Núm. 6283
Fecha: 3 enero 2001
8:14 am
Aprobado: Ferdinand Mercado
Por: [signature]
Secretario Auxiliar de Servicios

GOBIERNO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

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

TABLA DE CONTENIDO

TOPICO 1

DISPOCIONES GENERALES

			Página
SECCION	**1.00**	**ALCANCE DEL REGLAMENTO**	**1**
	1.01	Título	1
	1.02	Autoridad	1
	1.03	Propósito	1
	1.04	Dedicación	1
	1.05	Provisión para Remanentes	1
	1.06	Aplicación	2
	1.07	Vigencia	2
	1.08	Términos Empleados	2
	1.09	Disposiciones de Otros Reglamentos y Documentos De Planificación	2
	1.10	Interpretación de Reglamentos	2
	1.11	Violaciones	2
	1.12	Cláusula de Salvedad	3
	1.13	Cláusula Derogatoria	3
SECCUIB	**2,99**	**DEFINICIONES**	**5**
	2.01	Disposición General	5

TOPICO II

PERMISOS

SECCION	**3.00**	**REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS**	**22**
	3.01	Disposiciones Generales	22
	3.02	Requerimiento de Permisos	22
	3.03	Expedición de Permisos	22
	3.04	Requerimiento de Fianza	23
	3.05	Permisos Relacionados con Vías Públicas	23
	3.06	Segregaciones de Hecho	24
	3.07	Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos	24
	3.08	Uso o Disposición de Terrenos Lotificados	24
SECCION	**4.00**	**TRAMITACION**	**25**
	4.01	Disposición General	25
	4.02	Tramitación ante la Junta	26
	4.03	Tramitación ante la ARPE	26
	4.04	Tramitación ante el Municipio Autónomo	26
	4.05	Tramitación de Desarrollo Preliminar	26

TOPICO III

DISEÑO DE LOTIFICACIONES

SECCION	**5.00**	**DISPOSICIONES GENERALES**	**27**
	5.01	Propósito	27
	5.02	Análisis del Predio	27
	5.03	Análisis de Política Pública	27
SECCION	**6.00**	**LOTIFICACIONES SIMPLES**	**28**
	6.01	Disposición General	28
	6.02	Casos Especiales de Localización de Lotificaciones Simples	28
	6.03	Tamaños de los Lotes	28
	6.04	Normas de Construcción en Lotificaciones Simples Fuera de Areas Zonificadas	29
	6.05	Determinación del Predio Original	29
	6.06	Distribución en el Predio Original	29
	6.07	Análisis de Riesgos a Deslizamientos y Hundimientos	29
	6.08	Formación de Solares	30
SECCION	**7.00**	**URBANIZACIONES RESIDENCIALES**	**31**
	7.01	Disposición General	31
	7.02	Accesos	31
	7.03	Urbanizaciones Residenciales en un Sólo Edificio	31
	7.04	Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios	32
	7.05	Urbanizaciones Residenciales de Varios Solares	34
SECCION	**8.00**	**URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES INSTITUCIONALES**	**35**
	8.01	Disposición General	35
	8.02	Accesos	35
	8.03	Edificios Institucionales en un solo Predio	35
	8.04	Zonas de Amortiguamiento	36
SECCION	**9.00**	**SISTEMAS DE CIRCULACIÓN**	**37**
	9.01	Disposición General	37
	9.02	Tipos de Vías	37
	9.03	Trazado del Sistema de Circulación	37
	9.04	Requerimiento de Completar Derechos de Vías	38
	9.05	Prolongación de Vías	38
	9.06	Nuevas Vías	38
	9.07	Superficie Rodada	39
	9.08	Obras Imprescindibles para Lotificaciones Simples	39
	9.09	Extensión de Obras Existentes en Lotificaciones Simples	40
	9.10	Derechos de Vías	41
	9.11	Encintado y Cuneta	41
	9.12	Aceras	41
	9.13	Area de Siembra y Seguridad	42
	9.14	Acceso a Remanente	43
	9.15	Pendientes	43

9.16 Encrucijadas 43
9.17 Radios Mínimos 44
9.18 Rectas 44
9.19 Dedicación y Requerimiento de Construcción 44
9.20 Zona Marítimo Terrestre 45
9.21 Servidumbres 45
9.22 Sistema de Circulación en Controles de Acceso 45

SECCION 10.00 ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACIÓN, EDUCACIÓN, CULTURALES Y COMERCIALES 46
10.01 Disposición General 46
10.02 Urbanizaciones Residenciales de un Sólo Edificio 46
10.03 Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Solar 48
10.04 Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares 49

SECCION 11.00 NORMAS DE PAISAJISMO 56
11.01 Propósito 56
11.02 Protección de Elementos Existentes 56
11.03 Areas de Amortiguamiento 57
11.04 Normas para Verjas en Urbanizaciones 57
11.05 Pavimentación de Areas Peatonales 58
11.06 Mobiliario Urbano 58
11.07 Desperdicios Sólidos 59

TOPICO IV

MEJORAS DE LOTIFICACIONES

SECCION 12.00 ABASTO DE AGUA 60
12.01 Disposición General 60
12.02 Capacidad del Sistema 60
12.03 Bocas de Incendios 60

SECCION 13.00 DISPOSICION DE AGUAS SERVIDAS 61
13.01 Disposición General 61
13.02 Requerimiento de Conexión 61
13.03 Sistemas Alternos 61
13.04 Plantas de Tratamiento 62

SECCION 14.00 MANEJO DE AGUAS PLUVIALES 63
14.01 Disposición General 63
14.02 Obras Pluviales 63
14.03 Desagüe de Solares 63
14.04 Control de Escorrentía 63
14.05 Control de Erosión y Sedimentación 63
14.06 Recarga de Acuíferos 63
14.07 Puentes y Canales 64
14.08 Cuerpos de Aguas 64

SECCION 15.00 SISTEMA ELECTRICO **65**
15.01 Disposiciones Generales 65
15.02 Instalación del Sistema Eléctrico 65
15.03 Contadores 65
15.04 Requisitos Técnicos 65

SECCION 16.00 SISTEMA TELEFONICO Y DE COMUNICACIONES .. **66**
16.01 Disposiciones Generales 66
16.02 Sistema Distribución Telefónica 66
16.03 Area para Instalación de Equipo 66
16.04 Servidumbre para Sistema de Teléfono 66
16.05 Distribución Telefónica 66
16.06 Construcción por el Urbanizador 66
16.07 Distribución de la Cablería Interior 67
16.08 Otros Sistemas de comunicaciones 67
16.09 Requisitos Técnicos 67

SECCION 17.00 NIVELACION **68**
17.01 Disposiciones Generales 68
17.02 Normas de Taludes para Urbanizaciones Residenciales
De Solares Unifamiliares 68
17.03 Relación entre el Tamaño del Solar y la Pendiente 70
17.04 Relación entre la Extensión del Area de Ocupación
Y la Pendiente 70

TOPICO V

MEJORAS EXTRAMUROS

SECCION 18.00 DISPOSICIONES GENERALES **71**
18.01 Propósito 71
18.02 Tipos de Mejoras a ser Requeridas 71
18.03 Imposición de Requerimientos 71
18.04 Prorrateo de Requerimientos 71
18.05 Término para Completar Mejoras Extramuros 71

TOPICO VI

VARIACIONES

SECCION 19.00 VARIACIONES **73**
19.01 Disposición General 73
19.02 Propósito 73
19.03 Iniciativa 73
19.04 Criterios para Considerar Variaciones 73
19.05 Condiciones al Otorgar Variaciones 73
19.06 Término de vigencia de las Decisiones
Sobre Variaciones 74

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
PUERTO RICO

REGLAMENTO DE LOTIFICACION Y URBANIZACION (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NÚMERO 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 76 del 24 de junio de 1975, conocidas, como Ley Orgánica de la Junta de Planificación (Junta) y Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), respectivamente, 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, y la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, conocida como la Ley de Municipios Autónomos, según enmendadas.

1.03 Propósitos – Establecer las guías, controles y 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 que regirán la autorización de lotificaciones y urbanizaciones 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.

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

1.05 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.

1.06 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.

1.07 Vigencia – Este Reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte la Junta de Planificación, regirán a los treinta (30) días de su radicación y certificación por el Departamento de Estado, según dispuesto por la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

1.08 Términos Empleados – Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular, también incluye el plural y viceversa y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

1.09 Disposiciones de Otros Reglamentos y Documentos de Planificación – Las disposiciones de este Reglamento prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro Reglamento de Planificación o documento 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.

1.10 Interpretación de Reglamentos – La Junta de Planificación a iniciativa propia o a petición de cualesquiera de las Agencias, Municipio o Proponentes relacionados con un proyecto o desarrollo mediante resolución al efecto podrá clarificar e interpretar en caso de dudas o conflictos, las disposiciones de este Reglamento, en armonía con los fines y propósitos generales de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

1.11 Violaciones – Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en las Leyes Núm. 75 y 76 del 24 de junio de 1975 y la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendadas.

1.12 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 expresamente se invalide para todos los casos.

1.13 Cláusula Derogatoria - Se deroga el Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3) adoptado el 13 de noviembre de 1992, vigente el 29 de noviembre de 1992, ya que el mismo es enmendado en este Reglamento y se derogan las siguientes Resoluciones:

- JPI-3-1-94. Interpretando disposiciones de la Sección 6.02 del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3). Adoptada el 15 de noviembre de 1993.

- Primera Extensión a la Resolución JPI-3-1-94. Aclarando particulares a la Resolución JPI-3-1-94, adoptada el 6 de diciembre de 1994.

- Resolución JPI-3-2-95. Interpretando disposiciones de la Ley Núm. 100 del 24 de agosto de 1994, adoptada el 1 de febrero de 1995.

- Resolución JPI-3-3-96. Interpretando disposiciones de la Subsección 11.02 del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm 3), adoptada el 25 de marzo de 1996.

- Resolución JPI-3-5-96. Aclarando e interpretando disposiciones de la Subsección 4.01 incisos 2b y 2c del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), adoptado el 22 de agosto de 1996.

- Resolución Estableciendo moratoria para permitir que los agrimensores licenciados sometan desarrollos preliminares a la ARPE, de aquellos proyectos del ámbito profesional de la agrimensura, en lo que el Reglamento

de Planificación Núm 3 es enmendado, adoptada el 18 de agosto de 1994.

- Primera extensión - Resolución Estableciendo moratoria para permitir que los agrimensores licenciados sometan desarrollos preliminares a la ARPE, de aquellos proyectos del ámbito profesional de la agrimensura, en lo que el Reglamento de Planificación Núm 3 es enmendado, adoptada el 11 de julio de 1994.

- Resolución sobre suspensión de trámites relacionados con solicitudes de enmiendas a la Subsección 2.01, inciso 41, del Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3) adoptado el 8 de junio de 1994.

  Ya que las disposiciones sustanciales establecidas en estas resoluciones son incorporadas en este Reglamento.

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 da 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 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 la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

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.

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 o las líneas que delimitan el derecho de paso de una vía.

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, preparado por un profesional autorizado en Ley para continuar con las próximas etapas, que se somete a la ARPE o a un Municipio Autorizado para determinar si cumple con las leyes y reglamentos aplicables.

14. Area Cársica - Terreno de piedra caliza cuyo relieve es producto de procesos de disolución química y en donde el drenaje es preferencialmente subterráneo. Se caracteriza por la presencia de colinas residuales de piedra caliza, sumideros y cuevas.

15. Area de Recreación Activa - Area recreativa y deportiva de actividad Intensa provista de infraestructura tales como servicio de agua y luz pública y ornamental, desagüe pluvial, verja, estacionamiento, depósito para el recogido de desperdicios sólidos, conexión telefónica en las edificaciones, fuente de agua y el correspondiente equipo y edificaciones. Ejemplo de éstos: equipo para diferentes canchas, gazebos, centro cultural, campo de pelota, juegos para niños, y juegos para envejecientes e impedidos. (nivelada y rasanteada).

16. Area de Recreación Pasiva - Area Recreativa abierta con siembra de árboles, arbustos y grama, con una pendiente no mayor de cinco (5%) por ciento. Provista de infraestructura tales como servicio de agua y luz pública y ornamental, regadío, desagüe pluvial, verja, (cuando aplique), estacionamiento (cuando aplique), depósito para el recogido de desperdicios sólidos, bancos y fuente agua (nivelada y rasanteada).

17. 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.

18. 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, a tenor con la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, Ley de Municipios Autónomos.

19. Autopista – La 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 Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.

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

21. 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.

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

23. Calle Marginal – Vía contigua y paralela una vía de mayor jerarquía, que separa el tránsito directo del local y proporciona un acceso peatonal y vehicular a las propiedades colindantes.

24. 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 aquella que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.

25. Calle Sin Salida – Vía cerrada en un extremo que proporciona un acceso peatonal y vehicular a las propiedades colindantes.

26. Callejón – Vía estrecha, abierta al tránsito rodado, usualmente sin aceras definidas.

27. 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 (5%) y de forma rectangular en una proporción de 2:3.

28. Casa de Apartamientos – Edificio para vivienda de tres (3) o más familias en unidades de vivienda independientes, excepto casas en hilera.

29. 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.

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

31. Casa en Hilera – Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes, lateralmente unidas por paredes medianeras formando un solo edificio.

32. 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 laterales coincidiendo con una de las colindancias del solar.

33. Compañía de Fomento Recreativo - Organismo Gubernamental creado mediante la Ley 114 del 23 de junio de 1961, según enmendada, conocida como Ley de la Compañía de Fomento Recreativo, cuya misión es desarrollar, construir, operar, mantener y conservar instalaciones para ofrecer a los habitantes de Puerto Rico medios para su recreo y expansión.

34. 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".

35. Comunidad Rural - Comunidad establecida fuera del ámbito de expansión urbana por la Administración de Desarrollo y Mejora de Vivienda del Departamento de la Vivienda, con el fin de alojar personas o familias.

36. Condotel - Significa el conjunto de unidades de un edificio, villas o grupo de edificios convertidos al régimen de propiedad horizontal y que cumplan con los requisitos de hotel, de acuerdo con los requisitos establecidas por la Compañía de Turismo, en los cuales no menos de quince (15) habitaciones, apartamientos o villas se dediquen al alojamiento de personas transeúntes en todo momento por medio de un programa integrado de arrendamiento.

37. Conservación - Es el cuidado y la protección que se le presta a un sector designado como un 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.

38. 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 por la Junta de Planificación. 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. La consulta se identificará como pública o privada dependiendo de quién la origine e incluye los proyectos de desarrollos extensos a considerarse bajo las disposiciones reglamentarias, y aquellos de carácter regional o que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Número 24).

39. Costa – La línea de orilla o borde de un país que da al mar o al océano, la cual está constituida por la línea de bajamar, que es la marea bajo promedio.

40. Dedicación – Transferencia gratuita de terrenos y estructuras al Estado Libre Asociado de Puerto Rico o a sus organismos o instrumentalidades para uso público de modo que la transferencia de terreno y estructura sea una condición para la aprobación de un proyecto.

41. 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.

42. Departamento de Recreación y Deportes - Organismo Gubernamental creado, mediante la Ley 126 de 13 de junio de 1980, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Recreación y Deportes", cuya misión es propiciar la salud integral del ser humano a través de la utilización inteligente de los recursos para el desarrollo de la recreación y el deporte como alternativa para el uso constructivo del tiempo libre y el mejoramiento de la calidad de vida. Como parte sus funciones está el reglamentar y la adecuada práctica del deporte en beneficio de la ciudadanía.

43. Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA) – Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 23 del 20 de junio de 1972, según enmendada.

44. 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 recreativos que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación.

45. Desarrollo Preliminar – Trámite ante la Administración de Reglamentos y Permisos o 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 cualificado por la Ley Número 173 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, firmada por un profesional capacitado, 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.

46. 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.

47. 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.

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

49. Espacio Público – Espacio accesible a todas las unidades de vivienda.

50. Espacio Semi-privado – Espacio accesible a varias unidades de vivienda solamente.

51. Espacio Semi-público – Espacio accesible a todas las unidades de vivienda en forma controlada.

52. 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 transmisión y tubería soterrada.

53. 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 considera como tal aquella que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.

54. Facilidades Turísticas o Vacacionales – Facilidades existentes o propuestas, o a desarrollarse con el propósito de fomentar el turismo, tales como, pero sin limitarse a: hotel, hotel de turismo, casas de huéspedes, villas turísticas, condoteles o combinación de estos, así como áreas de acampar, áreas de casas móviles o remolques y otras que estén incluidas dentro de los reglamentos de la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

55. 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.

56. Fianza – Obligación accesoria que hace o suscribe el desarrollador para garantía y seguridad de que se hará lo que debe o cumplirá aquello a que se obligó.

57. Finca Matriz – Es sinónimo de predio original.

58. Finca Original – Es sinónimo de predio original.

59. 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.

60. Funcionario y Organismo – El Gobierno de Puerto Rico cualquiera de sus partes, oficinas, negociados, departamentos, comisiones, dependencias, instrumentalidades o corporaciones gubernamentales o municipios, sus agentes, funcionarios, o empleados.

61. Instalación - Es aquella área o lugar con sus respectivos equipos donde se efectúan con regularidad actividades deportivas y recreativas de diversa índole.

62. Instalación Recreativa o Deportiva - Cualquier recinto o área física, con o sin estructura, que se utilice con fines de recreación o para la práctica de algún deporte.

63. 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.

64. Línea de la Vía – La línea divisoria entre la vía y el solar o predio adyacente. Se conoce también como línea de propiedad.

65. Línea Posterior del Solar – La línea del solar opuesta a la línea de la vía.

66. Línea lateral del Solar – Cualquier línea divisoria del solar que no sea la línea de la vía ni la línea posterior de solar.

67. Lotificación – La división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en dos (2) o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, 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.

68. Lotificación para Propósitos de Financiamiento – Es sinónimo de lotificación.

69. 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.

70. 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.

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

72. Mobiliario Urbano – El mobiliario urbano lo componen todos aquellos elementos en el paisaje del entorno

público como paradas de autobuses, instalaciones telefónicas, buzones, semáforos, señales, protectores de árboles, bolardos, zafacones, y otros. Además de su función práctica y social particular, deben ser utilizadas para embellecer, articular y definir el espacio público de la calle.

73. 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 Autónomos, según enmendada, y a quien se le haya transferido la facultad correspondiente al requerimiento conforme a un convenio.

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

75. Obra – Estructuras, incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen al terreno para facilitar o complementar la construcción de estos, así como las mejoras en instalaciones necesarias para el uso, segregación subdivisión desarrollo de terrenos.

76. Obras Imprescindibles – La obras de urbanización que deberán proveerse sin considerar las obras existentes en las inmediaciones de la lotificación.

77. Oficiales Autorizados – Personal del gobierno en sus gestiones oficiales.

78. Organismo Gubernamental – Cualquier departamento, negociado, oficina, instrumentalidad, corporación pública, municipio, organismo intermunicipal, consorcio municipal o subdivisión política del Gobierno de Puerto Rico.

79. Permiso de Construcción – Autorización escrita, expedida por la Administración de Reglamentos y permisos o el municipio autónomo según las leyes y reglamentos aplicables, para la construcción de obras.

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

81. Persona – Toda persona natural o jurídica de carácter público o privado o cualquier agrupación de ellas que no sea una agencia.

82. Pertenencia – Solar, estructura, edificio o combinación de éstos.

83. 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.

84. 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, conforme a la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada.

85. 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.

86. 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.

87. Plaza – Espacio abierto destinado a la recreación pasiva que conecta con una arcada o con una vía peatonal pública en la cual se crea un ambiente paisajista mediante la siembra de arbustos y plantas.

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

89. 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.

90. Propiedad o Pertenencia - Solar o estructura, o combinación de estos.

91. Proponente - Cualquier persona, natural o jurídica, propietaria de un terreno cuya lotificación proyecta realizar.

92. Proyecto - Comprende toda propuesta sobre uso de terrenos, incluyendo consultas de ubicación, anteproyectos, desarrollos preliminares, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios o estructuras.

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

94. Resolución - Informe o documento que contiene entre otras cosas, un acuerdo, decisión o acción de aplicación particular, adoptado por la Junta de Planificación, la Administración de Reglamentos y Permisos o el Municipio Autónomo, que adjudique derechos u obligaciones específicas.

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

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

97. Solar - Predio de terreno inscrito o susceptible a inscripción en el Registro de la Propiedad como finca independiente o cuya lotificación haya sido aprobado conforme con las leyes y reglamentos aplicables por la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos.

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

99. Solar Interior – Cualquier solar que no sea de esquina.

100. Suelo- Superficie de la tierra con relación a su uso e incluye tanto terreno como los cuerpos de aguas, el espacio sobre éstos y el área bajo ellos.

101. Suelo Rústico – Clasificación del terreno en el Plan Territorial constituido por los terrenos que se consideren que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros, de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural o ecológico; de su valor arqueológico; de su valor recreativo, actual o potencial; de los riesgos a la seguridad o salud pública; o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de suelo rústico común y suelo rústico especialmente protegido.

102. Suelo Urbanizable – Clasificación del terreno en un Plan de Territorial, constituido por los terrenos que se declaren 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.

103. Suelo Urbano – Clasificación del Terreno en el Plan Territorial, constituido por los terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, 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.

104. Sumidero – Depresión natural cerrada producto de los procesos de disolución química que ocurren en terrenos cársicos. Constituye un área de drenaje a través de la cual las aguas superficiales son transportadas rápidamente al subsuelo proveyendo así una fuente de recarga para el acuífero.

105. Terreno – Incluye tanto tierra como cuerpos de agua, el espacio sobre los mismos o la tierra bajo ellos.

106. 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.

107. Terrenos Sumergidos Bajo Aguas Navegables - Incluye los 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.

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

109. 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.

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

111. Uso Institucional o Cívico - Uso relacionado a actividades de uso comunal, publicas o privadas, tales como, pero sin limitarse a, bibliotecas, estaciones de correo, centro cultural, escuelas, universidades, hospitales, estructuras religiosas y teatros.

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

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

114. 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.

115. Vías – Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas; bulevares, autopistas y cualquier otro acceso publico o parte del mismo.

116. 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.

117. 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.

118. 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 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.

119. 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 turístico se podrán encontrar uno o más distritos de zonificación.

120. 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.

121. 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.

122. Zona Urbana – Es sinónimo de área urbana y comprende los terrenos dentro del perímetro o ámbito de expansión urbana según 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.

123. Zonificación – Instrumento para designar uso de terrenos conocido como calificación bajo la Ley de Municipios Autónomos, Ley Número 81 del 1991, según enmendada.

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 Autónomo, podrá 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 Territorial, pero la ausencia de obras no será impedimento para la autorización del Plano de Inscripción, siempre que se garanticen las obras.

Para poder aprobar un Plano de Inscripción, es requisito que el dueño proyectista o desarrollador someta a la ARPE o al Municipio Autónomo correspondiente los endosos requeridos de las agencias concernidas. Además, deben someter certificación o evidencia expedida por la entidad indicando que las obras requeridas fueron construidas, conforme al plano aprobado.

Sin embargo, no será impedimento alguno para la autorización del Plano de Inscripción a pesar de que las obras no se hayan construido, en este caso la fianza debe ser mandatoria, si se muestra evidencia de que fueron garantizadas, mediante la prestación de una fianza (cuando aplique) o a la reserva de una cuenta bancaria ''escrow account'', a favor de la entidad concernida.

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 Autónomo, según corresponda, requerirá aquellas obras que se estimen necesarias para cumplir con las políticas públicas establecidas y asegurar el desarrollo seguro y ordenado, 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.

1. Cuenta de Reserva - Deberá requerirse que previo a la expedición de un permiso de construcción se consigne una Cuenta de Reserva bancaria "Escrow Account'' para garantizar la construcción de las instalaciones recreativas. El proyectista o desarrollador presentará evidencia de la Cuenta de Reserva y una Certificación del banco acreditando la existencia de la cuenta, la cual deberá presentar a las entidades concernidas''. Ningún proyectista o desarrollador deberá interpretar que al consignar una "Cuenta de Reserva" - Escrow Account'' quedará liberado de la responsabilidad de construir las instalaciones recreativas. Tampoco se permitirá que un proyectista o desarrollador no construya estas instalaciones descansando en la reserva de la referida cuenta. De ser así, cualquier entidad tendrá que asumir una carga onerosa con el agravante de que el costo de las obras siempre es mayor que lo consignado en la cuenta de reserva.

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. 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 estas 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 ARPE o el Municipio Autónomo, podrá considerar solicitudes de segregaciones cuando se demuestre que ya existan 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 ARPE y el Municipio Autónomo.

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 Territorial.

SECCION 4.00 TRAMITACION

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

1. Toda urbanización en un Municipio Autónomo se radicará, conforme a lo establecido en los Planes de Ordenación Territorial y el Convenio.

2. Cuando no exista un Plan de Ordenación Territorial, la radicación de proyectos de lotificación y urbanización se llevará a cabo de la siguiente forma:

   a. Toda lotificación simple será radicada ante la ARPE 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 ARPE, la cual resolverá a base de las 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 ARPE, 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. En el caso particular del Municipio de Culebra deberá tener el endoso de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra.

   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 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 ARPE o el municipio autónomo. El Registrador requerirá, antes de aceptar estas lotificaciones certificación de dispensa de la ARPE o el municipio autónomo.

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 para Procedimientos Adjudicativos de la Junta de Planificación, según enmendado, en el formulario establecido para su radicación.

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

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

4.05 Tramitación de Desarrollo Preliminar - De toda propuesta de desarrollo de urbanización o lotificación preliminar presentado ante la ARPE o el Municipio Autónomo, conforme a las Leyes y Reglamentos aplicables, se deberá someter copia al Departamento de Recreación y Deportes, previo a la aprobación de ésta por las referidas entidades para que el Departamento tenga la oportunidad de hacer un estudio de campo, requerir equipo necesario para las instalaciones, estudiar el diseño, verificar que cumpla con las disposiciones de la entidad relacionada y la ADA, y a estos efectos se emitirán los comentarios. Dicho Departamento deberá emitir sus comentarios dentro de un período de tiempo no mayor de 30 días y de así no hacerlo, se entenderá que no tiene comentarios que hacer por lo que la ARPE, tomará la acción que corresponda.

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
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 conocimiento 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, Planes de Ordenación Territorial, mapas de zonificación, mapas de calificación o de zonas susceptibles a inundaciones, reglamentos y demás documentos para asegurar la conformidad de los usos 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 se esté realizando un Plan de Ordenación Territorial, 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, PR-30 y PR-53.

Debe garantizarse, el uso de las zonas agrícolas y proyectos agropecuarios existentes.

1. Las disposiciones de esta Sección no aplicarán a los municipios que siendo parte de un Area Estadística Metropolitana (AEM) posean una población de 50,000 habitantes ó más, conforme al Censo de Población y Vivienda vigente.

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 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 autónomo, 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 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 el 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 (120%) cuando no observe patio.

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 y Hundimientos – El riesgo a deslizamientos y hundimientos se determinará tomando en consideración los siguientes aspectos:

CATEGORÍA	VALOR	PUNTACION
Pendiente	0-1 por ciento 2-7 por ciento 8-16 por ciento más de 17	0 3 6 9
Forma de la Pendiente	Convexa Plana Cóncava	2 4 6
Elevación	0-200 metros 201-500 metros 501-800 metros más de 800 metros	1 2 3 4
Evidencia de Deslizamientos Anteriores	No Si	0 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.

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.

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.

Los accesos deben cumplir con las disposiciones del Reglamento para el Control de Accesos a las Vías Públicas de Puerto Rico del Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Guía de Secciones Típicas para las Carreteras Estatales de la Autoridad de Carreteras y Transportación.

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.

2. El estacionamiento de vehículos en el predio deberá estar disimulado a la vista del 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.

5. La entrada principal y vestíbulo, deberá tener acceso directo a la vía pública y deberá estar orientado perpendicularmente a la misma hasta donde sea posible.

6. Se permitirá 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 no exceda de 100.

7. Toda vivienda, deberá ser construida segura y adecuadamente y de conformidad Uniform Building Code (UBC), de tal manera que pueda cumplir con los requisitos e instalaciones mínimas para esa comunidad, a fin de garantizar la seguridad de niños, envejecientes e impedidos, conforme a la Ley ADA, y otras especificaciones del Departamento de Recreación y Deportes.

7.04 Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios

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. Las urbanizaciones en las zonas costaneras, 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).

2. Las facilidades recreativas deberán cumplir con instalaciones que brinden una mejor calidad de vida a toda la comunidad, incluyendo las instalaciones para los envejecientes e impedidos, según lo requiere la Ley ADA y las especificadas por el Departamento de Recreación y Deportes.

3. Cada edificio se orientará en el predio de forma que la entrada principal y el vestíbulo sea visible desde la acera adyacente al acceso vehicular público principal a esa estructura y a no más de quince (15) metros de ese acceso vehicular.

4. 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).

5. 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.

6. Las puertas de escape de emergencia y puertas de entradas secundarias llegarán a áreas exteriores públicas o privadas.

7. Las áreas de bancos y áreas de juego de niños de uno a siete años se localizarán cerca de paseos peatonales y entradas a estructuras, de forma que sean claramente visibles y de que cada área esté adyacente a un grupo identificable de unidades de vivienda.

8. 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.

9. 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.

10. No se permitirá construcción alguna que provea escondites a menos de dos (2) metros de un paseo o acera peatonal.

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

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

13. El espacio entre las estructuras deberá ser diseñado, en lo posible, de forma que sea claramente privado,

semi-privado, semi-publico o público. Si fuera privado deberá diseñarse con muros o tratamiento paisajista que así lo definan. Si fuera semi-privado, 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.

3. Se evitará proveer patios posteriores recayendo hacia la vía pública en la medida que sea posible.

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 volumen 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 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 construidos 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 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.

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

8.04 Zonas de Amortiguamiento - Cuando se proponga una urbanización industrial o institucional que colinde con un sector residencial desarrollado, se proveerán aquellas zonas de amortiguamiento necesarias para mitigar los efectos de ruidos, olores y luces sobre el sector residencial.

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. En el caso de urbanizaciones residenciales, se promoverá el desarrollo de una red vial continua, evitando que el tránsito vehicular de atravesamiento utilice las calles internas. 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:

TIPO DE VIA	DERECHO DE VIA (EN METROS)
Autopista de Peaje	Varía (Min. 100)
Autopista	Varía (Min. 100)
Expreso	Varía (Min. 50)
Vías Arteriales	Varía (Min. 50)
Avenidas	36
Carreteras Primarias Estatales	30
Carreteras Secundarias Estatales	20.6
Calles Principales	20.6
Carreteras Primarias Estatales	Varía (Min. 13.00)
Carreteras Secundarias Estatales	Varía (Min. 13.00)
Carreteras Terciarias Estatales	Varía (Min. 15.00)
Carreteras Municipales	15
Calles Locales Urbanas	13
Calles sin Salida	11
Calles Locales Rurales	11
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 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 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 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.

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 VIA	SUPERFICIE RODADA
Autopista de Peaje	Varía
Autopista	Varía
Expreso	Varía
Vías Arteriales	Varía
Avenidas	Varía
Carreteras Primarias Estatales	Varía
Carreteras Secundarias Estatales	Varía
Carreteras Terciarias	Varía
Calles Principales	Varía
Calles Municipales	8 metros
Calles Locales Urbanas	8 metros
Calles sin Salida	6 metros
Calles Locales Rurales	6 metros
Callejones	5 metros

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. Será imprescindible, además, las siguientes obras:

1. Cuando los solares fueren para uso 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.

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.

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

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

4. En los casos especificados en los Incisos 1al 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 estén constituidos 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 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.

En cuanto a la dedicación y transferencia de construcción de áreas de calles por el desarrollador para futuras vías o mejoras, se requiere la otorgación de escrituras públicas. La dedicación o transferencia puede ser realizada mediante rotulación en los planos con la debida información para que el Registrador de la propiedad correspondiente pueda realizar la debida inscripción a favor del Estado.

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 peatón o para unir diversas estructuras en un solar. En suelo rústico, podrá eximirse 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.

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, aquella 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 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.

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 segun 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 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.

9.22 Sistema de Circulación en Controles de Acceso- Para efectos de control de acceso en nuevas lotificaciones se cumplirá con lo establecido con el Reglamento de Planificación Número 20, conocido como Reglamento de Control de Acceso y Uso Público de Calles Locales.

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

10.01 Disposición General - 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. Area de Recreación Cubierta y Cerrada – Area de reunión cubierta y cerrada de no menos de un (1.5) metro cuadrado por cada unidad básica de vivienda.

2. Instalaciones Recreativas para Niños, Envejecientes e Impedidos - un área de juego de niños, envejecientes e impedidos, con un mínimo de doscientos (200) metros cuadrados por las primeras 40 unidades básicas de vivienda y trescientos (300) por las siguientes unidades el cincuenta por ciento (50%) o más de las unidades tiene tres (3) dormitorios o más.

3. Instalaciones de Recreación Activa - una facilidad de recreación activa de dos y medio (2.5) 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 de más de cincuenta (50) unidades de vivienda.

4. Traspaso de Terreno e Instalaciones Recreativas Mediante Escrituras Públicas – El terreno y las instalaciones serán mediante escritura pública correspondiente a las siguientes entidades concernidas:

   a. Departamento de Recreación y Deportes.

   b. Municipio

   c. Asociación de Residentes o Condominios (cuando aplique)

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 cláusula 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.

De no existir una Asociación de Vecinos, el dueño proyectista o desarrollador deberá hacer constar mediante declaración jurada la inexistente de la misma. En este caso las instalaciones serán traspasadas al Departamento de Recreación y deportes o al Municipio.

5. Término para el Proyectista Notificar a la ARPE – El dueño de la obra o proyectista deberá cumplimentar en la ARPE un formulario que permita indicar cual de las anteriores alternativas selecciona. Este formulario podría titularse "Selección de Retención o Traspaso de Terreno e Instalaciones Recreativas." Mediante este documento especificará si retiene el terreno y las instalaciones o hará transferencias de las mismas al Departamento de Recreación y Deportes o al Municipio. Este formulario debe cumplimentarse en la etapa inicial del proyecto.

6. El dueño del proyecto será responsable de incluir en la escritura de compraventa una cláusula que haga referencia a como efectuó el traspaso de las instalaciones, a la Asociación de Vecinos o Condómines o al Departamento de Recreación y Deportes o al Municipio.

7. El dueño proyectista o desarrollador deberá someter a la ARPE y a la entidad seleccionada una programación de las obras para la construcción de las instalaciones recreativas. Además, deberá someter un estimado de costos. El estimado de costos será endosado por la entidad seleccionada. Estas obras serán garantizadas mediante una Cuenta de Reserva

bancaria - "Escrow Account" a favor de la entidad concernida, que gane intereses de una aportación por cada unidad de vivienda o solar que se interese inscribir mientras no se haya obtenido el permiso de uso para las instalaciones recreativas.

Aunque se conceda el permiso de uso a las instalaciones recreativas no se permitirá el retiro del dinero en dicha cuenta por el dueño proyectista o desarrollador, o sus sucesores, hasta haber transcurrido no menos de seis (6) meses ni más de un (1) año de haberse concedido el permiso y/o aceptación de las mismas por la entidad, dependiendo de la complejidad del proyecto.

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

1. Instalaciones 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 instalación de recreación activa para deportes tales como baloncesto o pared de práctica de ocho (8) metros cuadrados por cada unidad básica de vivienda en proyectos de cincuenta (50) unidades de vivienda o más.

   Estas instalaciones 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 cláusula en las escrituras de compraventa, haciendo referencia a como efectuó el traspaso de 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.

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 IBV)

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

${}^{A}F$ = 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 treinta (30), 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 instalaciones 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 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 cláusula en las escrituras de compraventa haciendo referencia de la efectividad del 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.

   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 treinta (30) 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 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 adecuadas a la infraestructura. Se construirá las siguientes instalaciones 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.

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

Estas instalaciones 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 instalaciones podrán ser traspasadas mediante la escritura pública correspondiente al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes. El traspaso del terreno y las instalaciones 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 cláusula 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.

Las instalaciones recreativas serán comunes a todos los dueños o inquilinos del proyecto. Es necesario que para todas las instalaciones recreativas mínimas se consideren las recomendaciones del Departamento de Recreación y Deportes y la Ley ADA. Así también es importante tomar las medidas pertinentes a la consideración de los recursos naturales; cuerpos de agua, la flora y fauna.

2. Instalaciones 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 o en efectivo, 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 2 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 mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por unidad básica de vivienda, se permitirá la aportación del valor equivalente de los terrenos.

Cuando 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 autónomo 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, el municipio autónomo podrá solicitar a la institución financiera correspondiente la entrega de estos dineros al Departamento de Educación.

La ARPE o el municipio autónomo, 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. Instalaciones 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 actividades de la comunidad con un área de punto cinco (0.5) metros cuadrados por unidad básica de vivienda dentro de esta área.

4. Instalaciones Comerciales - Al considerar el desarrollo preliminar de un proyecto residencial que comprenda doscientas cincuenta (250) o más unidades básicas de vivienda se podrá autorizar al urbanizador, constructor o proponente la provisión de terrenos para el desarrollo de instalaciones comerciales para complementar el proyecto. La Administración del

municipio autónomo, 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 Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4). El área máxima de los terrenos a destinarse para el desarrollo de estas instalaciones 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 Instalaciones Vecinales - El diseño de las instalaciones vecinales requeridas se ajustará al diseño del proyecto a servir a fin de lograr la utilización más eficiente de las instalaciones y la satisfacción de las necesidades de los residentes.

6. Localización General de las Instalaciones -Será objetivo primordial el agrupar los terrenos a destinarse a las instalaciones 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 instalaciones recreativas colinden con los terrenos a proveerse para las instalaciones educativas.

Aunque no será requisito el que las áreas de juego de niños y las canchas sean agrupadas al resto de las instalaciones, 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 estos.

Será requisito obtener los comentarios del Departamento de Recreación y Deportes para estas instalaciones 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 instalaciones comerciales corresponderá a la determinación que haga la Administración o el Municipio Autónomo, tomando en consideración la accesibilidad al centro comercial desde dentro y fuera del proyecto y favoreciendo localizaciones próximas al acceso principal de la urbanización.

7. La disposición para que las facilidades vecinales estén completadas a la fecha de la terminación del cincuenta por ciento (50%) de las Unidades aprobadas en el desarrollo. Es necesario garantizar que la construcción, instalación y funcionamiento de las facilidades vecinales en todo desarrollo de urbanizaciones y edificios multipisos se lleve a cabo a un ritmo más acelerado que la construcción de las unidades de vivienda que componen el proyecto, a fin de garantizar que la terminación de dichas facilidades vecinales coincida con la fecha en que se haya completado el cincuenta por ciento (50%) del total de las proyectadas unidades de vivienda.

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 rareza aprovechando a un máximo los atractivos existentes de conformidad con el Reglamento Número 25 de Planificación.

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.

"Topsoil", se refiere a la cubierta de suelo por tipo orgánico (Horizonte "O") o mineral.

1. Se deberá distribuir el "topsoil," solo en aquellas áreas del solar desarrollado que hayan sido rasanteadas con un espesor no menor de cuatro pulgadas (4"). Aquellas áreas que no hayan sido tocadas (rasanteadas), no será necesario añadir "topsoil," ya que el terreno está estabilizado y no es necesaria la siembra adicional.

2. De no existir suficiente "topsoil" para cumplir con el requerimiento de las cuatro pulgadas (4") de espesor, deberá adquirirse el mismo de otro lugar hasta completar el mínimo de cuatro pulgadas (4") requeridas. No obstante, si el "topsoil" es abundante se debe de redistribuir en la totalidad del área rasanteada aunque su espesor sea mayor de cuatro pulgadas.(4").

3. Se deberá usar la siembra de cualquier tipo de material vegetativo apto para la estabilización del "topsoil," como grama, cubresuelos, plantas rastreras y "hydroseeding" entre otros.

No se permitirá el corte de árboles de más de doce pulgadas (12") de diámetro de tronco, si no existe un

memorial justificativo que explique las razones para su tala y proponga medidas de mitigación para obtener su saldo positivo.

El proponente deberá indicar a la ARPE el sistema de siembra a utilizar y probar que éste cumple con el propósito de evitar la erosión de los terrenos.

11.03 Areas de Amortiguamiento - Se podrán requerir áreas de amortiguamiento para mitigar los efectos del nuevo desarrollo sobre propiedades circundantes con usos menos intensos o sobre áreas de valor natural, tales como: reservas forestales, cuerpos de agua, cuevas, sumideros, entre otros o para mitigar los efectos de usos circundantes en el nuevo desarrollo. Así también los casos de proyectos agropecuarios existentes debe exigirse lo mismo para el desarrollo nuevo.

11.04 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, manantiales, sumideros, cuevas, entre otros.

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 (tosco o rocoso). permite la inclinación del talud 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.

7. Para servir de aislamiento sónico a los proyectos residenciales se permitirán 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.

No se permitirá verjas de alambre eslabonado en los bordes recayentes a los espacios públicos.

11.05 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.

11.06 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 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.

11.07 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.

Al presentar ante la ARPE o el Municipio Autónomo un desarrollo preliminar o anteproyecto de construcción, se deberán incluir las áreas de separación, almacenaje y recogido de materiales reciclables en los proyectos de vivienda, comercio o industria.

TOPICO IV

MEJORAS DE LOTIFICACIONES

SECCION 12.00 ABASTO DE AGUA

12.01 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.

12.02 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.

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.

12.03 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.

SECCION 13.00 - DISPOSICION DE AGUAS SERVIDAS

13.01 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.

13.02 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 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.

13.03 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.

13.04 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.

SECCION 14.00 - MANEJO DE AGUAS PLUVIALES

14.01 Disposición General – Las disposiciones aquí señaladas son para 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.

14.02 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

14.03 Desagüe de Solares - Se proveerá el desagüe 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.

14.04 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 duraciones 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.

14.05 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.

14.06 Recarga de Acuíferos - Aquellos desarrollos que estén localizados en un área de recarga de acuíferos evitarán al grado máximo posible la impermeabilización del terreno y la obstrucción o alteración del drenaje natural que reciben los sumideros. Se evitará, al grado máximo posible, la instalación de pozos sépticos y tanques de materiales tóxicos que aumenten los riesgos de contaminación del acuífero.

1. Sumideros – Se evitará que reciban cantidades excesivas o anormales de sedimentos, mediante el establecimiento de medidas de protección, tales como: la instalación de filtros o la construcción de charcas de retención a los fines de reducir la carga de sedimentos en la escorrentía previo a que ésta drene al sumidero. Se deberá evitar encauzar hacia el sumidero un volumen de escorrentía mayor a su capacidad de drenaje.

14.07 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.

14.08 Cuerpos de Aguas - Se dedicará a uso público a nombre del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales 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).

SECCION 15.00 SISTEMA ELECTRICO

15.01 Disposiciones Generales – Estas disposiciones tienen el propósito de asegurar la provisión de todos aquellos componentes del sistema eléctrico necesario para suplir la demanda que generará el desarrollo.

15.02 Instalación del Sistema Eléctrico – Toda instalación de líneas secundarias, distribución o subtransmisión (38KV) en el desarrollo de nuevas urbanizaciones, centros y áreas comerciales, industriales y toda lotificación deberá realizarse de forma soterrada. La Autoridad de Energía Eléctrica (AEE), evaluará todos los casos donde las líneas afectadas sean de subtransmisión transmisión y endosará otras alternativas considerando la integridad de la red.

La AEE podrá ofrecer incentivos en aquellos proyectos y desarrollos de interés social.

Toda construcción de líneas eléctricas, deberá cumplir con los códigos, reglamentos, estándares, patrones de construcción y circulares técnicas vigentes.

Las excepciones a esta norma, deberán ser consultadas con la AEE y previamente aprobada por la misma, antes de concederle una excepción a esta regla.

Es compromiso de la AEE, ofrecer a nuestro pueblo, un servicio, en la forma más eficiente, económica y confiable, sin menoscabo al ambiente.

15.03 Contadores - Los contadores se instalarán preferiblemente en áreas designadas en las paredes del frente o en el interior del edificio, de acuerdo a las indicaciones que establezca la Autoridad de Energía Eléctrica al revisar el proyecto en particular. El lugar escogido deberá siempre permitir la lectura del contador o contadores y no podrán existir barreras físicas que limiten a los empleados de la Autoridad de Energía Eléctrica inspeccionar y realizar pruebas a dichos contadores.

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

SECCION 16.00 SISTEMA TELEFONICO Y DE COMUNICACIONES

16.01 Disposiciones Generales - Estas disposiciones son para asegurar la provisión de todos aquellos componentes del sistema de teléfonos necesario para suplir la demanda que generará el desarrollo y proveer aquellas facilidades necesarias para facilitar la instalación eventual de los sistemas de telecomunicaciones.

16.02 Sistema Distribución Telefónica - La instalación de los sistemas de distribución telefónica a toda nueva urbanización se hará de forma soterrada. La ARPE podrá considerar formas alternas conforme se desarrollen nuevas tecnologías para la prestación del servicio.

El permiso de uso de las unidades de vivienda se otorgará luego de que la entidad autorizada para la prestación por servicio de su endoso o escrito a las obras de la instalación de los sistemas.

16.03 Area para Instalación de Equipo - Se podrán requerir la dedicación de área de tamaño razonable para la instalación de equipos, gabinetes y/o artefactos asociados a la provisión del servicio telefónico. Dichas áreas deberán contar con todas las facilidades de infraestructura que requiera el desarrollo. Estas áreas serán transferidas a la entidad autorizada para la prestación de servicio mediante escritura pública.

16.04 Servidumbre para Sistema de Teléfono - Se requerirá que la localización y características de las servidumbres necesarias para la instalación expedita del servicio telefónico se coordinen con la entidad autorizada para la prestación del servicio y en aquellos casos en que sea necesario con la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones. Estas servidumbres serán transferidas a la entidad autorizada mediante escritura pública.

16.05 Distribución Telefónica – Toda distribución telefónica se instalará en servidumbres al frente de los solares. Se permitirá la instalación en servidumbres en las colindancias laterales y posteriores en casos especiales previo consulta y aprobación de la entidad autorizada a ofrecer el servicio.

16.06 Construcción por el Urbanizador – El urbanizador, en coordinación con la entidad autorizada para proveer el servicio, construirá a lo largo de la servidumbre y en los cruces necesarios a través de las calles, los conductos para la instalación de los cables del sistema de distribución del

servicio telefónico de conformidad con las indicaciones, reglamentos, normas, patrones y los acuerdos entre las partes.

16.07 Distribución de la Cablería Interior- En la construcción de las estructuras y edificios se considerará la provisión de tuberías, conductos, receptáculos, gabinetes y/o armarios telefónicos en una cantidad y tamaño apropiados para asegurar una eficiente distribución de la cablería interior telefónica.

1. En estructuras residenciales, como mínimo se deberán instalar receptáculos telefónicos en todas las habitaciones en la sala y en la cocina; el diámetro de los conductos tendrán un mínimo de ¾ de pulgada a menos que la entidad autorizada a ofrecer el servicio recomiende otro tamaño.

2. En estructuras comerciales, industriales e institucionales se deberá coordinar con la entidad autorizada a ofrecer el servicio para la determinación del sistema óptimo de distribución telefónica dentro de la estructura, de los requisitos de localización, tamaño y cantidad de conductos, localización y tamaño de receptáculos, gabinetes y/o armarios telefónicos, etc.

3. En estructuras comerciales, industriales e institucionales se podrán requerir la dedicación de cuartos para la instalación de equipos telefónicos. El sistema eléctrico de estos cuartos deberá estar conectado a la fuente alterna de corriente eléctrica, si alguna.

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

16.09 Requisitos Técnicos- las instalaciones se ajustarán a las disposiciones de los reglamentos, normas, patrones y códigos vigentes de la entidad autorizada a ofrecer el servicio.

SECCION 17.00 NIVELACION

17.01 Disposiciones Generales - Estas normas son para asegurar unas prácticas de nivelación que produzcan desarrollos adecuados.

17.02 Normas de Taludes para Urbanizaciones Residenciales de Solares Unifamiliares:

1. Los desagües 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 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 por ciento (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	1
10%	14	1.4
1%	15	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.
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:

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

7. Para taludes cuya altura exceda tres (3) metros, el largo del solar (L) se determinará usando las siguientes fórmulas:

Relleno	L=27+3h
Corte	L=25.5+2.5h
Donde	h=exceso de altura sobre tres metros (3.0).

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 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 ½ 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 solar que podrá ser formado a base de la siguiente relación:

Porciento 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 25	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:

Porciento Promedio de Pendiente	Porciento 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 25	99

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 absorber 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 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 - 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 construidas previamente.

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.

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 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 Autónomo 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 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 hoy en San Juan, Puerto Rico, hoy 27 de diciembre de 2000.

José R. Caballero Mercado
Presidente

William Figueroa Rodríguez
Vicepresidente

María del C. Gordillo Pérez
Miembro Asociado

Certifico Adoptado

Max L. Vidal Vázquez
Secretario