ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
Santurce, Puerto Rico

5031
18 de Junio de 1994 2:58 p.m.
Fecha
Aprobado: Baltasar Corrada del Río
Secretario de Estado
Por: Lourdes La Fuente
Secretaria Auxiliar de Estado

ENMIENDAS ADOPTADAS AL REGLAMENTO PARA LA CERTIFICACION DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 12)

Fecha de Vigencia: 8 de febrero de 1994

TABLA DE MATERIAS

TOPICO 4

DESARROLLO DE TERRENOS

5031

PAGINA

SECCION 10.00 -		PLANO DE CONSTRUCCION DE URBANIZACIONES	
	10.01 -	Disposición General	1
SECCION 11.00 -		DESARROLLO PRELIMINAR	
	11.01 -	Disposición General	2
	11.03 -	Certificación de Desarrollos Preliminares	2
SECCION 11.50 -		PLANOS DE INSCRIPCION	
	11.51 -	Disposición General	8
	11.52 -	Información a Incluirse con el Plano de Inscripción	8
	11.53 -	Autorización Plano de Inscripción	11
SECCION 12.00 -		APROBACIONES	
	12.04 -	Aprobación de Consultas o Anteproyectos	11
	12.06 -	Aprobaciones de Desarrollos Preliminares	12

disposiciones para considerar certificaciones parciales, cuando el proyecto contemple la tramitación de variación o excepción a la reglamentación vigente.

SECCION 11.50 - PLANOS DE INSCRIPCION

Se introducen disposiciones para permitir la certificación de planos de inscripción, así como para su autorización cuando se cumpla con los parámetros establecidos en la misma.

SECCION 12.00 - APROBACIONES

Se amplían las disposiciones de las Subsecciones 12.04 y 12.06 para incluir la aprobación de los desarrollos preliminares y anteproyectos que hubiesen sido certificados conforme a las disposiciones adoptadas en estas enmiendas.

I

ENMIENDAS ADOPTADAS AL REGLAMENTO PARA LA CERTIFICACION DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 12)

5031

INTRODUCCION

Este documento contiene las enmiendas adoptadas al Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción (Reglamento de Planificación Núm. 12). Dichas enmiendas están dirigidas, principalmente, a acelerar la certificación de proyectos de construcción, en lo relacionado a desarrollos de terrenos para urbanizaciones.

A continuación se indican algunos detalles de las enmiendas adoptadas:

SECCION 10.00 - PLANOS DE CONSTRUCCION DE URBANIZACIONES

Se amplían las disposiciones de la Subsección 10.01 para permitir la certificación de proyectos de construcción para vivienda multifamiliar o para uso comercial, industrial e institucional u otros en estructuras de cuatro (4) plantas o más, o de cincuenta mil (50,000) pies cuadrados o más, que cuenten con una consulta de ubicación aprobada por la Junta de Planificación, cuando éstas no conlleven la construcción de nuevas obras de urbanización o mejoras a las existentes, sin necesidad de contar con un desarrollo preliminar o anteproyecto de construcción aprobado.

SECCION 11.00 - DESARROLLO PRELIMINAR

Se amplían las disposiciones de la Subsección 11.01 para permitir la certificación del desarrollo preliminar para ciertos y determinados tipo de proyectos.

Se introduce una nueva Subsección 11.03 para establecer la categoría de los desarrollos preliminares que podrían certificarse, así como la información y documentos necesarios.

Como parte de esta nueva subsección, se introducen

TOPICO 4

DESARROLLO DE TERRENOS

SECCION 10.00 - PLANOS DE CONSTRUCCION DE URBANIZACIONES

10.01 - Disposición General - Todo plano certificado para un proyecto de construcción de una urbanización, a presentarse ante la Administración de Reglamentos y Permisos o Municipio Autónomo, contará y deberá coincidir con un desarrollo preliminar aprobado y será radicado utilizando el formulario oficial que se haya designado para la obtención del permiso de urbanización correspondiente.

No obstante lo anterior, cuando se trate de proyectos de vivienda multifamiliar, o para uso comercial, industrial, institucional u otros en estructuras de cuatro (4) plantas o más, o área de construcción de cincuenta mil (50,000) pies cuadrados o más que cuenten con consulta de ubicación aprobada por la Junta de Planificación y que éstos no conlleven la construcción de nuevas obras de urbanización o mejoras a las existentes, el proyectista podrá certificar dicho plano de construcción sin necesidad de contar con un desarrollo preliminar o anteproyecto de construcción aprobado.

La Administración de Reglamentos y Permisos podrá requerir que todo proyecto para los usos antes señalados, pero de menor tamaño

que los mencionados que conlleven obras de urbanización que a su juicio no se consideren sencillas, sean tramitados conformes a lo establecido en la Subsección 11.01 de este reglamento.

SECCION 11.00 - DESARROLLO PRELIMINAR

11.01 - Disposición General - Será necesario contar con un desarrollo preliminar aprobado, previo a la certificación de los Planos de Construcción requerida en este reglamento, para todo proyecto de construcción de una urbanización. Dicha aprobación podrá ser obtenida mediante el método convencional de revisión por los técnicos de la Administración en armonía con lo establecido en la Subsección 11.02 o mediante certificación por el proyectista en armonía con lo establecido en la Subsección 11.03.

11.03 - Certificación de Desarrollos Preliminares -El proyectista podrá certificar el desarrollo preliminar con el propósito de acelerar la tramitación del plano de construcción de la urbanización, conforme a lo establecido en esta Subsección.

(1) - Desarrollos Preliminares Certificables - Serán certificables los siguientes desarrollos preliminares:

(a)- Desarrollos Preliminares para proyectos que cuenten con una consulta de ubicación aprobada por la Junta de Planificación,

con excepción de los indicados en la Subsección 10.01 de este reglamento.

(b)- Desarrollos Preliminares para proyectos conformes con los reglamentos de planificación vigentes, que no requieran la aprobación previa de una consulta de ubicación y resulten conformes con el Plan de Uso de Terrenos y Transportación o del Plan de Ordenamiento Territorial y hayan cumplido con la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada, (Ley Sobre Política Pública Ambiental).

(c)- Desarrollos Preliminares o Anteproyectos de Construcción para vivienda multifamiliar en estructuras de cuatro (4) plantas o más o con área de construcción de cincuenta mil (50,000) pies cuadrados o más, que estén conformes a los reglamentos de planificación vigentes y con el Plan de Uso de Terrenos y Transportación o del Plan de Ordenamiento Territorial y hayan cumplido con la Ley Núm. 9 del 18 de junio del 1970, según enmendada, (Ley Sobre Política Publica Ambiental).

(2) - Información a Incluirse en el Desarrollo Preliminar - Todo desarrollo preliminar a certificarse será radicado utilizando el formulario oficial que se haya designado para tales propósitos y contendrá la siguiente información o documentos:

(a)-Plano de localización en mapa Cuadrangular, incluyendo las coordenadas Lambert, a escala no menor de 1:20,000.

(b) Plano del desarrollo propuesto sobrepuesto a la topografía del terreno, la cual deberá contar con curvas de niveles a intervalos no mayores de un (1) metro, incluyendo una faja de terreno no menor de veinticinco (25) metros de las fincas colindantes.

(c) Datos de mensura, incluyendo nombre de los dueños de los terrenos colindantes. Los datos de mensura pueden ser tabulados siempre que se indiquen los puntos de colindancia en la representación gráfica.

(d)-Nivelación del terreno de carácter preliminar mostrando las pendientes de calles propuestas y formación de taludes y muros.

(e)-localización de cuerpos de agua existentes u otros recursos naturales dentro de la propiedad o que puedan ser afectados por el desarrollo.

(f)-Servidumbres existentes,carreteras, caminos y estructuras que puedan ser afectadas.

(g)-Secciones de calles propuestas, áreas recreativas, facilidades culturales, facilidades comerciales, facilidades de escuela (sí alguna), así como una tabla de desglose de los usos propuestos indicando la cabida en metros cuadrados y su equivalente en cuerdas y el por ciento que representa cada uso.

(h)-Programación de construcción (indicando por ciento) de las facilidades vecinales en proporción a la inscripción de solares o permisos de uso de las unidades residenciales.

(i)-Información general sobre la disposición de las aguas pluviales.

(j) Copia de la porción de la Hoja del Mapa de Zonificación o del Plan de Ordenamiento Territorial, ilustrando la localización del proyecto.

(k)-Copia de la porción de la Hoja del Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones, ilustrando la localización del proyecto.

(l)-Prueba del organismo gubernamental concernido o certificación del proyectista de la conformidad del proyecto con el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, los Planes de Usos de Terrenos o del Plan de Ordenamiento Territorial, el Programa de Inversiones de Cuatro Años, el Mapa Oficial de Carreteras y Calles, y que estén disponibles para escrutinio público.

(m)-Título de propiedad o cualquier otro documento que otorgue al desarrollador el derecho sobre los terrenos y carta del dueño o desarrollador autorizando al proyectista a someter el desarrollo.

(n)-Memorial explicativo que describa el proyecto propuesto, las características físicas de los terrenos, una descripción general del sector, una descripción de los sistemas naturales de la finca

y el posible impacto sobre éstos y la infraestructura disponible.

(o) Los desarrollos preliminares y anteproyectos que cumplan con la reglamentación vigente y no requieran consulta de ubicación, serán acompañados de la documentación emitida por la Administración de Reglamentos y Permisos, cuando este sea el organismo originador, o certificación del organismo gubernamental originador concernido, del cumplimiento con la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, según enmendada, (Ley Sobre Política Pública Ambiental), y los endosos preliminares de los organismos gubernamentales concernidos.

(p)-Las certificaciones requeridas en las Subsecciones 3.02 y 3.03 de este reglamento.

(3) - Certificaciones Parciales - En los casos en que el desarrollo preliminar o anteproyecto contemple variación o excepción a la reglamentación vigente, el proyectista podrá solicitar la misma mediante una certificación parcial que establezca que el proyecto presentado está conforme

a las leyes y reglamentos vigentes, excepto en lo concerniente a la variación o excepción solicitada, a los fines de acelerar la tramitación de su solicitud. De concederse la variación o excepción solicitada, se procederá a la aprobación del desarrollo o anteproyecto, conforme se establece en la Subsección 12.06 de este reglamento. Cuando la variación o excepción no fuese autorizada, cualquier acción adicional se regirá por lo establecido en el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la Administración.

SECCION 11.50 - PLANOS DE INSCRIPCION

11.51 - Disposición General - El proyectista utilizando el formulario oficial que se haya designado para este propósito, podrá certificar planos de inscripción para proyectos de urbanización que cuenten con planos de construcción aprobados por la Administración o Municipio Autónomo, una vez se completen las obras autorizadas y éstas sean aceptadas por las agencias correspondientes.

11.52 - Información a Incluirse con el Plano de Inscripción -Todo plano de inscripción será acompañado de la siguiente informa-

ción o documentos:

(1)- La misma información requerida para los planos de construcción bajo la Sección 10.03 (2), (3), (4), (5), (6), (7-a, b, y c), y (8) de este reglamento, pero incluyendo:

(a)- Todos los elementos de curvas, ángulos interiores, tangentes de entrada y salida; largo y rumbo de las rectas, para toda vía pública y servidumbres.

(b)- Las distancias exactas en metros y centímetros y rumbos en grados, minutos y segundos de todos los lindes de solares, espacios libres y reservaciones. Se mostrará el amarre de dichos lindes a los ejes o límites de calles y callejones.

(c)- La rotulación apropiada de toda área reservada o dedicada para algún uso público.

(2)- Una copia de la escritura certificada de reserva y dedicación o transferencia de las facilidades vecinales.

(3)- Copia del documento correspondiente estableciendo las servidumbres y restricciones que se requieren en el Reglamento de Planificación Número 3 (Lotificación y Urbanización) y

provistas en los planos de inscripción.

(4)- Evidencia demostrativa de que han sido presentadas, para su archivo en el expediente, las certificaciones del inspector y del contratista requeridas por este reglamento a la terminación de las obras, así como cualquier otro documento requerido como parte de tal presentación.

(5)- Certificación o evidencia de aceptación de las obras de urbanización construídas, por las agencias concernidas.

(6)- Carta de aceptación de la entidad que recibirá las facilidades vecinales, cuando la programación establecida en el desarrollo preliminar así lo requiera. Dicha carta estará acompañada de las escrituras de cesión, fotografías de las facilidades vecinales construídas y las certificaciones del inspector y del contratista requeridas a la terminación de las obras.

(7)- Relación de los solares a inscribir, el por ciento de inscripción al momento de la radicación y el cumplimiento de la programación de las facilidades vecinales.

(8)- Las certificaciones requeridas en las Subsecciones 3.02 y 3.03 de este reglamento.

11.53 - Autorización de Planos de Inscripción -Se autorizará el plano de inscripción para aquellos proyectos de desarrollo de terrenos, o parte de éstos, a la presentación de una solicitud que cumpla con lo establecido en esta sección. Por sus características especiales la autorización de los planos de inscripción no está sujeta a los términos de vigencia establecidos en este reglamento.

SECCION 12.00 - APROBACIONES

12.04 - Aprobación de Consultas o Anteproyectos -Cuando se radique, bajo las disposiciones de este reglamento, una solicitud de consulta o anteproyecto para algún edificio o estructura, cuya revisión por los funcionarios autorizados establezca que la misma cumple con las leyes y reglamentos aplicables, se expedirá la correspondiente notificación de conformidad de proyecto, como etapa adelantada a la ulterior presentación de la solicitud de permiso de construcción requerida. Bajo ninguna circunstancia, deberá interpretarse que esta recomendación favorable implique la aprobación del proyecto de construcción final en sí, ni que autorice iniciar obras de construcción de clase alguna.

Se procederá en forma idéntica, en cuanto a la expedición de tal notificación en los casos, cuando el anteproyecto de construcción hubiese sido certificado, conforme a lo establecido en la Subsección 11.03.

SECCION 12.06 - Aprobaciones de Desarrollos Preliminares -Cuando se radique bajo las disposiciones de este reglamento una solicitud de desarrollo preliminar para una urbanización, cuya revisión por los funcionarios autorizados establezca que la misma cumple con las leyes y reglamentos aplicables, se expedirá la correspondiente notificación de aprobación como etapa adelantada a la ulterior presentación de la solicitud de permiso de urbanización requerida. Bajo ninguna circunstancia, deberá interpretarse que esta notificación implique la aprobación del proyecto de urbanización en sí, ni que autorice iniciar obras de urbanización de clase alguna. Se procederá en forma idéntica, en cuanto a la expedición de tal notificación en los casos cuando el desarrollo preliminar hubiese sido certificado, conforme a lo

establecido en la Subsección 11.03.

ADOPCION

ADOPTADAS por mí, como Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, en San Juan, Puerto Rico, hoy 24 de enero de 1994.

César A. Barreto Bosques
Administrador

APROBACION

A tenor con las disposiciones de las Leyes Núm. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, Núm. 135 del 15 de junio de 1967 y Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, enmendadas, esta Junta de Planificación de Puerto Rico **APRUEBA** estas enmiendas al Reglamento para la Certificación de Proyectos de Construcción (Reglamento de Planificación #12), las cuales entrarán en vigor a los quince (15) días de esta aprobación.

José R. Caballero Mercado
Miembro Asociado

William Figueroa Rodríguez
Miembro Asociado

Norma E. Burgos Andújar
Presidente

Aprobadas hoy 24 de enero de 1994.

CERTIFICO:

Luis Frías Taboas
Secretario

Fecha de Vigencia: 8 de febrero 1994.

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