ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
Y
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
SAN JUAN, PUERTO RICO

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Núm. 6992
Fecha 24 JUN 2003
Aprobado Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado
Por: María D. Báez Vaqué
Secretaria Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO DE LOTIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN
(REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 3)
REVISADO

Vigencia

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
Y
ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS
SAN JUAN, PUERTO RICO



REGLAMENTO DE LOTIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 3) REVISADO

Vigencia

30 DE JUNIO DE 2005

TABLA DE CONTENIDO

REGLAMENTO DE LOTIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚMERO 3)

INTRODUCCIÓN

TÓPICO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Página

SECCIÓN 1.00 ALCANCE DEL REGLAMENTO 1-1
1.01 Título 1-1
1.02 Base Legal 1-1
1.03 Propósitos 1-2
1.04 Provisión para Remanentes 1-3
1.05 Aplicación 1-3
1.06 Términos Empleados 1-3
1.07 Disposiciones de Otros Reglamentos y Documentos de Planificación 1-4
1.08 Interpretación de Reglamentos 1-4
1.09 Sanciones 1-4
1.10 Cláusula de Salvedad 1-5
1.11 Cláusula Derogatoria 1-5
1.12 Facilidades Vecinales Comerciales que No Se Haya Zonificado Conforme al Uso Comercial Aprobado 1-6

SECCIÓN 2.00 DEFINICIONES 2-1
2.01 Disposición General 2-1

TÓPICO 2

PERMISOS

SECCIÓN 3.00 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS 3-1
3.01 Disposiciones Generales 3-1
3.02 Requerimiento de Permisos 3-1
3.03 Expedición de Permisos 3-2
3.04 Requerimiento de Fianzas 3-3
3.05 Permisos Relacionados con Vías Públicas 3-3
3.06 Segregaciones de Hecho 3-4
3.07 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos. 3-4
3.08 Uso o Disposición de Terrenos Lotificados 3-5

SECCIÓN 4.00 TRAMITACIÓN 4-1
4.01 Disposición General 4-1
4.02 Tramitación ante la Junta 4-2
4.03 Tramitación ante la ARPE 4-3
4.04 Tramitación ante el Municipio Autónomo 4-3
4.05 Tramitación de Desarrollo Preliminar para Facilidades Recreativas 4-3
4.06 Cambios a las Instalaciones Recreativas o Deportivas 4-4

TÓPICO 3

DISEÑO DE LOTIFICACIONES

SECCIÓN 5.00 DISPOSICIONES GENERALES 5-1
5.01 Propósito 5-1
5.02 Análisis del Predio 5-1

SECCIÓN 6.00 LOTIFICACIONES SIMPLES 6-1
6.01 Disposición General 6-1
6.02 Prohibiciones 6-1
6.03 Usos a Considerarse por la Junta 6-2
6.04 Tamaños de los Lotes 6-2
6.05 Normas de Construcción en Lotificaciones Simples fuera de Áreas Zonificadas 6-3
6.06 Determinación del Predio Original 6-4
6.07 Distribución en el Predio Original 6-5
6.08 Análisis de Riesgos a Deslizamientos y Hundimientos 6-5
6.09 Formación de Solares 6-6

SECCIÓN 7.00 URBANIZACIONES RESIDENCIALES 7-1
7.01 Disposición General 7-1
7.02 Accesos 7-1
7.03 Urbanizaciones Residenciales en un sólo Edificio 7-1
7.04 Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Predio 7-3
7.05 Urbanizaciones Residenciales de Varios Solares 7-6
7.06 Barrera para Control de Ruido 7-6

SECCIÓN 8.00 URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES O INSTITUCIONALES 8-1
8.01 Disposición General 8-1
8.02 Accesos 8-1
8.03 Edificios Institucionales en un Sólo Predio 8-2

8.04 Zonas de Amortiguamiento....8-3

SECCIÓN 9.00 SISTEMAS DE CIRCULACIÓN....9-1
9.01 Disposición General....9-1
9.02 Tipos de Vías....9-1
9.03 Trazado del Sistema de Circulación....9-2
9.04 Requerimiento de Completar Derechos de Vías....9-3
9.05 Prolongación de Vías....9-4
9.06 Nuevas Vías....9-4
9.07 Superficie Rodada....9-5
9.08 Obras Imprescindibles para Lotificaciones Simples....9-5
9.09 Extensión de Obras Existentes en Lotificaciones Simples....9-6
9.10 Derechos de Vías....9-8
9.11 Encintado y Cuneta....9-9
9.12 Aceras....9-9
9.13 Área de Siembra y Seguridad....9-10
9.14 Acceso a Remanente....9-11
9.15 Pendientes....9-12
9.16 Encrucijadas....9-12
9.17 Radios Mínimos....9-13
9.18 Rectas....9-14
9.19 Dedicación y Requerimiento de Construcción....9-14
9.20 Zona Marítimo Terrestre....9-15
9.21 Servidumbres....9-15
9.22 Sistema de Circulación en Controles de Acceso....9-15

SECCIÓN 10.00 ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACIÓN, EDUCACIÓN, CULTURALES Y COMERCIALES....10-1
10.01 Disposición General....10-1
10.02 Urbanizaciones Residenciales de un Sólo Edificio....10-1
10.03 Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Solar....10-4
10.04 Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares....10-5
10.05 Concepto General de Diseño de las Instalaciones de las Facilidades Vecinales o Usos Rotacionales....10-11
10.06 Localización General de las Instalaciones....10-11
10.07 Facilidades Vecinales o Usos Dotacionales Completadas a la Fecha de Terminación del Cincuenta Por Ciento (50%) de las Unidades Aprobadas en el Desarrollo....10-13

SECCIÓN 11.00 NORMAS DE PAISAJISMO....11-1
11.01 Propósito....11-1
11.02 Áreas de Amortiguamiento....11-1
11.03 Normas para Verjas en Urbanizaciones....11-1

11.04 Altura de Muro en Colindancias.....11-4
11.05 Rellenos.....11-4
11.06 Pavimentación de Áreas Peatonales.....11-4
11.07 Mobiliario Urbano 11-5

TÓPICO 4

MEJORAS A LOTIFICACIONES

SECCIÓN 12.00 ABASTO DE AGUA.....12-1
12.01 Disposición General.....12-1
12.02 Capacidad del Sistema 12-1
12.03 Bocas de Incendio 12-1

SECCIÓN 13.00 DISPOSICIÓN DE AGUAS SERVIDAS.....13-1
13.01 Disposición General.....13-1
13.02 Requerimiento de Conexión 13-1
13.03 Sistemas Alternos.....13-2
13.04 Plantas de Tratamiento.....13-2

SECCIÓN 14.00 MANEJO DE AGUAS PLUVIALES 14-1
14.01 Disposición General.....14-1
14.02 Obras Pluviales 14-1
14.03 Desagüe de Solares 14-1
14.04 Control de Escorrentía.....14-1
14.05 Control de Erosión y Sedimentación 14-2
14.06 Recarga de Acuíferos 14-3
14.07 Sumideros 14-3
14.08 Ríos, Canales, Quebradas y Recogido de Aguas.....14-3
14.09 Puentes y Canales.....14-3
14.10 Cuerpos de Aguas.....14-4

SECCIÓN 15.00 CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES PLUVIALES 15-1
15.01 Disposición General.....15-1
15.02 Carácter de la Servidumbre.....15-1
15.03 Requisitos de Inscripción en el Registro de la Propiedad 15-1
15.04 Constitución de Servidumbres Pluviales sobre Área de Uso Público o sobre Servidumbres de Otras Entidades de Servicios Públicos.....15-2
15.05 Adquisición de la Servidumbre 15-3
15.06 Errores u Omisiones en los Planos de Inscripción 15-3
15.07 Escrituras Individuales de Segregación y Compraventa....15-4
15.08 Variaciones de Trayectorias 15-4
15.09 Ancho de la Servidumbre 15-5

15.10 Derechos y Obligaciones de los Futuros Adquirientes 15-6
15.11 Servidumbres Constituidas con Anterioridad a este Reglamento 15-6

SECCIÓN 16.00 USO, DISFRUTE Y MANTENIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES.....16-1
16.01 Derecho de Acceso 16-1
16.02 Derecho de Mantenimiento.....16-1
16.03 Adjudicación de Obras.....16-1
16.04 Responsabilidad del Municipio 16-2

SECCIÓN 17.00 RESTRICCIONES EN LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES 17-1
17.01 Restricción General 17-1
17.02 Estructuras y Edificaciones.....17-1
17.03 Siembras, Árboles, Arbustos, Plantas 17-2
17.04 Compensación.....17-2

SECCIÓN 18.00 SISTEMA ELÉCTRICO.....18-1
18.01 Disposiciones Generales.....18-1
18.02 Instalación del Sistema Eléctrico 18-1
18.03 Contadores 18-1
18.04 Requisitos Técnicos.....18-2

SECCIÓN 19.00 SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE TELECOMUNICACIONES.....19-1
19.01 Disposiciones Generales 19-1
19.02 Sistema Distribución Telefónica 19-1
19.03 Área para Instalación de Equipo.....19-1
19.04 Servidumbre para Servicio de Telecomunicaciones.....19-1
19.05 Distribución de Telecomunicaciones 19-2
19.06 Construcción por el Urbanizador 19-2
19.07 Distribución de la Cablería Interior 19-2
19.08 Otros Sistemas de Comunicaciones.....19-3
19.09 Requisitos Técnicos.....19-4

SECCIÓN 20.00 DESPERDICIOS SÓLIDOS 20-1
20.01 Disposición General.....20-1
20.02 Disposición de Desperdicios Sólidos No Reciclables 20-1
20.03 Recuperación de Materiales Reciclables en Complejos de Vivienda.....20-1
20.04 Dispensa del Cumplimiento Estricto 20-3
20.05 Fianza.....20-3

SECCIÓN 21.00 NIVELACIÓN 21-1
21.01 Disposiciones Generales 21-1
21.02 Normas de Taludes para Urbanizaciones Residenciales de Solares Unifamiliares 21-1
21.03 Relación entre el Tamaño del Solar y la Pendiente 21-5
21.04 Relación entre la Extensión del Área de Ocupación y la Pendiente 21-5

TÓPICO 5

MEJORAS EXTRAMUROS

SECCIÓN 22.00 DISPOSICIONES GENERALES 22-1
22.01 Propósito 22-1
22.02 Tipos de Mejoras a ser Requeridas 22-1
22.03 Imposición de Requerimientos 22-2
22.04 Prorrateo de Requerimientos 22-2
22.05 Término para Completar Mejoras Extramuros 22-2

TÓPICO 6

VARIACIONES

SECCIÓN 23.00 VARIACIONES 23-1
23.01 Disposición General 23-1
23.02 Propósito 23-1
23.03 Iniciativa 23-1
23.04 Criterios para Considerar Variaciones 23-1
23.05 Condiciones al Otorgar Variaciones 23-2
23.06 Término de Vigencia de las Decisiones sobre Variaciones 23-3

TÓPICO 7

ADOPCIÓN Y VIGENCIA

SECCIÓN 24.00 ADOPCIÓN Y VIGENCIA 24-1
24.01 Adopción 24-1
24.02 Vigencia 24-1

INTRODUCCIÓN

El Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm.3) con vigencia del 2 de febrero de 2001 fue sometido a un proceso de revisión y enmienda a los fines de atemperarlo a nuevas leyes y clarificar sus disposiciones. En este proceso se dió amplia oportunidad a la ciudadanía de expresarse en torno a cualquier disposición del Reglamento. Asimismo, se circuló para comentarios a aquellas agencias que se consideraron pertinentes, las que sometieron sus comentarios y recomendaciones. Luego de ponderar todos los comentarios y sugerencias, los cambios de mayor trascendencia incluidos en el Reglamento según enmendado y revisado fueron los siguientes:

1. Este Reglamento fue adoptado conjuntamente con la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) debido a que en el mismo se incluyeron disposiciones sobre facilidades vecinales y lotificaciones simples cuya facultad de adoptar, en primera instancia, es de dicha agencia pero requieren la aprobación de la Junta de Planificación (Artículo 7 de la Ley 76 de 24 de junio de 1975, según enmendada). Además, la adopción conjunta está expresamente autorizada en la Sección 2.18 de la Ley 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada.
2. Se modificó la definición de consulta de ubicación para atemperarla a lo dispuesto en el Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Uso y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación (Reglamento de Planificación Núm. 27).
3. Se incorporaron al Reglamento las disposiciones del Reglamento sobre Servidumbres de Paso de Alcantarillado y Desagüe Pluvial el cual fue por éste derogado.
4. Se incorporan disposiciones para atender los requerimientos de la Ley 61 de 10 de mayo de 2002 conocida como "Ley para Crear las Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Vivienda". Esta ley hace mandatorio que en los desarrollos de vivienda se provean áreas para recuperación de materiales reciclables.
5. Se añade la Subsección 1.12 - Facilidades Vecinales Comerciales Que No Se Haya Zonificado Conforme Al Uso Comercial Aprobado - Esta subsección tal como se expresa en su título tiene el propósito de atender aquellos casos de urbanizaciones residenciales que como parte de las facilidades

vecinales se hayan requerido facilidades comerciales pero que no se hayan zonificado conforme a los parámetros de uso comercial autorizado para que sean evaluadas tomando en consideración los criterios comerciales para los cuales se requirieron las facilidades.

6. Se añaden o modifican varias definiciones tales como:
   - Ámbito de expansión urbana - se modifica para reconocer aquellos municipios que cuentan con un Plan Territorial.
   - Desarrollo extenso - se modifica para sustituir la frase "último Censo Poblacional" por población urbana conforme a los resultados del "Censo Poblacional de 1990".
   - Materiales reciclables - se incorpora conforme a la Ley 61 y por recomendación de la Autoridad de Desperdicios Sólidos.
   - Muro - se añade esta definición para regular este concepto y establecer parámetros para su construcción.
   - Relleno - se define para regular el mismo como actividad independiente.
7. Se elimina el requisito de establecer una cuenta "escrow" para garantizar las obras requeridas por entender que esta cuenta resulta inoperante y difícil de implantar. Toda obra para la cual se requería una cuenta "escrow" se deben afianzar.
8. Barrera para Control de Ruido (Subsección 7.06) - Se incorpora esta subsección que surgió en el proceso de vistas públicas y se entendió que la misma atiende un interés público.
9. Se incluyen dos subsecciones nuevas (11.04 y 11.05) para atender el tema de los muros, taludes y rellenos en las colindancias según recomendado por la ARPE, aspectos que no aparecían regulados en el Reglamento y se consideran necesarios para la seguridad y la protección del ambiente.
10. La Subsección 14.10 se modifica para incluir disposiciones de la Ley 49 de 4 de enero de 2003 sobre prevención de inundaciones, conservación de ríos y quebradas y la dedicación a uso público de las franjas verdes.
11. Se introdujeron enmiendas a las disposiciones reglamentarias que regulan el sistema telefónico y de comunicaciones. Se asignó a la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico, organismo del gobierno central con peritaje en el asunto, la función de emitir los endosos relacionados con el servicio telefónico y las comunicaciones.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

OFICINA DEL GOBERNADOR

JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Y

ADMINISTRACIÓN DE REGLAMENTOS Y PERMISOS

REGLAMENTO DE LOTIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

(REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚMERO 3)

REVISADO

TÓPICO 1

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1.00 ALCANCE DEL REGLAMENTO

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

1.02 Base Legal - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de las Leyes Núm. 75 y 76 de

24 de junio de 1975, conocidas como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" y "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos", respectivamente; de la Ley Núm. 25 de 8 de junio de 1962, conocida como "Ley de Facilidades Vecinales", la Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, "Ley sobre Servidumbres Legales"; Ley Núm. 213 de 12 de septiembre de 1996, conocida como "Ley de Telecomunicaciones de Puerto Rico"; Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" y de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, conocida como "Ley de Municipios Autónomos", enmendadas; la Ley Núm. 49 de 4 de enero de 2003 sobre prevención de inundaciones, conservación de ríos y quebradas y la dedicación a uso público de las franjas verdes y la Ley Núm. 61 de 10 de mayo de 2002 conocida como "Ley para Crear las Áreas de Recuperación de Material Reciclable en los Complejos de Vivienda".

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.

Ello para asegurar que el proyecto contemple 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 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 satisfacer desarrollos futuros.

1.05 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.

1.06 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.

1.07 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 territorial vigentes.

1.08 Interpretación de Reglamentos - La Junta de Planificación a iniciativa propia o a petición de cualquiera de las agencias, municipios 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 las leyes al amparo de las cuales se adoptó este Reglamento.

1.09 Sanciones - 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 de 24 de junio de 1975, Ley Núm. 143 de 20 de julio de

1979 y la Ley Núm.170 de 12 de agosto de 1988, enmendadas y por los reglamentos aplicables.

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

1.11 Cláusula Derogatoria - Se deroga el Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3), vigente presentado ante el Departamento de Estado con el Número 6283 y el Reglamento Sobre Servidumbres de Paso de Alcantarillado y Desagüe Pluvial, presentado ante el Departamento de Estado con el Número 2734 el cual fue incorporado a este Reglamento.

1.12 Facilidades Vecinales Comerciales Que No Se Haya Zonificado Conforme Al Uso Comercial Aprobado - Aquellos casos de urbanizaciones residenciales que como parte de las facilidades vecinales se hayan requerido facilidades comerciales pero que no se hayan zonificado conforme a los parámetros de uso comercial autorizado, se evaluarán tomando en consideración los criterios comerciales para los cuales se requirieron las facilidades.

SECCIÓN 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 destinados 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 cualquiera de los lotes.
5. **Administración o Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE)** - Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 76 de 24 de junio de 1975, 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 de 24 de junio de 1975, 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, o porque los terrenos han sido destinados para uso público en un mapa de zonificación, Plan de Usos del Terreno o Plan de Ordenación o porque la Junta de Planificación ha aprobado el desarrollo de un proyecto público sobre dichos terrenos o propiedad.

8. **Aguas Pluviales** - Aguas provenientes de la lluvia.

9. **Alcantarillado Pluvial** - Sistema compuesto por alcantarillas, colectoras, zanjas, canales, atarjeas y demás instalaciones accesorias que funcionen como una unidad para el recogido, transportación, disposición y desagüe de las aguas pluviales.

10. **Alcorque** - Pequeño recuadro o hueco sin pavimentar en una acera dedicado a la siembra de árboles. Puede estar cubierto por una rejilla.
11. **Alta Productividad Agrícola** - Aquellos suelos clasificados por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal dentro de las Clases del I-IV.
12. **Ámbito Expansión Urbana** - Delimitación de los terrenos destinados para el crecimiento urbano de un municipio y adoptado por la Junta de Planificación en el Mapa de Expansión Urbana de cada municipio que no posean un Plan Territorial adoptado y aquellos terrenos clasificados como suelo urbano desarrollado y suelo urbanizable (programado y no programado) para aquellos municipios que cuentan con un Plan Territorial.
13. **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.

14. **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.
15. **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.
16. **Anteproyecto** - Forma preliminar de un plano de construcción de obras así como de estructuras, que se somete ante la entidad de permisos autorizada para determinar si cumple con leyes y reglamentos aplicables.
17. **Área 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.
18. **Área de Recreación Activa** - Predio dedicado a actividades recreativas y deportivas que requieren esfuerzo físico intenso.
19. **Área de Recreación Pasiva** - Predio para el desarrollo de actividades recreativas que no conllevan esfuerzo físico intenso.

20. **Área de Siembra o Franja de Siembra** - Espacio reservado a lo largo de las áreas de rodaje en las vías con acera para permitir siembra
21. **Áreas Zonificadas o Calificadas** - Terrenos comprendidos dentro de los límites de zonificación o calificación establecidos en los mapas adoptados por la Junta o el Municipio, según corresponda conforme a sus facultades legales.
22. **Autopista** - Vía de continuidad considerable, de uso primordialmente vehicular, con múltiples carriles de rodaje, propia para el tránsito directo por estar protegida contra el acceso de la propiedad limítrofe y que facilita el movimiento rápido de vehículos entre municipios. Se considerará como tal aquélla que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.
23. **Autopista de Peaje** - Autopista con tramos utilizables mediante el cobro a sus usuarios de tarifas establecidas por el Departamento de Transportación y Obras Públicas.
24. **Avenida** - Vía pública de continuidad considerable con dos o más 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.

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

26. **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.

27. **Calle o Carretera Principal** - Vía suplementaria a la avenida y al expreso, con un número limitado de carriles de rodaje e intersecciones a nivel que sirven de acceso peatonal y vehicular y en la cual se permite el acceso directo a las propiedades limítrofes. Se considerará como tal aquélla que aparezca en un Plan de Usos del Terreno, Mapa de Expansión Urbana, Plan de Ordenación, Mapa Oficial o resolución de la Junta.

28. **Calle Sin Salida** - Vía cerrada en un extremo que proporciona un acceso peatonal y vehicular a las propiedades colindantes.

29. **Callejón** - Vía estrecha, abierta al tránsito rodado, usualmente sin aceras definidas.

30. **Campo de Juego** - Área 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.

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

32. **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.

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

34. **Casa en Hilera** - Serie de dos (2) o más unidades de vivienda independientes, adyacentes y lateralmente unidas

por paredes medianeras formando un sólo edificio.

35. **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.

36. **Compañía de Parques Nacionales** - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 10 de 8 de abril de 2001, enmendada, conocida como "Ley de la Compañía de Parques Nacionales de Puerto Rico".

37. **Compañía de Turismo de Puerto Rico** - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 10 de 18 de junio de 1970, enmendada, conocida como "Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico".

38. **Comunidad Rural** - Comunidad establecida fuera del ámbito de expansión urbana para aquellos municipios que no cuentan con un Plan Territorial o fuera del suelo urbano o urbanizable programado en aquellos municipios que cuentan con un Plan Territorial.

39. **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.

40. **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.

41. **Consulta de Ubicación** - Es el 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 la Junta se haya reservado jurisdicción exclusiva, a tenor con el "Reglamento para Delegar a la Administración de Reglamentos y Permisos la Adjudicación de Permisos de Usos y Construcción y Desarrollo de Terrenos en Áreas No

cualquier otra estructura de naturaleza parecida.

51. **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, reforzar y proteger el borde correspondiente.

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

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

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

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

56. **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. El término estructura será interpretado como si fuera seguido de la frase "o parte de las mismas".

57. **Expreso** - Vía pública de continuidad considerable, de uso vehicular, con múltiples carriles de rodaje, propia para el

Zonificadas y para Establecer Criterios para su Evaluación", (Reglamento de Planificación Núm. 27). 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 del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico, (Reglamento de Planificación Núm. 4) y, aquéllos 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 de 30 de agosto de 1991, enmendada y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24).

42. **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 baja promedio.

43. **Dedicación** - Cualquier donación de terrenos y estructuras al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus agencias públicas y municipios para uso público de terrenos, estructuras o cualquier clase de derechos reales sobre los mismos, pudiéndose requerir estas donaciones como condición para la aprobación de un proyecto o la

implantación de un Plan de Ordenación.

44. **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.

45. **Departamento de Recreación y Deportes -** Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 8 de 8 de enero de 2004 conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Recreación y Deportes".

46. **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA)** - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972, enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales".

47. **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 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 Censo Poblacional de 1990; o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativas que excedan veinte mil (20,000) pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio de zonificación.

48. **Desarrollo Preliminar** - Trámite ante la ARPE o el Municipio Autónomo sobre un proyecto de urbanización 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, firmada por un ingeniero o arquitecto licenciado y colegiado, a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1988, enmendada, conocida como "Ley de la Junta Examinadora de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores de Puerto Rico", 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, deberá incluir una tabulación por uso de los terrenos y un desglose por tipo de vivienda en los proyectos residenciales.

49. **Desperdicios Sólidos** - Significará la basura, escombros, artículos inservibles como neveras, estufas, calentadores, congeladores y artefactos residenciales y comerciales similares, cenizas, cieno o cualquier material desechado no peligroso, sólido, líquido, semi-sólido o de contenido gaseoso resultante de operaciones domésticas, industriales, comerciales, mineras, agrícolas o gubernamentales.

50. **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

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

58. **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 éstos, 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.

59. **Facilidades Vecinales** - Se refiere a terrenos a proveerse para la construcción de escuelas elementales, bibliotecas, centros culturales, desarrollo de parques para uso de niños y adultos y edificios comerciales.

60. **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.

61. **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.

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

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

64. **Finca o Solar** - Predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad como finca independiente o cuya lotificación haya sido aprobada conforme con las leyes y reglamentos aplicables por la Junta de Planificación, la ARPE o Municipio Autónomo que tuviera la facultad para ello o aquéllas previamente existentes aunque no estuvieran inscritas previo a la vigencia del Reglamento de Lotificación del 4 de septiembre de 1944.

65. **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.

66. **Funcionario y Organismo** - El Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cualquiera de sus partes, oficinas, negociados, departamentos, comisiones,

dependencias, instrumentalidades o corporaciones gubernamentales o municipios, sus agentes, funcionarios o empleados.

67. **Gravamen** - Carga o limitación del dominio sobre un bien inmueble.

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

69. **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.

70. **Junta o Junta de Planificación** - Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, enmendada conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico".

71. **Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones, (JRTPR)** -Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 213 de 12 de septiembre de 1996, enmendada, conocida como "Ley de Telecomunicaciones de Puerto Rico".

72. **Línea de la Vía, Línea Delantera del Solar o Lindero Frontal** - La línea divisoria entre la vía y el solar o predio

adyacente. Se conoce también como línea de propiedad.

73. **Línea Posterior del Solar o Lindero Posterior-** La línea del solar opuesta a la línea de la vía.

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

75. **Lotificación** - Es 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.

76. **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.

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

78. **Materiales Reciclables** - Aquellos residuos o materiales potencialmente procesables o reusables como materia prima para la elaboración de productos nuevos o similares, tales como: vidrio, plástico, papel, cartón, aluminio y material vegetativo, entre otros.

79. **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 Autónomo 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 cuáles

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.

80. **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, luminarias y otros. Además de su función práctica y social particular, deben ser utilizados para embellecer, articular y definir el espacio público de la calle.

81. **Municipio Autónomo** - Aquél que cuenta con un Plan Territorial, vigente y a quien se le haya transferido las competencias sobre la Ordenación Territorial conforme a lo establecido en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, enmendada.

82. **Muro** - Cualquier pared o estructura sólida para propósitos diversos entre ellos nivelar terrenos y sostener cargas.

83. **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.

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

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

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

87. **Organismo Gubernamental** - Cualquier departamento, negociado, oficina, instrumentalidad, corporación pública, municipio, organismo intermunicipal, consorcio municipal o subdivisión política del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

88. **Permiso de Construcción** - Autorización escrita expedida por la ARPE o el Municipio Autónomo, según las leyes y reglamentos aplicables, para la construcción de obras o estructuras.

89. **Permiso de Uso** - Autorización escrita expedida por la ARPE o el Municipio Autónomo según las leyes y reglamentos aplicables para ocupar o utilizar terrenos, edificios, estructuras o una pertenencia para un fin en particular.

90. **Persona** - Toda persona natural o jurídica de carácter público o privado o cualquier agrupación de ellas que no sea una agencia.

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

92. **Plan de Ordenación** - El Plan de un municipio para disponer el uso del suelo dentro de sus límites territoriales y promover el bienestar social y económico de la población e incluirá el Plan Territorial, Plan de Ensanche y el Plan de Área, según establecido en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, "Ley de Municipios Autónomos", enmendada.

93. **Plan Territorial** - Plan de Ordenación que abarca un

municipio en toda su extensión territorial que enuncia y dispone la política pública sobre su desarrollo y sobre el uso del suelo.

94. **Planos de Inscripción** - Serie de mapas, dibujos y documentos mediante los cuales se presenta el plano de lotificación para su inscripción y archivo en el Registro de la Propiedad una vez aprobados por la ARPE o el Municipio Autónomo. Incluye información exacta sobre rumbos y distancias de los solares, calles y servidumbres, la cabida y usos de los solares a crearse y la rotulación de los predios a dedicarse o reservarse a uso público. Los planos corresponderán, en todas sus partes, a los planos de construcción y a la construcción que representan.

95. **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 pueden adentrar hacia el mar, retirarse o desaparecer.

96. **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.

97. **Predio Original** - El solar, parcela o finca válidamente formado y existente al 29 de junio de 1964.

98. **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.

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

100. **Propietario** - Toda persona, natural o jurídica que sea dueña en pleno dominio de los terrenos a ser desarrollados.

101. **Proponente** - Cualquier persona, natural o jurídica, propietaria de un terreno o con contrato de opción a compra o de arrendamiento que autorice la presentación de una lotificación, que inicie el procedimiento de adjudicación ante la Junta de Planificación, ARPE o el Municipio Autónomo.

102. **Proyectista** - Ingeniero o arquitecto que prepara y certifica los planos y documentos de anteproyecto, desarrollo preliminar, obras de construcción e inscripción y las

certificaciones necesarias para la expedición de permisos o el agrimensor que prepara y certifica los planos relacionados a su profesión.

103. **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.

104. **Relleno** - Material adecuado capaz de ser compactado a un 90% para ser depositado en terrenos que necesitan ser nivelado.

105. **Reparcelación** - Procedimiento por cual más de una finca se agrupa con el fin ulterior de modificar sus colindancias o cabidas para crear nuevas fincas a ser segregadas de acuerdo con un proyecto aprobado por la entidad competente.

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

107. **Resolución** - Escrito o documento que contiene una determinación o expresión de la Junta de Planificación.

108. **Resolución Adjudicativa** - Es aquélla que adjudica

derechos u obligaciones de una o más personas específicas o que imponga sanciones administrativas y debe exponer, separadamente, determinaciones de hecho, si éstas no se han renunciado, conclusiones de derecho que fundamenten la adjudicación y la disponibilidad del recurso de reconsideración o revisión, según sea el caso.

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

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

111. **Servidumbre Pluvial** - Aquella franja o franjas de terreno a ser utilizadas para la instalación y conservación del sistema de alcantarillado o desagüe pluvial que son descritas gráficamente en los Planos de Inscripción y que están sujetas a las disposiciones de este Reglamento.

112. **Solar de Esquina** - Solar dando frente a dos vías que se intersecan o unen.

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

114. **Suelo** - Superficie de la tierra en relación a su uso e incluye tanto el terreno como los cuerpos de agua, el

espacio sobre éstos y el área bajo ellos.

115. **Suelo Rústico** - Clasificación del terreno en el Plan Territorial y estará constituido por los terrenos que el Plan Territorial considere 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, 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.

116. **Suelo Urbanizable** - Clasificación del terreno en un Plan Territorial y estará constituido por los terrenos a los que el Plan Territorial declare 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. Esta clasificación de suelo incluye las categorías de suelo urbanizable programado y no programado.

117. **Suelo Urbano** - Clasificación del terreno en el Plan

Territorial y estará constituido por los terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.

118. **Sumidero** - Depresión natural 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.

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

120. **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.

121. **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.

122. **"Topsoil" o Suelo Superficial -** Se refiere a la cubierta de suelo por tipo orgánico (Horizonte "O") o mineral.

123. **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 de vivienda el cual es equivalente a una unidad de vivienda de tres dormitorios.

124. **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 recreativas 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.

125. **Urbanizador o Constructor** - Toda persona natural o jurídica interesada en realizar una lotificación que incluye obras de urbanización o autorizado por un dueño para constituir servidumbres legales sobre el predio a desarrollarse.

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

127. **Uso Dotacional** - Toda instalación física para proveer a una comunidad de los servicios básicos para su desenvolvimiento y bienestar general. Estas instalaciones podrán comprender, entre otras, establecimientos, planteles o instalaciones educativas, culturales, recreativas, deportivas, de salud, seguridad, transporte, mantenimiento de los asentamientos, recogido de desperdicios sólidos y limpieza de vías publicas así como servicios de infraestructura, tales como: agua, alcantarillado, red vial, teléfono o electricidad. De estos usos dotacionales se distinguen los que atienden las necesidades del municipio en general y que se identifican

como dotaciones generales.

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

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

130. **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.

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

132. **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.

133. **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.

134. **Zona Costanera** - Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes a Puerto Rico y a las islas dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales 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.

135. **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 de 14 de mayo de 1949, enmendada. En una zona de interés turístico se podrán encontrar uno o más distritos de zonificación.

136. **Zona Marítimo Terrestre** – 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.

137. **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 aquél que ha sido definido como Suelo Rústico, en el Plan Territorial correspondiente; incluye la zona marítimo-terrestre y el mar territorial de Puerto Rico.

138. **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 aquél definido como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable (programado y no programado) en el Plan Territorial correspondiente.

139. **Zonificación** - Instrumento para designar uso de terrenos conocido como calificación bajo la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, enmendada.

TÓPICO 2

PERMISOS

SECCIÓN 3.00 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN 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 satisfagan los requerimientos de obras o aportaciones

que requiere el Plan Territorial, pero la ausencia de obras no será impedimento para la autorización del Plano de Inscripción, siempre que se garanticen mediante una fianza las mismas.

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, que las obras no se hayan construido, si se muestra evidencia de que fueron garantizadas, mediante la prestación de una fianza 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 Núm. 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 de 24 de junio de 1975, enmendada.

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

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 y de

la Autoridad de Carreteras y Transportación 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 hayan sido programadas, según indicado anteriormente, se permitirá la lotificación y las obras necesarias sin considerar que éstas ocupen terrenos identificados para tales vías, conforme al Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4) el cual establece 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 existían a la fecha de vigencia del Reglamento de Lotificación o sea, al 4 de septiembre de 1944 y que cuenta con acceso, dispensándose de cumplir con otros requerimientos de este Reglamento.

3.07 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos - Los términos de vigencia se regirán por las disposiciones de

los Reglamentos Adjudicativos correspondientes de la Junta, la 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 Territorial.

SECCIÓN 4.00 TRAMITACIÓN

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. En un Municipio Autónomo se presentará, conforme a lo establecido en el Convenio, el Plan Territorial y en los reglamentos que el municipio adopte a esos efectos.
2. Cuando no exista un Plan Territorial o de haberlo no se han transferido las delegaciones correspondientes, la presentación de proyectos de lotificación y urbanización se llevarán a cabo de la siguiente forma:
   a. Toda lotificación simple será presentada ante la ARPE cumpliendo con las disposiciones de la reglamentación vigente.
   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 presentada ante la ARPE, la cual resolverá a base de las disposiciones reglamentarias y demás políticas públicas.
   c. 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 presentada ante la Junta, si es conforme a la política pública y disposiciones reglamentarias aplicables.

d. Toda urbanización en área no zonificada será presentada 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. Las mismas tendrán acceso a vías funcionales y los accesos a las mismas deberán ser dedicados a uso público.

4.02 Tramitación ante la Junta - Todo proyecto que deba ser presentado ante la Junta se someterá como consulta de ubicación siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento para Procedimientos Adjudicativos de la Junta,

utilizando el formulario establecido para su presentación.

4.03 Tramitación ante la ARPE - Todo proyecto que deba ser presentado ante la Administración se someterá siguiendo los procedimientos establecidos en el Reglamento de Procedimientos Adjudicativos de la ARPE utilizando el formulario establecido para su presentación.

4.04 Tramitación ante el Municipio Autónomo - Todo proyecto que deba ser presentado ante un Municipio Autónomo se someterá siguiendo los procedimientos establecidos en el Reglamento Adjudicativo correspondiente.

4.05 Tramitación de Desarrollo Preliminar Para Facilidades Recreativas - 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, que conlleve la construcción de instalaciones deportivas o recreativas se deberá someter copia al Departamento de Recreación y Deportes, para su endoso. El Departamento deberá 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 con el "American with Disabilities Act" (ADA)

para emitir su determinación. Dicho Departamento deberá emitir sus determinación 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 o el Municipio Autónomo tomará la acción que corresponda.

4.06 Cambios a las Instalaciones Recreativas o Deportivas - Todo cambio propuesto al desarrollo preliminar que afecte las instalaciones recreativas o deportivas requerirá una revisión del endoso por el Departamento de Recreación y Deportes.

TÓPICO 3

DISEÑO DE LOTIFICACIONES

SECCIÓN 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, reduciendo al mínimo 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 - Cualquier solicitud de lotificación requerirá la presentación de un memorial explicativo que discuta lo siguiente:

1. La conformidad del proyecto con el documento: Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terreno de Puerto Rico; Planes de Usos de Terrenos, Plan Territorial, Mapas de Zonificación, Mapas de Calificación o de Zonas Susceptibles a Inundaciones, reglamentos y demás documentos de planificación.

2. Un análisis de las características que se indican en este inciso y se justifique el diseño del proyecto, acorde con éstas:
    a. contexto en que ubica
    b. geología, suelos y drenajes existentes
    c. topografía
    d. inundabilidad, conforme a los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones
    e. vegetación existente
    f. estructuras existentes
    g. calles o carreteras
    h. infraestructura disponible
    i. aspectos visuales
    j. usos anteriores y actuales del predio
    k. aspectos arqueológicos detectables

SECCIÓN 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 para evaluar las mismas.

6.02 Prohibiciones - No se tramitarán como lotificaciones simples aquellas propuestas en terrenos:

1. De alta productividad agrícola
2. Esenciales para el disfrute o preservación de recursos recreativos, tales como: arboledas, paisajes, formaciones geológicas, área cársica o áreas de belleza excepcional.
3. Bosques, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas u otras áreas o cuerpos de agua que ameriten protección para su preservación como fuentes de agua o recursos recreativos.
4. Que constituyan yacimientos minerales o minas de apreciable valor económico.
5. Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural.
6. Que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica.

7. Que sean susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas.
8. Que sean áreas cuyos rasgos topográficos o su vegetación tengan un significado especial para la comunidad.
9. Que ubiquen dentro de la zona costanera según definida en el Plan de Manejo de la Zona Costanera.
10. Cuando su acceso directo sea a través de las siguientes vías arteriales: PR-1, PR-2, PR-3, PR-22, PR-30, PR-52 y PR-53.
11. Que formen parte de un Plan de Ordenación que no lo permita.
12. Que sean incompatibles con el uso de las zonas agrícolas y proyectos agropecuarios existentes.
13. Municipios que siendo parte de un área estadística metropolitana (AEM) posean una población de 50,000 habitantes o más conforme al Censo de Población y Vivienda vigente al momento de la lotificación.

6.03 Usos a Considerarse por la Junta - Los casos contemplados en la Subsección 6.02 por no considerarse casos de lotificaciones simples, permanecerán bajo la jurisdicción de la Junta de Planificación.

6.04 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 seiscientos (600) metros cuadrados si no tiene sistema de alcantarillado sanitario y de cuatrocientos (400) metros cuadrados si cuenta con dicho sistema. En situaciones extraordinarias se podrán considerar cabidas menores siempre y cuando se demuestre fehacientemente la disponibilidad del sistema de alcantarillado sanitario y las condiciones naturales así lo permitan.

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.

6.05 Normas de Construcción en Lotificaciones Simples Fuera de Áreas Zonificadas - La construcción de edificios o estructuras en lotificaciones simples fuera de áreas zonificadas se observarán los siguientes parámetros:

1. **Patios Delanteros:** Tres (3) metros 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 del conjunto.

2. **Patios Laterales y Posteriores:** Para paredes laterales y posteriores de la estructura 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. **Área 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. **Área Bruta de Piso Máxima:** Cien por ciento (100%) del área del solar cuando observe dos patios laterales, ciento diez por ciento (110%) cuando observe un patio y ciento veinte por ciento (120%) cuando no observe patio.

6.06 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 al 29 de junio de 1964, fecha de vigencia de la Ley Núm. 116 del 1964, como una de las diez (10) lotificaciones que puede considerarse como simple, teniendo en cuenta que el remanente constituye una lotificación.

6.07 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, que el acceso a los solares no sea a una carretera estatal la cual dé frente a la finca original.

6.08 Análisis de Riesgos a Deslizamientos y Hundimientos - El riesgo a deslizamientos y hundimientos se determinará tomando en consideración los siguientes aspectos:

CATEGORÍA	VALOR	PUNTUACIÓN
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 y 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 nueve (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.

6.09 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.

SECCIÓN 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 a uno y medio (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 el 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 modificar la norma anterior cuando se proponga un control de acceso vigilado por personal de seguridad las veinticuatro (24) horas al día y el número de unidades no exceda de cien (100).
7. Toda vivienda deberá ser construida segura y adecuadamente y de conformidad al Reglamento de Edificación de Puerto Rico, 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 al "American with Disabilities Act", (Ley ADA) y otras especificaciones del Departamento de Recreación y Deportes, cuando éste tenga jurisdicción.

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

1. Las facilidades recreativas (instalaciones recreativas y deportivas) 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 el "American with Disabilities Act" (Ley ADA) y las especificadas por el Departamento de Recreación y Deportes, cuando éste tenga jurisdicción.
2. 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.

3. Se permitirá modificar la norma anterior cuando se proponga un control de acceso vigilado por personal de seguridad las veinticuatro (24) horas al día y el número de unidades de vivienda no exceda de cien (100).
4. 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.
5. Las puertas de escape de emergencia y puertas de entradas secundarias llegarán a áreas exteriores públicas o privadas.
6. 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.

7. 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.
8. 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.
9. No se permitirá construcción alguna que provea escondites a menos de dos (2) metros de un paseo o acera peatonal.
10. 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.
11. Barreras opacas sobre uno punto dos (1.2) metros se considerarán que obstruyen la visibilidad.
12. El espacio entre las estructuras deberá ser diseñado, en lo

posible, de forma que sea claramente privado, semi-privado, semi-público 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.

7.06 Barrera para Control de Ruido - En todo desarrollo residencial al margen del derecho de vía de una autopista de peaje, carretera expreso o vía arterial existentes o propuestas en un Plan Vial aprobado por la Junta mediante Resolución, se requerirá la construcción de obras o medidas de mitigación de ruidos y emanaciones tales como: construcción de barreras

acústicas tipo muro o la preservación de una franja de vegetación boscosa, madura de suficiente densidad y profundidad.

SECCIÓN 8.00 URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES O 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 reduzca 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)* y del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico

(Reglamento de Planificación Núm. 4) y cualquier reglamento de ordenación territorial que no sea incompatible con el 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.

5. 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 proyecto institucional que colinde con unos sectores residenciales desarrollados o terrenos agrícolas se proveerán aquellas zonas de amortiguamiento necesarias para mitigar los efectos de ruidos, olores y luces sobre el sector residencial.

SECCIÓN 9.00 SISTEMAS DE CIRCULACIÓN

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 VÍA	DERECHO DE VÍA (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	20.60
Calles Principales	20.60
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	14
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, 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 no menor de seis (6) metros por seis (6) metros para el viraje de vehículos. En los casos de calles sin salida a prolongarse en el futuro se proveerá un área de viraje provisional no

menor de seis (6) metros por seis (6) metros.

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

TIPO DE VÍA	SUPERFICIE RODADA
1. Autopista de Peaje	Varía
2. Autopista	Varía
3. Expreso	Varía
4. Vías Arteriales	Varía
5. Avenidas	Varía
6. Carreteras Primarias Estatales	Varía
7. Carreteras Secundarias Estatales	Varía
8. Carreteras Terciarias	Varía
9. Calles Principales	Varía
10. Calles Municipales	8 Metros
11. Calles Locales Urbanas	8 Metros
12. Calles Sin Salida	6 Metros
13. Calles Locales Rurales	6 Metros
14. 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 residencial igual o menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados en zona urbana o mayor de seiscientos (600) 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 interseca otra vía y la longitud resultante entre la calle intersecada 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 intersecada.

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 interseca.
3. **Nuevas Vías -** En lotificaciones cuyos accesos propuestos constituyan nuevas vías, se extenderán a éstos las obras de urbanización que existieran en las vías con que resulten directamente comunicados.
4. **En los casos especificados en los Incisos 1 al 3 -** Cuando los proyectos contemplan la formación de solares a un sólo 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, sólo 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 también 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 y medio (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 seis (6.0) metros - No se requiere acera.
2. Superficie rodada de seis (6.0) a ocho (8.0) metros - Aceras de uno y medio (1.5) metros de ancho mínimo a cada lado.

3. Superficie rodada mayor de ocho (8.0) metros, menor o igual a trece (13.0) metros - Aceras de dos (2) metros de ancho mínimo a cada lado.
4. Superficie rodada de más de trece (13) metros - Aceras con un mínimo de dos y medio (2.5) metros de ancho a cada lado, pudiendo requerirse anchos mayores para acomodar mayor tránsito peatonal.

Se podrá requerir, aún en suelo rústico, continuar o extender aceras existentes o proveerlas cerca de generadores de tránsito peatonal o para unir diversas estructuras en un solar, si hubiera continuidad de obras. 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 Área 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 área 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 seis (6.0) metros - No se requiere área de siembra.
2. Superficie rodada de seis (6.0) a ocho (8.0) metros - Áreas de siembra de un (1.0) metro de ancho mínimo a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.
3. Superficie rodada mayor de ocho (8.0) metros, menor de trece (13.0) metros - Áreas de siembra de uno y medio (1.5) metros de ancho mínimo a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.
4. Superficie rodada de trece (13.0) metros o más - Áreas de siembra con un mínimo de uno punto ocho (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 - Aquélla que determine el Departamento de Transportación y Obras Públicas para ese tramo
2. En las Avenidas y Arteriales, siete por ciento (7%)
3. En las Calles Principales, siete por ciento (7%)
4. En las Calles Locales Urbanas y Calles Sin Salida, ocho por ciento (8%)
5. En las Calles Locales Rurales y Callejones, doce por ciento (12%)

9.16 Encrucijadas - En cruces y callejones, en las esquinas y 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 (1) 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 podrá 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 contra-curva se proveerá una recta o tangente cuya longitud mínima será según se establece a continuación:

1. En las Avenida, veinte (20) metros
2. En las Calles Principales, quince (15) metros
3. En las Calles Locales, diez (10) metros
4. En las Calles Sin Salida, diez (10) metros
5. En los Callejones, cinco (5) metros

9.19 Dedicación y Requerimiento de Construcción - Se requerirá la construcción de obras y dedicación a uso público de aquellas vías y su derecho de paso que sean necesarias por el diseño del desarrollo o por la ubicación del desarrollo en el contexto del plan vial adoptado y el grado de desarrollo de ese plan vial al momento de llevarse a cabo la urbanización. Cuando se trate de vías incluidas en el Plan Vial de los tipos 1 al 5, cuya construcción no esté programada, la ARPE o el Municipio Autónomo 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 encauzamiento 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 Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17) y Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

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

9.22 Sistema de Circulación en Controles de Acceso - Para efectos de control de acceso en nuevas lotificaciones se cumplirá con lo establecido en el "Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales", (Reglamento de Planificación Núm. 20).

SECCIÓN 10.00 ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACIÓN, EDUCACIÓN, CULTURALES Y COMERCIALES

10.01 Disposición General - Toda nueva urbanización residencial proveerá el mínimo de espacios comunes, abiertos y para recreación, educación, actividades 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. **Área de Recreación Cubierta y Cerrada** - Área de reunión cubierta y cerrada de no menos de uno y medio (1.5) metros cuadrados por cada unidad básica de vivienda.
2. **Instalaciones Recreativas para Niños, Envejecientes** - Un área de juego de niños y envejecientes que cumpla con Ley ADA con un mínimo de doscientos (200) metros cuadrados por las primeras cuarenta (40) unidades básicas de vivienda y trescientos (300) metros cuadrados por las siguientes unidades hasta 120 unidades. En exceso de 120 unidades básicas de vivienda se requerirán 10 metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica.

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 traspaso de terreno e instalaciones recreativas se harán mediante la escritura pública correspondiente a favor de una de las siguientes entidades:
    a. Asociación sin Fines de Lucro; ya sea, de Residentes o Condóminos (cuando aplique)
    b. Municipio
    c. En casos de propiedades destinadas a alquiler podrán ser retenidas por el dueño o podrán ser transferidas a la Asociación de Residentes o Condóminos, de existir las mismas.

Dichos terrenos e instalaciones recreativas deberán ser transferidos a una de las entidades mencionadas, cuando esa sea la opción, previo a que se expida el permiso de uso del último 50% de las unidades de vivienda autorizadas. En el

caso que el dueño retenga dichas instalaciones también deberá haber construido las mismas previo a que se expida el permiso de uso del último 50% de las unidades de vivienda autorizadas.

5. **Responsabilidad del Proyectista de Notificar a la ARPE o al Municipio** - El dueño de la obra o proyectista deberá notificar por escrito a la ARPE o al municipio si retiene el terreno y las instalaciones o si hará transferencias de las mismas a la Asociación de Residentes o Condóminos establecida sin fines de lucro, al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes. El dueño del proyecto será responsable de incluir en la Escritura de Compraventa una cláusula que identifique a la entidad a la que se le transferirán o retendrá dichos terrenos e instalaciones.
6. **Programación de las Obras** - El dueño, proyectista o desarrollador deberá someter a la ARPE, al Departamento de Recreación y Deportes y a la entidad seleccionada una programación de las obras para la construcción de las instalaciones recreativas. Además, deberá someter un estimado de costos. Estas obras serán garantizadas mediante una fianza por el costo total de las obras a favor

de la entidad concernida mientras no se haya obtenido el permiso de uso para las instalaciones recreativas.

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

1. 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 cuarenta (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.

2. Facilidades Educativas - Se proveerán seis punto veinte (6.20) metros cuadrados de terrenos por cada unidad básica

de vivienda para escuelas o una aportación en efectivo al Departamento de Educación, la cual se determinará conforme a la siguiente fórmula:

$$AP = \frac{{}^{C}urb \times {}^{U}v \times 6.20\ mt^2}{{}^{A}F}$$

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

${}^{C}urb = {}^{C}t + {}^{C}d$ = Costo del terreno total urbanizado (se expresa en total de dólares)

${}^{C}t$ = Costo total de adquisición del terreno para la urbanización (se expresa en dólares)

${}^{C}d$ = Costo total de las obras de urbanización según computado para el pago de estampillas (se expresa en dólares)

${}^{U}v$ = Número de unidades básicas de vivienda en la urbanización (se expresa en UBV)

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

${}^{A}F$ = Área 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.

   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. Estos terrenos serán rasanteados a una pendiente no mayor de cinco por ciento (5%), nivelados y provistos de conexiones a la infraestructura.

   c. 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 construirán 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.

Las instalaciones recreativas serán comunes a todos los dueños o inquilinos del proyecto. Es necesario que para todas las instalaciones recreativas se requiera el endoso del Departamento de Recreación y Deportes.

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 dos (2) unidades básicas de vivienda (mt^2/UBV)

${}^{A}F$ = Área del terreno total para la urbanización (se expresa en metros cuadrados)

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

b. Cuando la cantidad de terreno sea igual o mayor a dos (2) cuerdas y la densidad residencial bruta

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

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 una fianza por el costo estimado de la construcción de las facilidades educativas. Si se completa el desarrollo residencial autorizado o transcurren más de tres (3) años sin que se haya solicitado inscripciones de solares adicionales y aún la facilidad educativa no ha obtenido el correspondiente permiso de uso, el Departamento de Educación, la ARPE o el Municipio Autónomo podrá ejecutar la fianza para que los dineros sean entregados al Departamento de Educación.

La ARPE o el Municipio Autónomo podrán eximir de

este requerimiento a proyectos de envejecientes.

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 doscientos 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 ARPE o el 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) o conforme a los Mapas de Calificación en el Plan Territorial. 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. En estos casos se requerirá la prestación de una fianza que garantice las obras mientras no se haya obtenido el permiso para la facilidad comercial propuesta. Una vez se conceda el permiso de uso para las facilidades comerciales se permitirá la cancelación de la fianza prestada por el desarrollador o sus sucesores.

10.05 Concepto General de Diseño de las Instalaciones de las Facilidades Vecinales o Usos Dotacionales - El diseño de las instalaciones vecinales o usos dotacionales requeridas se ajustará al diseño del proyecto a servir a fin de lograr el uso eficiente de las facilidades y la satisfacción de las necesidades de los residentes.

10.06 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 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 (2) calles sin salida, proveyéndose una barrera física que impida el acceso de vehículos. En lo posible, se evitará el uso de paseos peatonales menores de tres (3) metros de ancho para servir como acceso a éstos.

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.

10.07 Facilidades Vecinales o Usos Dotacionales Completadas a la Fecha de 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. En estos casos se requerirá la prestación de una fianza que garantice las obras mientras no se haya obtenido el permiso de uso para las facilidades vecinales o centro cultural propuesto. Una vez se conceda el permiso de uso se permitirá la cancelación de la fianza prestada por el desarrollador o sus sucesores.

SECCIÓN 11.00 NORMAS DE PAISAJISMO

11.01 Propósito - Todo desarrollo proveerá aquél 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 de Siembra, Corte y Forestación para Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 25).

11.02 Áreas 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, cavernas, sumideros, entre otros o para mitigar los efectos de usos circundantes en el nuevo desarrollo. Así también, los casos de proyectos agropecuarios existentes deben exigirse lo mismo para el desarrollo nuevo.

11.03 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 ocurra 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 cueva, caverna, canalización o a un cuerpo de agua, tales como: estanques de retención, quebradas, ríos, lagos, manantiales, sumideros, 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 una y media (1.5) horizontal a la vertical, cuando esto ocurra en corte y, la altura del mismo exceda dos (2) metros.
5. Cuando por algún tipo de estabilización especial (mediante aplicación de cal, cemento u hormigón bituminoso) al material de relleno o proveyendo un muro de contención,

se crea la condición expuesta en el Inciso 4 de esta Subsección.

6. Cuando adyacente a solares existe algún remanente de la finca u otra finca de la cual pueden desprenderse, en cantidades pequeñas, piedras o material inestable.
7. Para separar terrenos dedicados a uso público de terrenos privados en la provisión de las facilidades vecinales de un proyecto de urbanización residencial.
8. Para servir de aislamiento sónico a los proyectos residenciales se permitirán verjas sólidas apropiadas a su función. Las verjas estarán provistas de elementos para la siembra de vegetación que evite muros que se conviertan en tablones de expresión pública (donde sea posible pasquinar) en el borde de las vías públicas.

Las verjas a instalarse tendrán una altura mínima de cuatro pies (4') y consistirán de alambre eslabonado *("cyclone fence")* sostenido por columnas de tubos de hierro galvanizado de una y media (1.5") pulgadas de diámetro, empotrados en un cimiento de hormigón a una profundidad mínima de un pie (1') y espaciadas a una distancia máxima de ocho pies (8'). 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 pie (1') sobre el nivel del terreno. No se permitirá verjas de alambre eslabonado en los bordes recayentes a los espacios públicos.

11.04 Altura de Muro en Colindancias - Los muros en colindancias tendrán una altura máxima de diez pies (10'). Para muros con una altura mayor éstos se deberán retirar a una distancia de la colindancia igual a dos (2) veces la diferencia en altura remanente.

11.05 Rellenos - Toda persona o entidad que pretenda permitir que en su finca o parte de la misma se deposite relleno como una actividad independiente de un proceso de urbanización, ya sea mediante compra o gratuitamente, deberá obtener una autorización de la ARPE. Para ello, se requerirá el endoso del DRNA quien, entre otras cosas, se asegurará que el mismo no altera escorrentías o inapropiadamente desvíe cauces de cuerpos de agua, obstruya sumideros ni se afecten recursos naturales o provoque inundaciones.

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

con su localización.

11.07 Mobiliario Urbano - La localización y escala de todo mobiliario urbano, tales como, pero sin limitarse a: receptáculos de basura, bancos públicos, cabinas telefónicas, postes, rótulos y buzones, será la apropiada a su función. Todos serán compatibles entre sí en términos de forma, materiales y terminaciones y cónsonos con la arquitectura del entorno.

Deberá tomarse en consideración su costo y el costo de su mantenimiento.

TÓPICO 4

MEJORAS A LOTIFICACIONES

SECCIÓN 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 (AAA) y de la Junta. Cuando el sistema de la AAA 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 DRNA y del Departamento de Salud, para utilizar otras fuentes, mediante sistemas privados (tomas 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 AAA 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 Departamento de Bomberos estime necesarias. Como regla general habrá una boca de incendio a no más de setenta y cinco metros (75m) 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.

SECCIÓN 13.00 DISPOSICIÓN 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 AAA 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 de 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 uno punto seis (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 uno punto seis (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 así como 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 el 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 de la Propiedad.

SECCIÓN 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 predios y propiedades vecinas y la seguridad de los desarrollos en las cuencas, reglamentando el control de la erosión, sedimentación y escorrentía para evitar alterar el nivel de los cuerpos de agua, ya sea superficiales o subterráneos, por efectos de la sedimentación y erosión que pudieran causar los desarrollos propuestos.

14.02 Obras Pluviales - Se requerirá al desarrollar que se tomen 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.

En caso de que la descarga pluvial a un sumidero sea una opción al desarrollo propuesto, se deberá incluir una evaluación de alternativas de la descarga pluvial mediante la cual se demuestre la viabilidad de cada una de las alternativas y la justificación de la alternativa recomendada. Estas alternativas deberán ser evaluadas por el DRNA y la alternativa seleccionada debe contar con el endoso de dicha agencia.

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 y, se cumpla con las disposiciones reglamentarias establecidas por la Junta de Calidad Ambiental para estos propósitos.

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

14.07 Sumideros - Se controlará el arrastre de sedimento 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 controlará la escorrentía adicional a generarse por efectos de un desarrollo conforme a la Subsección 14.04 de este Reglamento.

14.08 Ríos, Canales, Quebradas y Recogido de Aguas - Cualquier propuesta de descarga pluvial a un cuerpo de agua deberá acompañarse con el diseño correspondiente a los fines de evitar problemas de erosión en los cauces de dichos cuerpos de agua. La entidad dueña o responsable del mantenimiento del cuerpo de agua deberá endosar la descarga pluvial del desarrollo propuesto.

14.09 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 un evento de lluvia con un periodo de recurrencia de cien (100) años en su área de captación.

14.10 Cuerpos de Aguas - Se dedicará a uso público en interés general de la conservación del cuerpo de agua mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, una faja de terreno con ancho mínimo de cinco (5) metros lineales a ambos lados del cauce o lecho de un cuerpo de agua. Cuando el cuerpo de agua de que se trate sea una quebrada o arroyo dicha faja de terreno será cedida al municipio en cuya jurisdicción ubica la quebrada o arroyo y en los demás casos será cedida al DRNA.

Dicha faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos al propósito de conservación. Sólo se permitirán usos recreativos pasivos que no conlleven obstrucción, no conflijan con funciones de conservación o limpieza y estén relacionados con el disfrute del cuerpo de agua.

SECCIÓN 15.00 CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES PLUVIALES

15.01 Disposición General - Toda servidumbre pluvial será debidamente constituida sobre la finca o solar a ser gravado para el paso, instalación, operación, conservación y reparación de los sistemas de alcantarillado o desagüe pluvial y para el emplazamiento e instalación sobre dicha finca o solar de todas las tuberías, escrituras, equipos, aditamentos y otros accesorios o artefactos necesarios convenientes que formen parte de los sistemas de alcantarillado o desagüe pluvial de los municipios de Puerto Rico.

15.02 Carácter de la Servidumbre - Toda servidumbre de paso de alcantarillado y desagüe pluvial tendrá carácter de servidumbre legal continua y aparente y, se regirán por la Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, enmendada, por este Reglamento y por las disposiciones aplicables sobre servidumbres continuas y aparentes del Capítulo sobre Servidumbres Legales del Código Civil de Puerto Rico.

15.03 Requisitos de Inscripción en el Registro de la Propiedad - En los proyectos de construcción de edificios, de urbanización o de lotificaciones simples en que por la finca principal o matriz o por los solares a formarse discurran o se requiera instalar los servicios de alcantarillado pluvial para que el

Registrador de la Propiedad inscriba los derechos de servidumbres pluviales que afecten a la finca o los solares a formarse, a favor del municipio donde ubique, bastará la presentación en el Registro de la Propiedad de:

1. Certificación debidamente autenticada ante notario, expedida por la ARPE, donde se constituyan las servidumbres pluviales, haciendo constar específicamente las fincas o los solares afectados, los dueños, la naturaleza de la servidumbre y el municipio titular del derecho.
2. Planos de Inscripción aprobados por la ARPE donde se ilustren gráficamente las servidumbres pluviales el cual se archivará en el Registro de la Propiedad junto con la certificación.

15.04 Constitución de Servidumbres Pluviales sobre Área de Uso Público o sobre Servidumbres de Otras Entidades de Servicios Públicos - Se constituyen, además, servidumbres pluviales sobre aquellas calles y otras áreas de uso público que no estén bajo jurisdicción legal y administrativa del municipio y que estén gravados por la instalación de sistemas de desagüe o alcantarillado pluvial.

Siempre y cuando que las circunstancias lo permitan y que

haya acuerdo con las agencias de servicio público concernidas, los municipios deberán utilizar las servidumbres pertenecientes a otras agencias de servicio público y viceversa. En estos casos, cuando se trate de servidumbres en terrenos de propiedad privada se notificará y obtendrá el acuerdo del dueño de la propiedad para el uso de la servidumbre por la agencia que interesa utilizarla.

15.05 Adquisición de la Servidumbre - Las servidumbres pluviales podrán ser adquiridas según se establece en las Secciones 1 y 2 de la Ley Núm.143 de 20 de julio de 1979, enmendada y por cualquier medio legal de adquirir la propiedad, en virtud de documento privado o escritura pública o por prescripción adquisitiva de veinte (20) años o por expropiación forzosa.

15.06 Errores u Omisiones en los Planos de Inscripción - Cuando por error u omisión no se señala en los Planos de Inscripción la existencia de algún segmento de la servidumbre, equipo o artefacto del sistema pluvial y la finca o solar pertenece al propietario urbanizador, el segmento y área en que se ha instalado dicho equipo o artefacto estará gravado con la servidumbre correspondiente constituida mediante este Reglamento sin costo alguno para el municipio, disponiéndose que se entiende concedidos al municipio todos los derechos

necesarios e inherentes al ejercicio de la servidumbre. En estos casos el municipio notificará al propietario urbanizador sobre la situación.

En los casos en que haya habido error u omisión y la finca o solar ya no pertenece al propietario urbanizador, el municipio, previa notificación y acuerdo con el dueño de la propiedad, deberá lograr la inscripción de la servidumbre a su nombre en el Registro de la Propiedad.

15.07 Escrituras Individuales de Segregación y Compraventa - Será obligación del propietario urbanizador incluir una cláusula en cada escritura individual de compraventa de aquellos solares afectados por una servidumbre pluvial, en que se establezca que tal solar está gravado con una servidumbre pluvial, se describa la forma física en que afecta el solar y se establezca que dicha servidumbre se rige por la Ley Núm. 143 de 20 de julio de 1979, enmendada, y este Reglamento.

15.08 Variaciones de Trayectorias - En caso de que al construirse el sistema de alcantarillado pluvial, objeto de la servidumbre, se hiciera necesario efectuar alguna variación en la trayectoria de las líneas, según éstas aparecen indicadas en los planos sometidos y aprobados por la ARPE con anterioridad a la construcción del sistema por los propietarios, proyectistas o

urbanizadores, será obligación de éstos someter a la ARPE dentro de quince (15) días antes de de efectuarse la variación con el endoso del municipio, un plano oficial enmendado que refleje gráficamente y a escala dicha variación en trayectoria la cual, necesariamente conservará los anchos mínimos para la faja de servidumbre e indicará los sitios específicos en que se ubiquen instalaciones.

15.09 Ancho de la Servidumbre - Como regla general, se proveerán servidumbres de paso de alcantarillado pluvial comprendido una faja de terreno de cinco pies (5' ó 1.52 metros) o más de ancho medidos a cada lado de los límites posteriores, laterales o delantero de los solares, extendiéndose a lo largo de todos los solares afectados en el proyecto, en un ancho total de diez pies (10' ó 3.04 metros) o más, según se indique en el plano aprobado. La ARPE o el municipio, según sea el caso, podrá requerir servidumbres de igual o mayor anchura por los lindes o a través de solares para la extensión de los servicios existentes o proyectados. El ancho de la servidumbre para áreas reservadas o dedicadas para uso público será aquél que aparezca en el plano aprobado por la ARPE.

15.10 Derechos y Obligaciones de los Futuros Adquirientes – Todos los términos y condiciones consignados en este Reglamento obligarán a sus cesionarios, causahabientes y sucesores en derecho.

15.11 Servidumbres Constituidas con Anterioridad a este Reglamento Las servidumbres constituidas con anterioridad a la fecha de vigencia de este Reglamento se regirán por lo estipulado en las escrituras públicas mediante las cuales se constituyeron y las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA 1631 y siguientes).

SECCIÓN 16.00 USO, DISFRUTE Y MANTENIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES

16.01 Derecho de Acceso - El derecho de servidumbre incluye el derecho del municipio al acceso a dicha servidumbre a través de sus oficiales, empleados y representantes, con el equipo o equipos necesarios para el paso, instalación, operación, conservación y reparación de los sistemas de desagüe o alcantarillado pluvial y para el emplazamiento e instalación de todas las tuberías, estructuras, equipo, aditamentos y otros accesorios o artefactos necesarios o convenientes que formen parte de los sistemas de alcantarillado pluvial. El acceso se realizará, previa notificación a los propietarios afectados, por el sitio menos gravoso posible para la finca y los solares, siempre que lo anterior no haya de resultar en menoscabo del interés público y del adecuado uso y mantenimiento de la servidumbre y del sistema de alcantarillado o desagüe pluvial.

16.02 Derecho de Mantenimiento - Las servidumbres pluviales legalmente constituidas también comprenderán el derecho del municipio a instalar, conservar y retirar, como parte del mantenimiento del sistema de desagüe pluvial de las fincas o solares gravados, los artefactos, edificios, equipos y material necesarios para suplir el servicio de desagüe pluvial.

16.03 Adjudicación de Obras - A solicitud del propietario,

proyectista o urbanizador, el municipio podrá autorizar la realización de actividades y obras sobre las servidumbres pluviales cuando se determine que son compatibles, en grado razonable, con un servicio eficiente de alcantarillado y desagüe pluvial a la comunidad. En tales casos, el municipio expedirá su consentimiento escrito imponiendo en el mismo las condiciones que considere necesarias para asegurar dicho servicio.

16.04 Responsabilidad del Municipio - Luego de llevar a cabo cualquier actividad en o sobre la servidumbre, el municipio deberá restituir el suelo a su condición original. Igualmente, deberá corregir, arreglar o reponer a su condición original cualquier alteración o daño que se produzca al solar fuera de las servidumbres.

SECCIÓN 17.00 RESTRICCIONES EN LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES

17.01 Restricción General - En general, se prohíbe toda obra o actividad incompatible con el uso y disfrute de las servidumbres pluviales que pudiera deteriorar, destruir o que fuere perjudicial al servicio de desagüe o alcantarillado pluvial o a su mantenimiento, salvo que el municipio autorice por escrito dichas obras o actividades conforme a lo dispuesto en la Sección 16.03. Salvo autorización del municipio, queda expresamente prohibido efectuar excavaciones, hincar pilotes e introducir artefactos u objetos de clase alguna en el terreno cubierto por las servidumbres. Las personas que realicen las excavaciones y demás actos mencionados en esta disposición, en violación a este Reglamento, asumen total responsabilidad por sus actos; así como, consecuencias de tales actos que ocasionan daños y perjuicios de cualquier naturaleza a personas o propiedades, quedando el municipio relevado de responsabilidad.

17.02 Estructuras y Edificaciones - Las servidumbres pluviales deberán dejarse libres de estructuras o edificaciones, siempre que el municipio no establezca lo contrario. Previa orden al efecto de un tribunal competente, el municipio podrá derribar cualquier estructura o edificio que se construya sobre

la servidumbre pluvial que obstaculice o impida el ejercicio de los derechos del municipio y cobrar a los propietarios, proyectistas o urbanizadores por la remoción de las estructuras o edificios.

17.03 Siembras, Árboles, Arbustos, Plantas - Siempre que el municipio no establezca lo contrario, las servidumbres pluviales deberán dejarse libres de siembras, árboles, arbustos o plantas que puedan obstruir el sistema de alcantarillado pluvial o que pueda obstaculizar o impedir el ejercicio de los derechos del municipio y podrán ser derribados o removidos, previa notificación al dueño por carta certificada, con treinta (30) días de anticipación. Todos los gastos incurridos serán cobrados a los propietarios.

17.04 Compensación - Los propietarios, proyectistas o urbanizadores, cesionarios, causahabientes y sucesores en derecho no tendrán derecho a compensación alguna por la remoción de estructuras y árboles, construidos o sembrados sobre la servidumbre en violación a lo dispuesto en este Reglamento.

SECCIÓN 18.00 SISTEMA ELÉCTRICO

18.01 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.

18.02 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.

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.

18.03 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

AEE 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 AEE inspeccionar y realizar pruebas a dichos contadores.

18.04 Requisitos Técnicos - Las instalaciones se ajustarán a las disposiciones de los reglamentos, normas, patrones y códigos vigentes de la AEE.

SECCIÓN 19.00 SISTEMA DISTRIBUCIÓN DE TELECOMUNICACIONES

19.01 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.

19.02 Sistema Distribución Telefónica - La instalación de los sistemas de distribución telefónica a toda nueva urbanización se hará de forma soterrada.

El permiso de uso de las unidades de vivienda se otorgará luego que la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico, (JRTPR) emita su endoso escrito a las obras de la instalación de los sistemas.

19.03 Área para Instalación de Equipo - Se podrán requerir la dedicación de áreas de tamaño razonable para la instalación de equipos, gabinetes 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 JRTPR mediante escritura pública.

19.04 Servidumbre para Servicio de Telecomunicaciones – Se

requerirá que la localización y características de las servidumbres necesarias para la instalación expedita del servicio de telecomunicaciones se coordinen con la JRTPR. Estas servidumbres serán transferidas a la JRTPR mediante escritura pública.

19.05 Distribución de Telecomunicaciones - Toda distribución de telecomunicaciones 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 JRTPR a ofrecer el servicio.

19.06 Construcción por el Urbanizador - El urbanizador en coordinación con la JRTPR, 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 de telecomunicaciones en conformidad con las indicaciones, reglamentos, normas, patrones y los acuerdos entre el urbanizador y la JRTPR.

19.07 Distribución de la Cablería Interior - En la construcción de las estructuras y edificios se considerará la provisión de tuberías, conductos, receptáculos, gabinetes o armarios telefónicos en una cantidad y tamaño apropiados para

asegurar una eficiente distribución de la cablería interior para telecomunicaciones.

1. En estructuras residenciales, como mínimo, se deberán instalar receptáculos para sistema de telecomunicaciones en todas las habitaciones en la sala y en la cocina; el diámetro de los conductos tendrán un mínimo de tres cuarto (¾") de pulgada a menos que la JRTPR recomiende otro tamaño.
2. En estructuras comerciales, industriales e institucionales se deberá coordinar con la JRTPR para la determinación del sistema óptimo de distribución de telecomunicaciones dentro de la estructura, de los requisitos de localización, tamaño y cantidad de conductos, localización y tamaño de receptáculos, gabinetes o armarios telefónicos y otros relacionados.
3. En estructuras comerciales, industriales e institucionales se podrá requerir la dedicación de cuartos para la instalación de equipos de telecomunicaciones. El sistema eléctrico de estos cuartos deberá estar conectado a la fuente alterna de corriente eléctrica, si alguna.

19.08 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.

19.09 Requisitos Técnicos - Las instalaciones se ajustarán a las disposiciones de los reglamentos, normas, patrones y códigos vigentes de la JRTPR y con las prácticas aceptadas por ésta.

SECCIÓN 20.00 DESPERDICIOS SÓLIDOS

20.01 Disposición General - Se proveerán las instalaciones necesarias para la disposición adecuada de los desperdicios sólidos.

20.02 Disposición de Desperdicios Sólidos No Reciclables - Los recipientes comunes para disponer de los desperdicios no reciclables 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 disposición y recogido de desperdicios sólidos en los edificios residenciales, comerciales, industriales, institucionales, recreativos, de servicios o turísticos. El mismo proveerá la infraestructura adecuada para que la compañía dedicada al recogido y transportación de estos desperdicios pueda recogerlos en las áreas designadas.

20.03 Recuperación de Materiales Reciclables en Complejos de Vivienda - En todo desarrollo preliminar o anteproyecto de desarrollo de construcción para complejos residenciales públicos o privados ya sea apartamentos o

residencias se deberá designar un área para la recuperación de materiales reciclables. En caso de que el complejo de viviendas esté sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal, el área para la recuperación de material reciclable se considerará un elemento común general dado que el mismo se construirá en los predios del complejo de viviendas. Esta área será independiente del área común para la disposición de desperdicios sólidos. El mismo proveerá la infraestructura adecuada para que las compañías dedicadas al recogido y transportación de estos materiales hasta los centros de acopio o procesamiento puedan recogerlos en las áreas designadas.

El área estará rotulada como área de recuperación de materiales reciclables y estará provista de servicios de agua potable para su mantenimiento y conservación y deberá cumplir con cualquier otro requisito requerido por la Autoridad de Desperdicios Sólidos (ADS).

El área de recuperación y separación de materiales reciclables se diseñará de acuerdo a la cantidad de unidades a construirse y el número de personas por unidad de vivienda básica. Se designarán y diseñarán áreas para acomodar recipientes con la capacidad de contener seis (6) yardas

cúbicas de materiales reciclables por cada cincuenta (50) unidades de vivienda básica. Dichas áreas serán construidas en hormigón o bloques de hormigón y contarán con recipientes para la recuperación de los materiales reciclables.

20.04 Dispensa del Cumplimiento Estricto - En aquellos casos en que el proponente del desarrollo demuestre que no puede cumplir con las disposiciones de esta Sección, la ADS, siempre que se proteja el interés público, podrá dispensar el cumplimiento de los requisitos dispuestos en esta Sección señalando los fundamentos que justifican tal dispensa.

20.05 Fianza - Se requerirá que previo a la expedición de permiso de construcción se preste una fianza a favor de la ADS equivalente al costo total de las obras requeridas para dar cumplimiento a lo dispuesto en esta Sección y garantizar que se construyan las instalaciones de recuperación de materiales reciclables.

SECCIÓN 21.00 NIVELACIÓN

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

21.02 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 o Distrito de Calificación similar según fuere el caso 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 establecen en la siguiente Tabla, disponiéndose que a los efectos de esta subsección en los solares de esquina se considerará como patio lateral aquél que colinde con una calle y que no constituye la entrada al solar.

Pendiente de Calle	Frente Mínimo el Solar (mts)	Altura Máxima del Talud Lateral (mts)
8%	13	1
10%	14	1.4
12%	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 tres 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, aquéllas 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 dos 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 1.5 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.

21.03 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:

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

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

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

TÓPICO 5

MEJORAS EXTRAMUROS

SECCIÓN 22.00 DISPOSICIONES GENERALES

22.01 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.

22.02 Tipos de Mejoras a ser Requeridas - La Junta, la Administración o el Municipio Autónomo, 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, las siguientes facilidades: agua, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, parques o de recreación, educativas o culturales. Estas mejoras pueden ser en las facilidades de infraestructura o necesarias por otras disposiciones reglamentarias. Si las

mejoras extramuros son mejoras a las facilidades de infraestructura, se podrán considerar como créditos para un programa de exacción por impacto adoptado, conforme al Reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el Desarrollo Urbano (Reglamento de Planificación Núm. 21).

22.03 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.

22.04 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.

22.05 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.

TÓPICO 6

VARIACIONES

SECCIÓN 23.00 VARIACIONES

23.01 Disposición General - La Junta de Planificación, la ARPE o el Municipio Autónomo, según corresponda por la presentación y etapa del caso, podrá autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta Sección.

23.02 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.

23.03 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.

23.04 Criterios para Considerar Variaciones - Al solicitar variación el proponente deberá:

1. Justificar 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. Explicar cómo la variación solicitada no altera sustancialmente el propósito de la disposición sobre la cual

se solicita la variación así como la misma armoniza con la política pública.

3. Justificar que la magnitud de la variación es la necesaria para asegurar la viabilidad de la segregación o lotificación propuesta y que se evita un perjuicio irrazonable demostrando que no es viable considerar otras alternativas.

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

23.06 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.

TÓPICO 7

SECCIÓN 24.00 ADOPCIÓN Y VIGENCIA

24.01 Adopción - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de las leyes indicadas en la Subsección 1.02.

24.02 Vigencia - Este Reglamento entrará en vigencia a los quince (15) días de su aprobación por el Gobernador.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico, hoy 10 de febrero de 2005.

Ángel D. Rodríguez
Presidente
Junta de Planificación

Luis A. Vélez Roché
Administrador
Administración Reglamentos y Permisos

Wanda Capó Rivera
Miembro Asociado

Iris C. Cuadrado Gómez
Miembro Asociado

CERTIFICO ADOPTADO,

Carmen Torres Meléndez
Secretaria