proyecto de la lotificación y será parte de la información a someterse en su radicación.

5.03 - Análisis de Política Pública - Previo a la radicación de cualquier solicitud de lotificación, el proponente verificará la política pública expresada en planes de usos de terrenos, mapas de zonificación o de zonas susceptibles a inundaciones, reglamentos y demás documentos para asegurar la conformidad de lo propuesto con la política pública vigente.

SECCION 6.00 - LOTIFICACIONES SIMPLES

6.01 - Disposición General - El propósito de distinguir la lotificación simple de las urbanizaciones es reducir y simplificar los trámites y requerimientos mínimos necesarios.

6.02 - Casos Especiales de Localización de Lotificaciones Simples - Por lo rudimentario de los requisitos para este tipo de lotificación, éstas deberán localizarse fuera de la zona costanera según definida en el Plan de Manejo de la Zona Costanera, y fuera de los municipios que sean parte de un área metropolitana conforme al último censo o donde el Plan de Ordenación, Plan de Usos de Terrenos o Reglamento de Ordenación así lo disponga. Tampoco podrán autorizarse lotificaciones simples cuando su acceso dependa de las siguientes vías arteriales: PR-1, PR-2, PR-3 y PR-30.

6.03 - Tamaños de los Lotes - Cuando una lotificación simple se proponga dentro de un área zonificada, las cabidas propuestas se ajustarán al distrito en que ubiquen. Si se proponen en áreas no zonificadas o en distritos de zonificación que no establezcan

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

cabidas mínimas específicas, pero se permita la lotificación, las cabidas mínimas serán de cuatrocientos (400) metros cuadrados. Por vía de excepción, la ARPE o el municipio autorizado, podrá permitir solares menores, en la medida que el sistema de disposición de aguas servidas y la topografía, los sistemas naturales y otra reglamentación lo permitan. En áreas urbanas el tamaño mínimo será de cien (100) metros cuadrados con seis (6) metros de frente y en área rural de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

La segregación de fracciones de terreno de dimensiones y áreas menores a las mínimas estipuladas podrá ser autorizada para agruparse a otro lote, siempre que el remanente se ajuste a las disposiciones reglamentarias vigentes.

6.04 - Normas de Construcción en Lotificaciones Simples Fuera de Areas Zonificadas - En las construcciones posteriores en una lotificación simple se observarán los siguientes parámetros:

1. Patios delanteros: Un (1) metro para edificios residenciales y seis (6) metros

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

para edificios comerciales a menos que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrán ser requeridos patios menores o mayores que permitan conservar la armonía del conjunto.

2. Patios laterales y posteriores: Para paredes laterales y posteriores de la edificación dotados de puertas o ventanas: dos (2) metros o una quinta parte (1/5) de la altura de la pared cuando ésta exceda de diez (10) metros de alto.
3. Area de Ocupación Máxima: cincuenta por ciento (50%) del área del solar cuando observe dos patios laterales, cincuenta y cinco por ciento (55%) cuando sólo observe un patio y sesenta por ciento (60%) cuando no observe patio.
4. Area Bruta de Piso Máxima: cien por ciento (100%) del área del solar cuando observe dos patios laterales, ciento diez por ciento (110%) cuando observe un patio y ciento veinte por ciento (120%) cuando no observe patio.

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

6.05 - Determinación del Predio Original - Para cumplir con el requerimiento de no exceder de diez (10) el número de solares a ser formados, se considerará toda lotificación en el predio según existía el 29 de junio de 1964, fecha en que entró en vigor la Ley Núm. 116 del 1964, como una de las diez (10) lotificaciones que puede considerarse como simple, teniendo en cuenta de que el remanente constituye una lotificación.

6.06 - Distribución en el Predio Original - Cuando la lotificación simple contenga un solar remanente muy superior en cabida a los solares a ser formados, se fomentará en la medida que la topografía lo permita, el que el acceso a los solares no sea la carretera estatal a la cual da frente a la finca original.

6.07 - Análisis de Riesgos a Deslizamientos - El riesgo a deslizamientos se determinará tomando en consideración los siguientes aspectos:

Categoría	Valor	Puntuación
Pendiente	0-1 grados	0
	2-7	3
	8-16	6
	más de 17	9
Forma de la Pendiente	Convexa	2
	Plana	4
	Cóncava	6
Elevación	0-200 metros	1
	201-500 metros	2
	501-800 metros	3
	más de 800 metros	4
Evidencia de Desliza-mientos Anteriores	no	0
	sí	10

A base de la puntuación total determinada, sumando la de cada categoría, se establecen los siguientes riesgos:

0-1 Poco o Ningún Riesgo

2-9 Poco Riesgo

10-15 Riesgo

Más de 15 Gran Riesgo

Si la puntuación excede de 9, se deberá someter un estudio de ingeniería donde se discuta la topografía, geología e hidrología del terreno en particular para determinar las medidas particulares que se tomarán en consideración para evitar los riesgos.

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

6.08 - Formación de Solares - En lo posible los lindes laterales de los nuevos solares serán perpendiculares al acceso y la dimensión promedio del fondo del solar no excederá de tres (3) veces la del ancho.

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

SECCION 7.00 - URBANIZACIONES RESIDENCIALES

7.01 - Disposición General - El propósito principal de una urbanización residencial será equipar el terreno para el establecimiento de comunidades residenciales seguras, tranquilas y atractivas de diversos tamaños y para diversas intensidades.

7.02 - Accesos - Todo nuevo solar a ser formado tendrá acceso a través de una calle pública debidamente inscrita. En el caso de urbanizaciones, los nuevos solares residenciales tendrán acceso sólo a calles locales. No se permitirá que nuevos solares residenciales con cabida menor de una (1) cuerda tengan acceso a calles principales, avenidas o marginales de avenidas y expresos.

7.03 - Urbanizaciones Residenciales en un Sólo Edificio - Cuando se proponga una urbanización residencial en un sólo edificio, se observarán las siguientes normas:

1. El patio delantero, cuando éste sea requerido, no podrá ser utilizado para el estacionamiento de vehículos. En lo posible, deberá recibir tratamiento paisajista.

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

2. El estacionamiento de vehículos en el predio deberá estar disimulado a la vista de un peatón en las calles circundantes.
3. La parte más baja de las ventanas de las unidades residenciales de la primera planta deberán estar elevadas 1.5 metros sobre el nivel del encintado.
4. Cuando el edificio contenga otros usos no residenciales, el acceso desde y hacia la calle y su estacionamiento de las unidades residenciales deberá estar separado de los otros usos.

7.04 - Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Predio - Las urbanizaciones en la zona costanera cumplirán con las disposiciones del Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17). Cuando se proponga uno o más edificios multifamiliares en un sólo predio, se observarán las siguientes normas:

1. Cada edificio se orientará en el predio de forma que la entrada principal y el vestíbulo sea visible desde la acera

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

adyacente al acceso vehicular público principal a esa estructura y a no más de quince (15) metros de ese acceso vehicular.

2. Se permitirá modificar la norma anterior cuando se proponga un control de acceso vigilado por personal de seguridad las 24 horas al día y el número de unidades de vivienda no exceda de cien (100).
3. Los patios en los alrededores de aproximadamente diez (10) metros cercanos a la entrada de cada estructura multifamiliar se desarrollarán como un área semipública claramente asociada con la entrada a esa estructura. El tratamiento paisajista, la pavimentación y otros detalles, tales como barreras simbólicas, crearán la impresión de que esa área está bajo el control de los residentes de esa estructura.
4. Las puertas de escape de emergencia y puertas de entradas secundarias llegarán a áreas exteriores semipúblicas o semiprivadas.
5. Las áreas de bancos y áreas de juego de niños de uno a siete años se localizarán cerca de paseos peatonales y entradas a

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

estructuras, de forma que sean claramente visibles y de que cada área esté adyacente a un grupo identificable de unidades de vivienda.

6. El acceso peatonal a la entrada principal de cada estructura multifamiliar se diseñará y construirá de forma que al menos un cincuenta por ciento (50%) del área del vestíbulo, todas las puertas de los ascensores, si los hubiere, y el inicio de las escaleras sean visibles a una persona que se acerca a la puerta principal.
7. Los paseos peatonales se distribuirán y sembrarán de forma que una persona que los camine pueda ver, al menos cinco (5) metros hacia el frente, la totalidad de la sección del paseo peatonal sin tener esquinas ciegas.
8. No se permitirá construcción alguna que provea escondites a menos de dos (2) metros de un paseo o acera peatonal.
9. No se permitirá la siembra de vegetación que obstruya la visibilidad de las áreas comunes abiertas. Los árboles deberán tener la parte inferior del ramaje a más de

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

dos (2) metros del nivel del terreno. Los arbustos y otro follaje no deberán levantar más de un (1) metro del nivel del terreno.

10. Barreras opacas sobre uno punto dos (1.2) metros se considerarán que obstruyen la visibilidad.

11. El espacio entre las estructuras deberá ser diseñado, en lo posible, de forma que sea claramente privado, semiprivado, semipúblico o público. Si fuera privado deberá diseñarse con muros o tratamiento paisajista que así lo definan. Si fuera semiprivado, debe proveerse un mecanismo de control formal a ese grupo de unidades de vivienda.

7.05 - Urbanizaciones Residenciales de Varios Solares - Cuando se propongan urbanizaciones residenciales compuestas de varios solares, se observarán las siguientes normas:

1. El patrón de las calles facilitará la convivencia, evitando largos mayores de doscientos (200) metros para calles residenciales.

2. La distribución de los espacios comunes reconocerá las áreas de servicio de cada facilidad.

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

SECCION 8.00 - URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES

8.01 - Disposición General - El propósito principal de una urbanización comercial, industrial o institucional será equipar el terreno para el desarrollo de actividades comerciales, industriales o institucionales seguras, eficientes y agradables de forma que se reduzcan sus efectos negativos en lugares adyacentes. La introducción de usos residenciales a un contexto comercial se hará en la forma adecuada que garantice la tranquilidad de los residentes en las unidades de vivienda.

8.02 - Accesos - Todo solar para uso comercial, industrial o institucional será provisto de un acceso público debidamente inscrito, adecuado al volúmen de tránsito vehicular y de carga que generará. Cualquier uso residencial que se proponga como parte de la estructura que albergará usos comerciales, deberá ser provisto de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso al uso comercial y su estacionamiento. Los proyectos en la zona costanera, cumplirán con las disposiciones del Reglamento de

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

Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17).

8.03 - Edificios Institucionales en un Sólo Predio - Cuando se proponga uno o más edificios institucionales en un sólo predio, se observarán las siguientes normas:

1. La entrada principal al edificio principal se distinguirá desde la entrada principal al predio o desde el acceso vehicular interior principal.
2. Los paseos peatonales se distribuirán y sembrarán de forma que, en lo posible, sean visibles desde el interior de las estructuras. Serán diseñados y construídos de forma que una persona que los camine pueda ver, al menos cinco (5) metros hacia el frente, la totalidad de la sección del paseo peatonal, sin tener esquinas ciegas.
3. No se permitirá construcción alguna que provea escondites a menos de dos (2) metros de un paseo o acera peatonal.
4. No se permitirá la siembra de vegetación que obstruya la visibilidad de las áreas comunes abiertas. Los árboles deberán

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

tener la parte inferior del ramaje a más de dos (2) metros del nivel del terreno. Los arbustos y otro follaje no deberán levantar más de un (1) metro del nivel del terreno.

5. Barreras opacas sobre uno punto dos (1.2) metros se considerarán que obstruyen la visibilidad.

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

SECCION 9.00 - SISTEMAS DE CIRCULACION

9.01 - Disposición General - El sistema de circulación se diseñará para permitir el movimiento seguro, eficiente y ordenado de vehículos y peatones hacia y desde el espacio parcelado; acomodar los volúmenes de tránsito anticipados; respetar los rasgos naturales y la topografía; y presentar un ambiente público agradable. Se promoverá el desarrollo de una red vial contínua, evitando que el tránsito vehicular de atravesamiento utilice las calles internas de urbanizaciones residenciales. Se proveerán sistemas de circulación peatonal que nutran las paradas de los sistemas de transporte colectivo. Cualquier sistema de circulación se conformará a los planes viales regionales, municipales o locales hasta donde éstos hayan sido estudiados o adoptados.

9.02 - Tipos de Vías - Las vías serán de los tipos que se indican a continuación:

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

Tipo de Vía	Derecho de Vía (en mts.)
1. Autopista de Peaje	Varía (Mín. 100)
2. Autopista	Varía (Mín. 100)
3. Expreso	Varía (Mín. 50)
4. Vías Arteriales	Varía (Mín. 50)
5. Avenidas	36
6. Carreteras Primarias Estatales	30
7. Carreteras Secundarias Estatales	20.6
8. Calles Principales	20.6
9. Carreteras Municipales	15
10. Calles Locales Urbanas	13
11. Calles Sin Salida	11
12. Calles Locales Rurales	11
13. Callejones	6

9.03 - Trazado del Sistema de Circulación - Toda lotificación simple o urbanización separará los terrenos necesarios para el sistema vial adoptado por la Junta de Planificación en el plan correspondiente. Si estos terrenos representan menos del veinte por ciento (20%) de la finca original, los mismos serán dedicados a favor de la entidad responsable por la construcción de la vía con la nivelación necesaria para facilitar su eventual construcción. Esta dedicación será mediante escritura pública previo a la autorización del Plano de Inscripción. Si no existiera un diseño de la vía en el Plan Vial

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

al momento de solicitarse comentarios para la etapa del desarrollo preliminar, la agencia o entidad responsable de su construcción deberá someter a la entidad de permisos una determinación sobre la alineación en los treinta (30) días subsiguientes a la solicitud de comentarios por la entidad de permisos. Si no se recibe por la entidad de permisos el diseño para la vía, tanto de alineación como rasante, podrá permitírsele al diseñador del proyecto establecer una alineación y rasante justificada a base de la mejor información disponible a ese momento.

El trazado de las calles internas al proyecto estará de acuerdo con cualquier plan de área o desarrollo conceptual para el desarrollo de toda la vecindad hasta donde éste haya sido estudiado o adoptado. Toda vía pública que se prolongue se correlacionará con las ya existentes, y con las planificadas.

9.04 - Requerimiento de Completar Derechos de Vías - Cuando los solares o predios colinden con vías públicas existentes, cuyo derecho de vía no corresponda, en todas sus partes, al requerido por el plan vigente o por este Reglamento, se

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

construirán como parte del proyecto las obras que falten para que la lotificación quede provista de las obras urbanas necesarias.

9.05 - Prolongación de Vías - Podrán ser autorizados proyectos de lotificaciones simples o urbanizaciones 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. Cuando la prolongación de una vía existente envuelva la formación de nuevas manzanas, los tramos correspondientes a éstas serán considerados como nuevas vías.

9.06 - Nuevas Vías - Podrán autorizarse proyectos de lotificaciones simples que conlleven la formación de nuevas vías de carácter estrictamente local, tales como calles y pasajes o senderos peatonales. El trazado de nuevas vías deberá efectuarse de conformidad con las siguientes normas:

1. Las calles se proyectarán para que se integren de manera adecuada a la red existente y al desarrollo de la vecindad.

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

2. Cualquier calle sin salida terminará en un área apropiada para el viraje de vehículos, de diseño aceptable para la ARPE o el municipio autorizado. En los casos de calles sin salida a prolongarse en el futuro se proveerá un área de viraje provisional.

9.07 - Superficie Rodada - La superficie rodada es la parte o partes de una vía pública disponible para el tránsito de vehículos. Podrá requerirse la construcción de las superficies rodadas de aquellas vías necesarias para servir de acceso a los solares a ser formados conforme a la siguiente tabla:

Tipo de Vía	Superficie Rodada
1. Autopista de Peaje	Varía
2. Autopista	Varía
3. Expreso	Varía
4. Vías Arteriales	Varía
5. Avenidas	Varía
6. Carreteras Primarias Estatales	Varía
7. Carreteras Secundarias Estatales	Varía
8. Calles Principales	13 metros
9. Carreteras Municipales	8 metros
10. Calles Locales Urbanas	8 metros
11. Calles Sin Salida	6 metros
12. Calles Locales Rurales	6 metros
13. Callejones	5 metros

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

Las lotificaciones simples estarán exentas de construir las obras requeridas para las vías de los tipos 1 al 5 indicados en la tabla anterior.

9.08 - Obras Imprescindibles para Lotificaciones Simples - Será imprescindible que las rasantes de las vías permitan un drenaje satisfactorio. Serán imprescindible, 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 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. En lotificaciones para fines agropecuarios será imprescindible proveer caminos en tierra para el tránsito vehicular.

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

9.09 - Extensión de Obras Existentes en Lotificaciones Simples - Además de las obras imprescindibles indicadas en la Subsección 9.08, 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.

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

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 contituyan 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 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.

9.10 - Derechos de Vías - En las lotificaciones simples donde los accesos propuestos estèn constituídos por nuevas vías o por vías existentes que requieran ser prolongadas, ampliadas o realineadas, deberán ser dedicadas a uso público las áreas necesarias para los

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

derechos de vías correspondientes. La transferencia de dichas áreas podrá quedar a nombre del municipio o agencia estatal a que corresponda su administración y mantenimiento. En los casos donde el trazado de una futura vía pública discurra por parte de un terreno que fuere objeto de una lotificación simple, ésta deberá ser tomada en consideración en el proyecto. Cuando no sea utilizada como acceso, solo se requerirá la dedicación mediante escritura pública del área necesaria.

9.11 - Encintado y Cuneta - Se construirá encintado y cuneta a cada lado de la superficie rodada de toda vía pública en zona urbana o urbanizable. En el caso de lotificaciones simples o de urbanización de terrenos no zonificados o en suelo rústico o rural se eximirá de este requerimiento, a menos que sea necesario para dar continuidad a las obras, manejar las aguas pluviales, estabilizar el borde del pavimento o definir intersecciones, esquinas y curvas cerradas. Cuando se exima del requisito de encintado y cuneta, se podrá requerir un área afirmada no pavimentada de uno punto cinco (1.5) metros. Siempre que se provea

encintado, se diseñará para cumplir con las normas de impedidos.

9.12 - Aceras - Se requerirán aceras a toda lotificación en zona urbana o suelo urbano o urbanizable, dependiendo del ancho de la superficie rodada según se establece a continuación:

1. Superficie rodada de menos de 6.0 metros - no se requiere acera.
2. Superficie rodada de 6.0 a 8.0 metros - Aceras de 1.5 metros de ancho mínimo a cada lado.
3. Superficie rodada mayor de 8.0 metros, menor o igual a 13.0 metros - Aceras de dos (2) metros de ancho mínimo a cada lado.
4. Superficie rodada de más de 13 metros - Aceras con un mínimo de dos y medio (2.5) metros de ancho a cada lado, pudiendo requerirse anchos mayores para acomodar mayor tránsito peatonal.

Se podrá requerir, aún en suelo rústico, continuar o extender aceras existentes o proveerlas cerca de generadores de tránsito peatonal o para unir diversas estructuras en un solar. En suelo rústico, podrá eximirse

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

del requerimiento cuando se demuestre que no habrá tránsito peatonal, por ejemplo, a lo largo de accesos vehiculares en urbanizaciones para usos no residenciales de baja densidad.

9.13 - Area de Siembra y Seguridad - Las áreas de siembra y seguridad se proveerán entre la superficie rodada y la acera. Puede considerarse el encintado, si lo hubiere, como parte del ancho del área de siembra y seguridad.

Se requerirá áreas de siembra y seguridad del ancho mínimo establecido a continuación en todo caso en que se requiera acera, hasta completar la sección del derecho de vía:

1. Superficie rodada de menos de 6.0 metros - no se requiere área de siembra.
2. Superficie rodada de 6.0 a 8.0 metros - Areas de siembra de 1.0 metro de ancho mínimo a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.
3. Superficie rodada mayor de 8.0 metros, menor de 13.0 metros - Areas de siembra de 1.5 metros de ancho mínimo a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.

4. Superficie rodada de 13 metros o más - Areas de siembra con un mínimo de 1.8 metros de ancho a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.

Podrá eximirse de la provisión de un área de siembra en lugares de tránsito peatonal considerable y condicionado a que el ancho de la acera se amplíe por un ancho equivalente al área de siembra requerida y se provean, en el área adyacente al encintado, alcorques convenientemente distanciados, con un área mínima de un (1) metro cuadrado.

9.14 - Acceso a Remanente - Cuando el desarrollo parcial de un terreno suponga dejar un remanente que depende para su acceso de las vías propuestas en el desarrollo por carecer de acceso a una vía estatal o municipal existente y adecuada, se determinará la capacidad del remanente de acomodar un desarrollo similar al propuesto, dentro de las limitaciones topográficas o hidrográficas pertinentes al remanente así como la zonificación del mismo y se diseñará a base de esos supuestos y las normas anteriores, el ancho y capacidad del acceso a ser provisto.

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

9.15 - Pendientes - Ninguna vía pública tendrá una pendiente menor de la mitad del uno por ciento (0.5%). La pendiente máxima, para los diversos tipos de vías públicas, será la que se establece a continuación:

1. En las Autopistas, Expresos y Calles Marginales, aquélla que determine el Departamento de Transportación y Obras Públicas para ese tramo.
2. En las Avenidas y Arteriales, siete por ciento (7%).
3. En las Calles Principales siete por ciento (7%).
4. En las Calles Locales Urbanas y Calles Sin Salida, ocho por ciento (8%).
5. En las Calles Locales Rurales y Callejones, doce por ciento (12%).

9.16 - Encrucijadas - En cruces y callejones, las esquinas, en el límite de la propiedad, se suavizarán mediante un arco de radio mínimo de tres metros y medio (3.50) y un metro y medio (1.50), respectivamente. En los centros comerciales e industriales, podrá sustituirse una cuerda por tal arco.

Los encintados, en las esquinas de calles y

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

callejones, se proyectarán en forma circular, con radio mínimo de cuatro y medio (4.5) metros, y dos metros y medio (2.50), respectivamente. Cuando el ángulo menor de intersección sea menos de sesenta (60) grados, los antedichos radios mínimos serán mayores.

Se podrán requerir radios mayores en todos aquellos casos de vías públicas que requieren intersecciones de tipo especial.

En los casos en que se proyecte una faja de seguridad entre la acera y el encintado, la misma será interrumpida, en las esquinas, entre los puntos de tangencia del arco anteriormente requerido en esta Sección, construyéndose la acera, entre tales puntos, desde el límite de la propiedad hasta el encintado.

9.17 - Radios Mínimos - Los radios mínimos de curvas de las vías públicas, tomados en el eje de las mismas, serán según se establece a continuación:

1. En las Avenidas, doscientos (200) metros.
2. En las Calles Principales, sesenta (60) metros.

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

3. En las Calles Locales Urbanas, treinta (30) metros.

4. En las Calles sin Salida, treinta (30) metros.

5. En las Calles Locales Rurales, veinte (20) metros.

6. En los Callejones, veinte (20) metros.

9.18 - Rectas - Entre toda curva y contracurva se proveerá una recta o tangente cuya longitud mínima será según se establece a continuación:

1. En las Avenida, veinte (20) metros.

2. En las Calles Principales, quince (15) metros.

3. En las Calles Locales, diez (10) metros.

4. En las Calles Sin Salida, diez (10) metros.

5. En los Callejones, cinco (5) metros.

9.19 - Dedicación y Requerimiento de Construcción - Se requerirá la construcción de obras y dedicación a uso público de aquellas vías y su derecho de paso que sean necesarias por el diseño del desarrollo o por la ubicación del desarrollo en el contexto del plan vial adoptado y el grado de desarrollo de ese plan vial al momento de llevarse a cabo la urbanización. Cuando se trate de vías

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

incluidas en el Plan Vial de los tipos 1 al 5 cuya construcción no esté programada, la ARPE o el municipio autorizado con el endoso del Departamento de Transportación y Obras Públicas o la entidad responsable de su construcción, podrá eximir de algunas obras de construcción, asegurando, no obstante, la nivelación de los terrenos dentro de la servidumbre y el encausamiento adecuado de las aguas pluviales en su forma final.

9.20 - Zona Marítimo Terrestre - Aquellos proyectos que colinden con la zona marítimo terrestre observarán las normas especiales contenidas en el Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17).

9.21 - Servidumbres - Se permitirá la utilización de servidumbres como accesos sólo en lotificaciones simples y sólo para dar acceso a un solo solar.

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

SECCION 10.00 - ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACION, EDUCACION, CULTURALES Y COMERCIALES

10.01 - Propósito - Toda nueva urbanización residencial proveerá el mínimo de espacios comunes, abiertos y para recreación, educación, culturales y comerciales que se establece a continuación como complemento al espacio parcelado.

10.02 - Urbanizaciones Residenciales de un Sólo Edificio - Para urbanizaciones que se desarrollen en un sólo edificio se proveerán las siguientes facilidades mínimas:

1. un área de reunión cubierta y cerrada de no menos de un (1) metro cuadrado por cada unidad básica de vivienda
2. un área de juego de niños con un mínimo de doscientos (200) metros cuadrados por cada 40 unidades básicas de vivienda si el cicuenta por ciento (50%) o más de las unidades tiene tres (3) dormitorios o más
3. una facilidad de recreación activa de dos (2) metros cuadrados de área por cada unidad básica de vivienda, en cualquier parte apropiada, sobre el terreno, o dentro o sobre la estructura en proyectos

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

de más de cincuenta (50) unidades de vivienda.

Estas facilidades podrán ser traspasadas mediante la escritura pública correspondiente a la Asociación de Vecinos o Condómines, o podrán ser retenidas por el dueño en caso de propiedades destinadas a alquiler, en cuyo caso los inquilinos del edificio disfrutarán del uso de las mismas. De no existir una Asociación de Vecinos o Condómines, las facilidades podrán ser traspasadas mediante la escritura pública correspondiente al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes. El traspaso deberá efectuarse en o antes de asumir los residentes el control de la Asociación de Vecinos o Condómines o en proporción a las unidades a ser inscritas, cuando no exista una Asociación de Vecinos o Condómines. Será responsabilidad del dueño del proyecto el incluir una claúsula en las escrituras de compraventa haciendo referencia a como efectuó el traspaso del área recreativa comunal a la Asociación de

Vecinos o Condómines, al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes; sin lo cual la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad carecerá de efectividad.

10.03 - Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Solar - Para urbanizaciones que se desarrollen en varios edificios en un mismo predio, se proveerán las siguientes facilidades mínimas:

1. Facilidades Recreativas

   a. un área de reunión cubierta y cerrada de no menos de punto cinco (0.5) metros cuadrados por unidad básica de vivienda.

   b. un área de juego de niños con un mínimo de doscientos (200) metros cuadrados por cada 40 unidades básicas de vivienda si el cincuenta por ciento (50%) ó más de las unidades tiene tres (3) dormitorios o más.

   c. una facilidad de recreación activa para deportes tales como baloncesto o pared de práctica de ocho (8) metros

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

cuadrados por cada unidad básica de vivienda en proyectos de cincuenta (50) unidades de vivienda o más.

Estas facilidades, podrán ser traspasadas mediante la escritura pública, correspondiente a la Asociación de Vecinos o Condómines, o podrán ser retenidas por el dueño en caso de propiedades destinadas a alquiler, en cuyo caso los inquilinos del edificio disfrutarán del uso de las mismas. De no existir una Asociación de Vecinos o Condómines, las facilidades podrán ser traspasadas, mediante la escritura pública, correspondiente al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes. El traspaso, deberá efectuarse en o antes de asumir los residentes el control de la Asociación de Vecinos o Condómines o, en proporción a los solares a ser inscritos, cuando no exista una Asociación de Vecinos o Condómines.

Será responsabilidad del dueño del proyecto, el incluir una claúsula en las escrituras de compraventa, haciendo referencia a como efectuó el traspaso del área recreativa

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

comunal a la Asociación de Vecinos o Condómines, al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes, sin lo cual, la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, carecerá de efectividad.

2. Facilidades Educativas - Se proveerán seis punto veinte (6.20) metros cuadrados de terrenos por cada unidad básica de vivienda para escuelas, o una aportación en efectivo al Departamento de Educación la cual se determinará conforme a la siguiente fórmula:

$$AP=\frac{C_{urb} \times U_v \times 6.20\ mt^2}{A_F}$$

AP= Aportación del Proyecto (se expresa en total de dólares)

$C_{urb}= C_t + C_d$= Costo del terreno total urbanizado (se expresa en total de dólares)

C_t= Costo total de adquisición del terreno para la urbanización (se expresa en dólares)

C_d= Costo total de las obras de urbanización según computado para el pago de estampillas (se expresa en dólares)

U_v= Número de unidades básicas de vivienda en la urbanización (se expresa en UBV)

6.20= metros cuadrados de aportación por unidad básica de vivienda (mt^2/UBV)

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

A_F= Area del terreno total para la urbanización (se expresa en metros cuadrados)

10.04 - Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares - Se proveerán las siguientes facilidades mínimas:

1. Facilidades Recreativas

   a. Para proyectos que comprendan de once (11) a diecinueve (19) unidades de vivienda, se separará un área recreativa comunal a razón de veinte (20) metros cuadrados de terreno por cada unidad de vivienda. Estos terrenos serán rasanteados a una pendiente no mayor de cinco por ciento (5%), nivelados y provistos de conexiones a la infraestructura.

   Estas facilidades podrán ser traspasadas mediante la escritura pública correspondiente a la Asociación de Vecinos o Condómines, o podrán ser retenidas por el dueño en caso de propiedades destinadas a alquiler, en cuyo caso los inquilinos de la urbanización disfrutarán del

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

uso de las mismas. De no existir una Asociación de Vecinos o Condómines, las facilidades podrán ser traspasadas mediante la escritura pública correspondiente al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes. El traspaso deberá efectuarse en o antes de asumir los residentes el control de la Asociación de Vecinos o Condómines o en proporción a los solares a ser inscritos, cuando no exista una Asociación de Vecinos o Condómines. Será responsabilidad del dueño del proyecto el incluir una claúsula en las escrituras de compraventa haciendo referencia a como efectuó el traspaso del área recreativa comunal a la Asociación de Vecinos o Condómines, al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes; sin lo cual la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad carecerá de efectividad.

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

b. Para proyectos que comprendan de veinte (20) a cincuenta y nueve (59) unidades de vivienda se separará un área recreativa comunal a razón de veinte (20) metros cuadrados de terreno por cada unidad de vivienda. Para proyectos que comprendan sesenta (60) o más unidades de vivienda, se separará un área de dieciseis (16) metros cuadrados de terreno por cada unidad de vivienda. Estos terrenos serán rasanteados a una pendiente no mayor de cinco por ciento (5%), nivelados y provistos de conexiones adecuadas a la infraestructura. Se construirá las siguientes facilidades mínimas, con provisiones para personas con impedimentos:

(1) un área de juego de niños por cada cien (100) unidades de vivienda.

(2) una cancha para deportes por cada trescientas (300) unidades de vivienda.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

(3) un campo de juego por cada cuatrocientas (400) unidades de vivienda.

Estas facilidades podrán ser traspasadas mediante la escritura pública correspondiente a la Asociación de Vecinos o Condómines, o podrán ser retenidas por el dueño en caso de propiedades destinadas a alquiler, en cuyo caso los inquilinos del edificio disfrutarán del uso de las mismas. De no existir una Asociación de Vecinos o Condómines, las facilidades podrán ser traspasadas mediante la escritura pública correspondiente al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes. El traspaso del terreno y las facilidades deberá efectuarse en o antes de asumir los residentes el control de la Asociación de Vecinos o Condómines o en proporción a los solares a ser inscritos, cuando no exista una Asociación de Vecinos o Condómines. Será responsabilidad del dueño del proyecto el incluir una claúsula en las escrituras de compraventa haciendo referencia a como efectuó el traspaso del área recreativa comunal a la Asociación de Vecinos

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

o Condómines, al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes; sin lo cual la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad carecerá de efectividad.

Las facilidades recreativas serán comunes a todos los dueños o inquilinos del proyecto.

2. Facilidades Educativas - Todo proyecto de urbanización residencial para la formación de solares proveerá seis punto veinte (6.20) metros cuadrados de terreno urbanizado para el desarrollo de facilidades educativas o aportará su equivalente en terreno conforme a lo siguiente:

   a. Cuando la cantidad de terrenos requeridos sea menor de dos (2) cuerdas se requerirá que la aportación al Departamento de Educación sea en efectivo y se determinará conforme a la siguiente fórmula:

$$AP=\frac{C_{urb} \times U_v \times 6.20\ mt^2}{A_F}$$

AP= Aportación del Proyecto
(se expresa en total de dólares)

C_{urb}= C_t + C_d= Costo del terreno total urbanizado (se expresa en total de dólares)

C_t= Costo total de adquisición del terreno para la urbanización (se expresa en dólares)

C_d= Costo total de las obras de urbanización según computado para el pago de estampillas (se expresa en dólares)

U_v= Número de unidades básicas de vivienda en la urbanización (se expresa en UBV)

6.20= metros cuadrados de aportación por unidad básica de vivienda (mt^2/UBV)

A_F= Area del terreno total para la urbanización (se expresa en metros cuadrados)

La aportación deberá ser satisfecha en proporción al número de solares que se pretenda inscribir.

b. Cuando la cantidad de terreno sea igual o mayor a dos (2) cuerdas, y la densidad residencial bruta sea igual o mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por unidad básica de vivienda, se permitirá la aportación del valor equivalente de los terrenos.

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

Cuanto la cantidad de terreno sea igual o mayor a dos (2) cuerdas y la densidad residencial bruta sea menor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por unidad básica de vivienda, la ARPE o el municipio autorizado podrá considerar el desarrollo de un proyecto privado para facilidades educativas a nivel preescolar, elemental, intermedio, superior o combinación, conjuntamente con el desarrollo de las unidades residenciales. En estos casos, se requerirá el depósito en una cuenta "escrow" que gane intereses de una aportación monetaria por cada solar que se interese inscribir mientras no se haya obtenido el permiso de uso para la facilidad educativa propuesta. Una vez se conceda el permiso de uso para las facilidades educativas, se permitirá el retiro del dinero depositado en dicha cuenta por el desarrollador o sus sucesores. Si se completa el desarrollo

residencial autorizado o transcurren más de tres (3) años sin que se haya solicitado inscripciones de solares adicionales y aún la facilidad educativa no ha obtenido el correspondiente permiso de uso, el Departamento de Educación, la ARPE o el municipio autorizado podrá solicitar a la institución financiera correspondiente la entrega de estos dineros al Departamento de Educación. La ARPE o el municipio autorizado, podrán eximir de este requerimiento a proyectos de envejecientes o proyectos menores de sesenta (60) unidades básicas de vivienda en zonas de interés turístico fuera de los ámbitos de expansión urbana en áreas urbanas o urbanizables.

3. Facilidades Culturales - Todo proyecto de urbanización residencial para la formación de solares proveerá dos punto ochenta (2.80) metros cuadrados de terreno por cada unidad básica de vivienda y la construcción de unas estructuras techadas para alojar

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

actividades de la comunidad con un área de punto cinco (0.5) metros cuadrados por unidad básica de vivienda dentro de esta área.

4. Facilidades Comerciales - Al considerar el desarrollo preliminar de un proyecto residencial que comprenda doscientas cincuenta (250) ó más unidades básicas de vivienda se podrá autorizar al urbanizador, constructor o proponente la provisión de terrenos para el desarrollo de facilidades comerciales para complementar el proyecto. La Administración o el municipio autorizado, tomando en consideración la magnitud, tipo, naturaleza o localización de dicho proyecto, las vías de tránsito existentes y propuestas, la existencia de otros negocios legalmente establecidos en los alrededores, determinará el tipo y tamaño de solar comercial a desarrollarse, conforme al Distrito C-6 según definido en el Reglamento de Zonificaciòn de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4). El área máxima

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

de los terrenos a destinarse para el desarrollo de estas facilidades se determinará a base de veinte (20) metros cuadrados de terreno por cada unidad básica de vivienda. El área bruta de construcción tendrá un máximo de veinticinco (25) pies cuadrados por unidad de vivienda.

5. Concepto General de Diseño de las Facilidades Vecinales - El diseño de las facilidades vecinales requeridas se ajustará al diseño del proyecto a servir a fin de lograr la utilización más eficiente de las facilidades y la satisfacción de las necesidades de los residentes.

6. Localización General de las Facilidades - Será objetivo primordial el agrupar los terrenos a destinarse a las facilidades vecinales en predios contiguos a fin de lograr un uso más intenso del terreno, considerándose altamente deseable el que los terrenos a proveerse para las facilidades recreativas colinden con los

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

terrenos a proveerse para las facilidades educativas.

Aunque no será requisito el que las áreas de juego de niños y las canchas sean agrupadas al resto de las facilidades, será objetivo el agrupar, por lo menos, un área de juego de niños y las canchas al núcleo principal, siempre que el desarrollo del proyecto y los mecanismos de planificación disponibles así lo permitan. Cada área de juego de niños será accesible al grupo de unidades de vivienda a las que sirve sin requerir el cruce de calles. Estas podrán localizarse al final de dos calles sin salida, proveyéndose una barrera física que impida el acceso de vehículos. En lo posible, se evitará el uso de paseos peatonales menores de tres (3) metros de ancho para servir como acceso a éstos.

No será requisito obtener los comentarios del Departamento de Recreación y Deportes para estas facilidades internas del proyecto al momento de evaluar el proyecto si se demuestra que la intención

es su transferencia a una Asociación de Vecinos o Condómines.

La localización de las facilidades comerciales corresponderá a la determinación que haga la Administración o el Municipio autorizado, tomando en consideración la accesibilidad al centro comercial desde dentro y fuera del proyecto y favoreciendo localizaciones próximas al acceso principal de la urbanización.

SECCION 11.00 - NORMAS DE PAISAJISMO

11.01 - Propósito - Todo desarrollo proveerá aquel tratamiento paisajista que contribuya a hacer más agradable el nuevo desarrollo, preservando los lugares de especial belleza y aprovechando a un máximo los atractivos existentes.

11.02 - Protección de Elementos Existentes - Se ejercerá el mayor esfuerzo en conservar ejemplares de la flora existente, acomodando las calles y el espacio parcelado al máximo grado posible a la conservación de estos ejemplares. Todo árbol a ser retenido será protegido por barreras con una altura mínima de uno punto veinticinco (1.25) metros localizadas a una distancia adecuada del tronco, de forma que se protejan sus raíces. El suelo ("topsoil") deberá removerse y redistribuirse en todo terreno rasanteado con un espesor no menor de cuatro pulgadas (4") y estabilizado por siembra.

11.03 - Reforestación de Areas Desarrolladas - Se requerirá la siembra de árboles a ambos lados

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

de toda nueva calle. Los intérvalos se determinarán por la siguiente tabla:

TAMAÑO DEL ARBOL ADULTO	INTERVALO ENTRE CENTRO DE TRONCOS
Más de 12 metros	15 a 20 metros
De 10 a 12 metros	12 a 15 metros
Menos de 10 metros	10 a 12 metros

Los requisitos de siembra dentro de las áreas de estacionamiento se regirán por las disposiciones del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

Por lo general, todos los árboles en una calle serán del mismo tipo, a menos que se demuestre la deseabilidad de crear un efecto especial. Los árboles tendrán un tronco con un diámetro mínimo de dos (2) pulgadas.

11.04 - Areas de Amortiguamiento - Se podrán requerir áreas de amortiguamiento para mitigar los efectos del nuevo desarrollo sobre propiedades circundantes con usos menos intensos o para mitigar los efectos de usos circundantes en el nuevo desarrollo.

11.05 - Normas para Verjas en Urbanizaciones - Las verjas se erigirán según sea necesario para

seguridad, privacidad, control de erosión u otras funciones razonables, siempre que no representen un riesgo al tránsito.

Las verjas deben ser instaladas en la parte posterior o lateral de los solares cuando ocurran cualesquiera de las condiciones señaladas a continuación y sujeto, además, al cumplimiento con las disposiciones sobre verjas del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4) que sean aplicables:

1. En aquellos casos en que la parte posterior o lateral de solares queden adyacentes a una canalización o a un cuerpo de agua, tales como: estanques de retención, quebradas, ríos, lagos, etc.
2. A orillas de un canal o cuerpo de agua, según se detallan anteriormente, cuando existe una calle o paseo bordeando el mismo.
3. Cuando la altura de un talud es mayor de cuatro (4) metros.
4. Entre solares o predios, cuando la naturaleza del terreno (toscoso o rocoso) permite la inclinación del talud

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

aproximarse más a la vertical que una razón de 1 1/2 horizontal a la vertical, cuando esto ocurra en corte y la altura del mismo exceda dos (2) metros.

5. Cuando por algún tipo de estabilización especial (mediante aplicación de cal, cemento u hormigón bituminoso) al material de relleno, o proveyendo un muro de contención, se crea la condición, expuesta en el Inciso 4 de esta Subsección.
6. Cuando adyacente a solares, existe algún remanente de la finca u otra finca de la cual pueden desprenderse, en cantidades pequeñas piedras o material inestable.
7. Para separar terrenos dedicados a uso público de terrenos privados en la provisión de las facilidades vecinales de un proyecto de urbanización residencial.
8. Para servir de aislamiento sónico a los proyectos residenciales se permitirá verjas sólidas apropiadas a su función. Estas estarán provistas de elementos para la siembra de vegetación que evite muros pasquinables en el borde de las vías públicas.

Las verjas a instalarse tendrán una altura mínima de cuatro (4'-0") pies y consistirán de alambre eslabonado ("cyclone fence") sostenido por columnas de tubos de hierro galvanizado de una y media (1 1/2") pulgadas de diámetro, empotrados en un cimiento de hormigón a una profundidad mínima de un (1'-0") pie y espaciadas a una distancia máxima de ocho (8'-0") pies. En la condición expuesta en el Inciso 6 de esta Subsección, se deberá proveer un muro de hormigón o bloques de hormigón con una altura mínima de un (1'-0") pie sobre el nivel del terreno.

11.06 - Pavimentación de Areas Peatonales - El pavimento en las aceras tomará en consideración su función, las características de los usuarios, la disponibilidad de materiales, el costo, el mantenimiento, drenaje, la apariencia y su compatibilidad con su localización.

11.07 - Mobiliario Urbano - La localización y escala de todo mobiliario urbano, tales como, pero sin limitarse a: receptáculos de basura, bancos públicos, cabinas telefónicas, postes, rótulos y buzones, será la apropiada a su

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

función. Todos serán compatibles entre sí en términos de forma, materiales y terminaciones y cónsonos con la arquitectura circundante. Deberá tomarse en consideración su costo y el costo de su mantenimiento.

11.08 - Desperdicios Sólidos - Los recipientes comunes para basura se colocarán en los patios posteriores o laterales de los edificios. Se construirán verjas que los disimulen a la vista desde la calle o propiedades colindantes.

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

TOPICO IV

MEJORAS DE LOTIFICACIONES

SECCION 12.00 - DISPOSICIONES GENERALES

12.01 - Propósito - Deberá establecerse la más estrecha coordinación entre el desarrollador y las entidades responsables de la infraestructura necesaria para el uso propuesto, desde las etapas más tempranas de la tramitación, para asegurar que el proyecto internalice aquellos costos de la provisión de infraestructura inherentes a su funcionamiento sin afectar la calidad o cantidad de servicio disponible a la comunidad o sector.

12.02 - Dedicación - Se requerirá la dedicación a la entidad correspondiente de todas las obras de urbanización requeridas, libres de costo, cargas y gravámenes.

12.03 - Provisión para Remanentes - Cuando un predio de terreno no se proponga en su totalidad para desarrollo, se proveerá aquella capacidad adicional en la infraestructura para suplir las necesidades que generaría un desarrollo similar al propuesto en el remanente, si la totalidad del remanente

estuviera dentro del ámbito de expansión urbana. Si el remanente está fuera del ámbito de expansión urbana o si la segregación solicitada completa la lotificación simple, no se permitirá proveer capacidad adicional en la infraestructura para proveer para desarrollos futuros.

SECCION 13.00 - ABASTO DE AGUA

13.01 - Disposición General - Se proveerá abastecimiento de agua para cada solar en forma que satisfaga o se ajuste a los requisitos de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y de la Junta. Cuando el sistema de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados no tenga la capacidad para absorber la demanda que generará el desarrollo, deberá presentarse una comunicación de dicha agencia a tales efectos así como evidencia de la autorización del Departamento de Recursos Naturales, de la Junta de Calidad Ambiental, o el Departamento de Salud, según aprobada, para utilizar otras fuentes, ya sea de sistemas privados o pozos. Podrá requerirse, además, la instalación de sistemas ciegos para su futura conexión al sistema.

13.02 - Capacidad del Sistema - La capacidad del sistema de abasto de agua será el necesario para servir el desarrollo en su totalidad, incluyendo el suministro de bocas de incendio y cisternas.

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

Se requerirá certificación de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de que el proyecto no disminuirá la presión de treinta (30) libras por pulgada cuadrada del agua en el sector.

13.03 - Bocas de Incendio - Se proveerán aquellas bocas de incendio que el Servicio de Bomberos estime necesarias. Como regla general, habrá una boca de incendio a no más de setenta y cinco (75) metros de cada residencia, medido como recorrido a lo largo de la acera en la que está localizada la boca de incendio y no en forma radial desde la boca de incendio.

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

SECCION 14.00 - DISPOSICION DE AGUAS SERVIDAS

14.01 - Disposición General - Se proveerán las instalaciones necesarias para la disposición adecuada de las aguas servidas de cada solar en la forma que menos afecte el ambiente y la salud, en coordinación con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y sus planes de mejoras.

14.02 - Requerimiento de Conexión - Dependiendo del número de unidades, se requerirá la conexión de las instalaciones necesarias para la disposición adecuada las aguas servidas a un sistema de alcantarillado sanitario, si éste está disponible, a las siguientes distancias:

Tamaño del Proyecto En Unidades	Distancia
1	60 metros
2	120 metros
3	130 metros
4	240 metros
5-10	300 metros

Aquellos desarrollos con más de diez (10) unidades localizados a menos de 1.6 kilómetros de un sistema de alcantarillado existente deberán demostrar causa por la cual

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

no se deba imponer el requisito de conexión. Para desarrollos de más de diez (10) unidades localizados a más de 1.6 kilómetros de un sistema de alcantarillado existente, se determinará, caso a caso, la deseabilidad de conexión tomando en consideración las características de la localización, la densidad y demás características del proyecto y los costos envueltos.

Podrá requerirse, además, la instalación de sistemas ciegos para su futura conexión.

14.03 - Sistemas Alternos - Cuando no sea posible la conexión al sistema de alcantarillado, se permitirá la instalación de pozos sépticos o filtrantes o de sistemas paquetes en coordinación con la Junta de Calidad Ambiental y el Departamento de Salud, según corresponda, y condicionado a que pueda demostrarse que su efecto acumulativo no sobrepasará la capacidad de acarreo del lugar y sea un diseño apropiado a la densidad del desarrollo, el tipo de suelo, la pendiente y que, además, esté fuera de las áreas de protección de acuíferos o de pozos de abasto de agua.

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

14.04 - Plantas de Tratamiento - Las áreas de amortiguamiento de las plantas de tratamiento se localizarán totalmente dentro del predio objeto de desarrollo, a menos que se muestre evidencia de la autorización del dueño de otra propiedad a establecer una servidumbre en la cual no se permita ninguna facilidad incompatible con la área de amortiguamiento. En estos casos el permiso de uso de la planta será concedido luego que se demuestre la inscripción de esa servidumbre en el registro.

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

SECCION 15.00 - MANEJO DE AGUAS PLUVIALES

15.01 - Propósito - El propósito de estas disposiciones es proteger y conservar la calidad del ambiente natural y la seguridad de los desarrollos en las cuencas reglamentando el control de la erosión, sedimentación y escorrentía de forma que no se alteren sustancialmente las funciones de los cuerpos de agua por el desarrollo propuesto.

15.02 - Obras Pluviales - Se requerirá al desarrollar que se tome medidas adecuadas para encauzar las aguas pluviales que llegan al predio y para desaguar las calles y el área en general

15.03 - Desague de Solares - Se proveerá el desague más adecuado posible hacia la calle, sin drenaje a los solares adyacentes. En el caso de lotificaciones simples, se permitirá el establecimiento de servidumbres pluviales a lo largo de los patios posteriores, en cuyo caso se impondrán restricciones necesarias a las verjas para permitir el adecuado funcionamiento de la servidumbre.

15.04 - Control de Escorrentía - Para cualquier desarrollo se determinará la cantidad de escorrentía que produce el predio en su estado existente. Las descargas de escorrentía de las aguas pluviales del desarrollo no excederán las descargas del predio en su estado existente para todas las intensidades y disracciones de lluvia luego de construido. Podrán utilizarse diversas medidas tales como, pero sin limitarse a, charcas de retención, control del tamaño del tubo de descarga y provisión de capacidad de almacenamiento en los tubos.

15.05 - Control de Erosión y Sedimentación - Se requerirán aquellas medidas para el control de la erosión y sedimentación que se estimen pertinentes tales como, sin limitarse a, la estabilización de taludes, cortes y rellenos, la siembra de vegetación y la construcción de verjas y muros.

15.06 - Recarga de Acuíferos - Aquellos desarrollos que estén localizados en un área de recarga de acuíferos evitarán al grado máximo posible la impermeabilización del terreno que reduzca

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

el potencial de recarga. Se evitará, al grado máximo posible, la instalación de pozos sépticos y tanques de materiales tóxicos que aumenten los riesgos de contaminación del acuífero.

15.07 - Puentes y Canales - Toda obra sobre o en los cuerpos de agua o el sistema de drenaje natural observará un diseño que permita la descarga de 100 años de su área de drenaje.

15.08 - Cuerpos de Aguas - Se dedicará a uso público a nombre del Departamento de Recursos Naturales una faja de terreno con un ancho mínimo de cinco (5) metros lineales a ambos lados del cauce o lecho de ríos, arroyos, quebradas u otros cuerpos de aguas. Frente a las playas, se requerirá cumplir con los requisitos del Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17).

15.09 - Sumideros - Se evitará el encauzamiento de escorrentía superficial a sumideros, proveyendo protecciones de verjas.

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

SECCION 16.00 - SISTEMA ELECTRICO Y DE COMUNICACIONES

16.01 - Propósito - El propósito de estas disposiciones es asegurar la provisión de todos aquellos componentes del sistema eléctrico necesario para suplir la demanda que generará el desarrollo y proveer aquellas facilidades necesarias para facilitar la instalación eventual de los sistemas de comunicaciones.

16.02 - Instalación de Líneas Eléctricas - La instalación de la distribución eléctrica interna a toda nueva urbanización se hará en forma soterrada. La ARPE podrá considerar sistemas alternos conforme a las necesidades técnicas de los proyectos y la política pública al afecto. La instalación de líneas de 38KV o más para proyectos comerciales o industriales se hará en distribución aérea. Toda distribución eléctrica se instalará por las calles frente a los solares. Se permitirá la instalación en las colindancias laterales y posteriores en casos especiales, previo consulta a la Autoridad de Energía Eléctrica.

16.03 - Contadores - Los contadores se instalarán preferiblemente en áreas designadas en las paredes laterales o en el interior del edificio, de acuerdo a las indicaciones que establezca la Autoridad de Energía Eléctrica al revisar el proyecto en particular. Cuando se instalen los contadores en una pared lateral, será en una pared fuera de la marquesina, cuando ésta exista, y a una distancia no mayor de uno punto veinte (1.20) metros de la cara frontal de dicha pared, siempre y cuando esta localización sea una accesible para examinar el contador visualmente o poder tomar su lectura.

16.04 - Sistema de Teléfonos - Se requerirá que la localización y características de las servidumbres necesarias para la instalación eventual del servicio telefónico se coordinen con la entidad autorizada para la prestación del servicio.

16.05 - Otros Sistemas de Comunicaciones - Se requerirá que cualquier sistema de comunicaciones adicional sea soterrado y que su instalación se coordine con el municipio correspondiente, cuando se instale en las

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

calles, y con la entidad dueña de la servidumbre, cuando se instale en servidumbres.

16.06 - Requisitos Técnicos - Las instalaciones se ajustarán a las disposiciones de los reglamentos, normas, patrones y códigos vigentes de la Autoridad de Energía Eléctrica.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

SECCION 17.00 - NIVELACION

17.01 - Propósito - El propósito de estas normas es asegurar unas prácticas de nivelación que produzcan desarrollos adecuados.

17.02 - Normas de Taludes para Urbanizaciones Residenciales de Solares Unifamiliares

1. Los desagues serán positivos hacia las calles.
2. Para solares cuyo fondo fluctúe entre 23.00 metros y 24.00 metros y su cabida sea a base de un Distrito Residencial R-3, se considera aceptable un talud cuya altura, en la parte posterior del mismo, no exceda dos (2) metros. En casos donde la topografía sea suave y ondulante, se requerirá que se formen solares con taludes cuya altura no exceda de dos (2) metros.
3. En los casos de solares cuyo frente fluctúe entre 12.00 metros y 13.00 metros no se permitirán taludes laterales cuya altura exceda de 1.00 metro. Para este tamaño de solares se permitirá un talud, en el frente del solar, empezando en el

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

límite interior de la acera, de no más de 0.60 metro de alto.

4. En aquellos casos de topografía escarpada y donde específicamente se autorice sobrepasar la pendiente máxima de ocho porciento (8%) estipulada por este Reglamento para las calles del proyecto, se proveerán los frentes y taludes laterales que se especifican a continuación:

Pendiente de Calle	Frente Mínimo del Solar (Mts)	Altura Máxima del Talud Lateral (Mts)
8%	13.0	1.0
10%	14.0	1.4
12%	15.0	1.8

No obstante lo anterior, se permitirá construir muros de sostenimiento laterales, para compensar por el exceso de altura en el talud, sobre el metro lateral permisible para un solar cuyo frente sea de 13.00 metros. Cuando se recurra a esta solución, el frente del solar podrá tener un ancho de 13.00 metros.

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

La diferencia en nivel entre dos solares, en el lado común a ambos, bajo ninguna condición excederá de dos (2) metros.

5. En el caso de solares a formarse con cabidas conforme a un Distrito Residencial R-2, se aplicarán las mismas normas, excepto que el talud delantero podrá tener una altura hasta de 0.90 metro.
6. Para casos donde la topografía sea accidentada, se aceptarán taludes posteriores con altura en exceso a dos (2) metros, siempre que el fondo y área utilizable (relativamente llana) se aumente conforme a la siguiente tabla:

ALTURA DE TALUD PERMITIDA EN METROS

Fondo del Solar en Metros	Cuando es en Relleno	Cuando es en Corte
(L) 24.0 25.5 27.0	 1.5 2.3 3.0	 2.0 3.0

7. Para taludes cuya altura exceda tres (3) metros, el largo del solar (L) se

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

determinará usando las siguientes fórmulas:

Relleno L= 27 + 3h

Corte L=25.5 + 2.5h

donde h= exceso de altura sobre tres (3.0) metros.

En general todos los solares deberán tener un fondo utilizable (relativamente llano) mínimo de 21.00 metros; entendiéndose que en los casos de topografía accidentada donde se permiten taludes con alturas en exceso de 2.00 metros, se aumentará dicho fondo en la misma magnitud en que se aumente la altura del talud sobre 3.00 metros.

8. Cuando la topografía sea de dificultad extraordinaria, se permitirá la transición de un área baja a un área alta, permitiéndose una diferencia en elevación máxima entre las dos áreas de 12.00 metros considerando como áreas bajas o altas, aquellas en que se fuera a construir un mínimo de dos calles perpendiculares a una línea transversal al talud de transición y

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

la formación de cien (100) solares. Para estos casos de transición deberá construirse una berma de 2.00 metros provista además de una media caña para recoger la escorrentía de los lados del talud en cada talud que exceda una altura de seis (6) metros. La altura máxima entre bermas no excederá seis (6) metros.

9. Los taludes de las terrazas deberán estabilizarse mediante la siembra de grama u otra medida aceptable y las mismas tendrán una pendiente a razón de 2 horizontal y 1 vertical y de 1 1/2 horizontal a 1 vertical, cuando ocurran en relleno o corte, respectivamente.

10. Podrá someterse una evaluación individual de la adecuacidad de los taludes propuestos en un proyecto particular acompañada de la justificación técnica necesaria para sustituir los criterios generales de esta Sección.

17.03 - Relación Entre el Tamaño del Solar y La Pendiente - La pendiente promedio original del terreno determinará el tamaño mínimo de

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

solar que podrá ser formado a base de la siguiente relación:

Por ciento Promedio de Pendiente	Tamaño Promedio de Solar (cuando la zonificación lo permita)
Menos de 20	El que se determine apropiado a base de otras consideraciones
20 a 25	2.0 cuerdas
25 a 30	5.0 cuerdas
30 a 35	10.0 cuerdas
más de 35	25.0 cuerdas

17.04 - Relación entre la Extensión del Area de Ocupación y la Pendiente - La pendiente promedio original del terreno determinará el área que deberá permanecer en su estado natural sin alteraciones:

Por ciento Promedio de Pendiente	Por ciento Mínimo en Estado Natural
Menos de 20	El que se determine apropiado a base de otras consideraciones
20 a 25	70
25 a 30	80
30 a 35	90
más de 35	99

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

TOPICO V

MEJORAS EXTRAMUROS

SECCION 18.00 - DISPOSICIONES GENERALES

18.01 - Propósito - El propósito de esta Sección es establecer los procedimientos para determinar, imponer, construir, dedicar y mantener aquellas mejoras extramuros cuyo costo deban internalizar los proyectos de urbanización que se propongan para mitigar los efectos del nuevo desarrollo en las condiciones ambientales existentes y hacer viable su autorización previo a que la infraestructura tenga la capacidad de absorver esas nuevas demandas.

18.02 - Tipos de Mejoras a ser Requeridas - La Junta, la Administración o el municipio autorizado según corresponda, podrá requerir el diseño, construcción, dedicación a uso público o aportaciones para cualquier tipo de infraestructura que se determine necesaria para acomodar el incremento en población o usuarios que el proyecto supone. Entre los tipos de infraestructura podrá haber, entre otros, facilidades de agua o alcantarillado, facilidades de energía eléctrica, facilidades

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

de parques o recreación, facilidades educativas o culturales y demás. Estas mejoras pueden ser mejoras en los sistemas o meramente necesarias por otras disposiciones reglamentarias. Si las mejoras extramuros son mejoras al sistema, se podrán considerar como créditos para un programa de exacciones por impacto adoptado conforme al Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Número 21).

18.03 - Imposición de Requerimientos - La imposición de requerimientos a un proyecto se hará en aquella etapa en que se identifique su necesidad, debiendo ser, en lo posible, en la primera etapa de aprobación, excepto cuando la información se precise en etapas posteriores, previo al inicio de la construcción.

18.04 - Prorrateo de Requerimientos - Los requerimientos podrán prorratearse entre varios proyectos que se estén considerando a un mismo tiempo. De no llevarse a cabo alguno de ellos, los costos totales de las

mejoras serán sufragados por los proyectos que se comiencen a construir.

18.05 - Término para Completar Mejoras Extramuros - Las obras extramuros serán construidas previo a la autorización de más de la mitad de las construcciones en el predio objeto de desarrollo, a menos que las condiciones particulares del desarrollo requieran que estén construídas previamente.

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

TOPICO VI

VARIACIONES

SECCION 19.00 - VARIACIONES

19.01 - Disposición General - La Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o el municipio autorizado, según corresponda por la radicación y etapa del caso, podrá autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta Sección.

19.02 - 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.

19.03 - Iniciativa - Toda variación deberá ser solicitada por el dueño o el representante autorizado del dueño 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.

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

19.04 - Criterios para Considerar Variaciones - Al considerar una solicitud de variación deberá:

1. justificarse cómo la variación no afectará la salud, la seguridad o el bienestar de los futuros ocupantes de la lotificación y los usos que en ella se propongan,
2. explicarse cómo la variación es cónsona con el propósito del requerimiento, así como con la política pública
3. determinarse que la magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad y evitar un perjuicio y que no es viable considerar otras alternativas.

19.05 - Condiciones al Otorgar Variaciones - Al autorizar variaciones la Junta, la Administración o el municipio autorizado 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 esta Sección para autorizar variaciones.

Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualesquiera de las

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

condiciones que se establezcan y las demás disposiciones de ésta y cualesquiera otra reglamentación aplicable. El incumplimiento de cualesquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

19.06 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a las disposiciones de este Reglamento tendrá la vigencia de la autorización o permiso bajo el cual fue considerada.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 13 de noviembre de 1992.

Patria G. Custodio
Presidente

Salvador Arana Martínez
Administrador

Lina M. Dueño
Miembro Asociado

Certifico adoptado, hoy 13 de noviembre de 1992.

Gladys Y. Rivera
Secretaria
Junta de Planificación

Ana E. Oyola Colón
Secretaria
Administración de
Reglamentos y Permisos

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