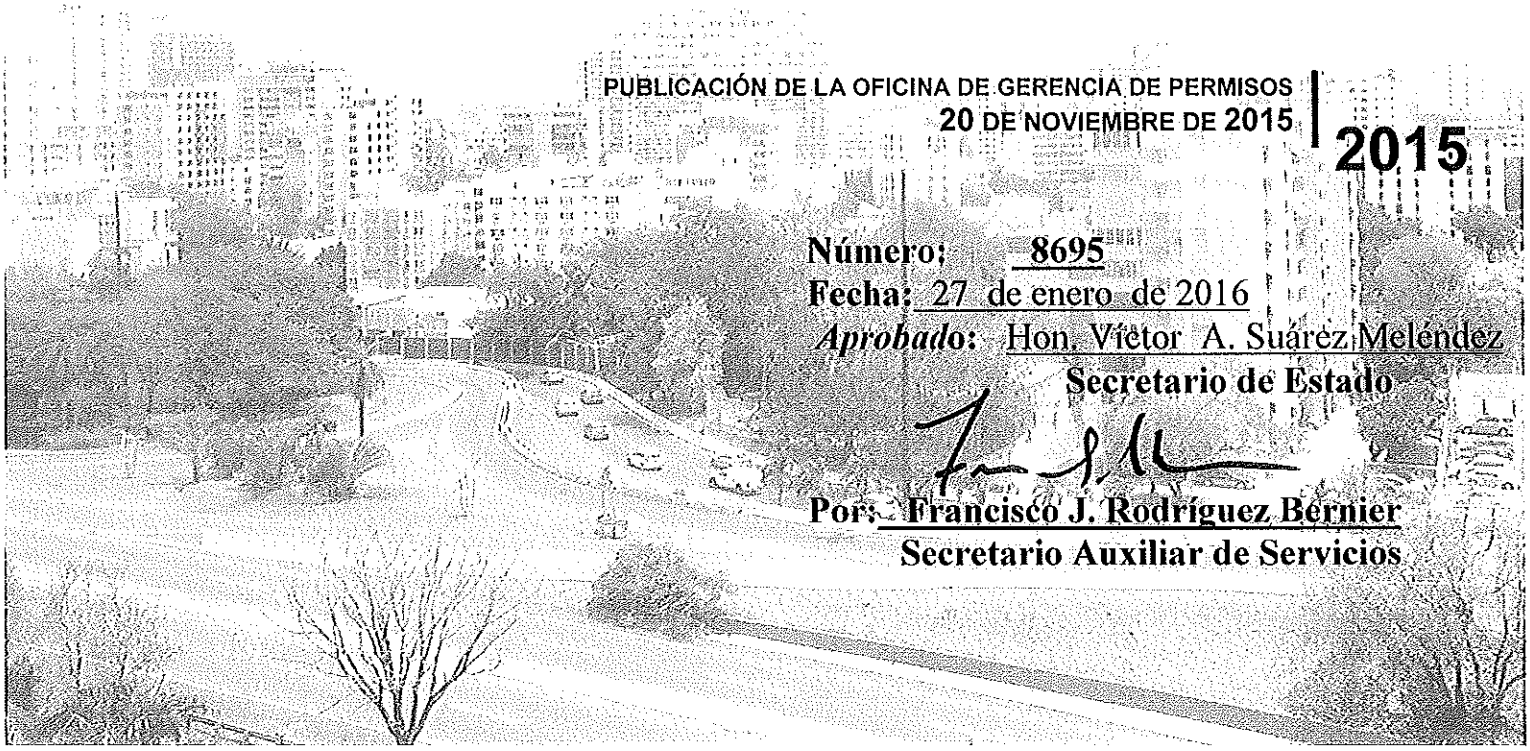


PUBLICACIÓN DE LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS
20 DE NOVIEMBRE DE 2015 | 2015

Número: 8695
Fecha: 27 de enero de 2016
Aprobado: Hon. Víctor A. Suárez Meléndez
Secretario de Estado

Por: Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios

Reglamento de Lotificación y Urbanización

Reglamento de Planificación Número 34

VIGENCIA: -

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
Documentos Adoptados en Reunión de Junta
Firmas
Fecha Reunión Junta: DEC 01 2015
Certificación Secretaría JP
Firma

OGPE
Oficina de Gerencia de Permisos

JUNTA DE PLANIFICACIÓN
OFICINA DEL GOBERNADOR

Estado Libre Asociado de Puerto Rico

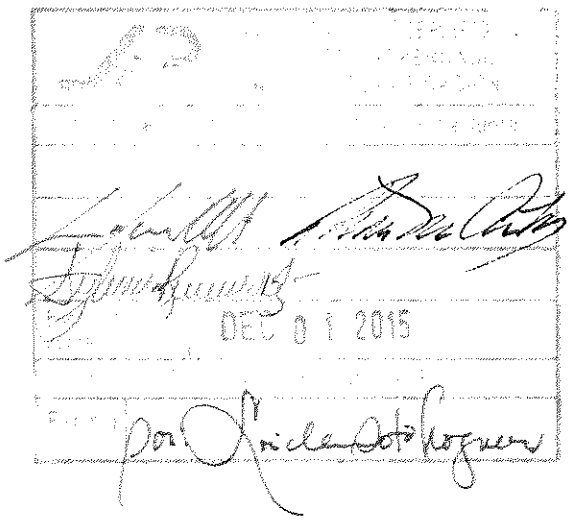
Oficina del Gobernador

Oficina de Gerencia de Permisos

San Juan, Puerto Rico

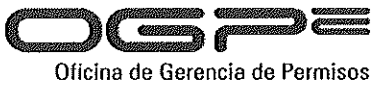
REGLAMENTO

Reglamento de Lotificación y Urbanización



Vigencia

-


OGPe
Oficina de Gerencia de Permisos


JUNTA DE PLANIFICACIÓN
OFICINA DEL GOBERNADOR

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE
PUERTO RICO

Número: 8695
Fecha: 27 de enero de 2016
***Aprobado*:** Hon. Víctor A. Suárez Meléndez
Secretario de Estado

Por: Francisco J. Rodríguez Bernier
Secretario Auxiliar de Servicios

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Oficina de Gerencia de Permisos
San Juan, Puerto Rico

REGLAMENTO

Reglamento de Lotificación y Urbanización

Alejandro García Padilla
Gobernador

Alberto Lastra Power
Oficina de Gerencia de Permisos

Luis García Pelatti
Junta de Planificación

Vigencia-

TABLA DE CONTENIDO

TÓPICO 1. DISPOSICIONES GENERALES **1**

SECCIÓN 1.00 ALCANCE DEL REGLAMENTO 1

SECCIÓN 2.00 DEFINICIONES 5

TÓPICO 2. PERMISOS **6**

SECCIÓN 3.00 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS 6

SECCIÓN 4.00 TRAMITACIÓN 10

TÓPICO 3. DISEÑO DE LOTIFICACIONES **12**

SECCIÓN 5.00 DISPOSICIONES GENERALES 12

SECCIÓN 6.00 LOTIFICACIONES 14

SECCIÓN 7.00 URBANIZACIONES RESIDENCIALES 18

SECCIÓN 8.00 URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES 21

SECCIÓN 9.00 SISTEMAS DE CIRCULACIÓN 22

SECCIÓN 10.00 ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACIÓN, EDUCACIÓN, CULTURALES Y COMERCIALES 37

SECCIÓN 11.00 NORMAS DE PAISAJISMO 46

TÓPICO 4. MEJORAS DE LOTIFICACIONES **50**

SECCIÓN 12.00 ABASTO DE AGUA 50

SECCIÓN 13.00 DISPOSICIÓN DE AGUAS SERVIDAS 51

SECCIÓN 14.00 MANEJO DE AGUAS PLUVIALES 52

SECCIÓN 15.00 NORMAS DE DISEÑO DE SISTEMAS DE ALCANTARILLADO PLUVIAL 56

SECCIÓN 16.00 CONSTITUCIÓN, USOS Y RESTRICCIONES DE LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES 56

SECCIÓN 17.00 SISTEMA ELÉCTRICO 64

SECCIÓN 18.00 SISTEMA TELEFÓNICO Y DE COMUNICACIONES 65

SECCIÓN 19.00 NIVELACIÓN 68

TÓPICO 5. MEJORAS EXTRAMUROS 74

SECCIÓN 20.00 SECCIÓN 20.00 DISPOSICIONES GENERALES 74

TÓPICO 6. VARIACIONES 76

SECCIÓN 21.00 VARIACIONES 76

SECCIÓN 22.00 ADOPCIÓN Y VIGENCIA 77

TÓPICO 1. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN 1.00 ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.01 Título – Este Reglamento se denominará y citará como el Reglamento de Lotificación.

1.02 Autoridad – Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como la "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", en adelante Ley 161, la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la "Ley Orgánica de la Junta de Planificación" (Junta) y respectivamente, de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", y la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico".

1.03 Propósitos – Establecer las guías, controles y la más estrecha coordinación entre el desarrollador y las entidades responsables de la infraestructura necesaria para el uso propuesto, desde las etapas más tempranas de la tramitación que regirán la autorización de lotificaciones y urbanizaciones para asegurar que el proyecto

internalice aquellos costos de la provisión de infraestructura inherentes a su funcionamiento sin afectar la calidad o cantidad de servicio disponible a la comunidad o sector en que se ubique.

1.04 Resumen Ejecutivo – Este reglamento protege a los ciudadanos estableciendo garantías de seguridad en la creación de lotes y el desarrollo de obras de urbanización. Las normas aquí contenidas toman en consideración las necesidades de vivienda y desarrollo económico y urbano. Mediante esta reglamentación se procura que la creación de las nuevas comunidades estén integradas a los servicios de infraestructura existente y el cumplimiento con las metas y objetivos de planificación urbana del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. El beneficio que se obtendrá de la aplicación de estas normas es un desarrollo organizado en el que la mayoría de la ciudadanía pueda aprovechar de mejor forma la disponibilidad de terreno y la infraestructura existente y a proveerse. Los costos asociados a las solicitudes reguladas por este reglamento serán los que determine el Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos, mediante reglamento u orden administrativa.

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

1.06 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 suelo urbano. Si el remanente está fuera del suelo urbano o si la segregación solicitada completa la lotificación, no se permitirá proveer capacidad adicional en la infraestructura para proveer para desarrollos futuros.

1.07 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 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, excepto cuando un Plan Territorial u otra reglamentación especial disponga lo contrario.

1.08 Vigencia – Este Reglamento comenzará a regir a los treinta (30) días de su aprobación por la Junta de Planificación, y su presentación y certificación por el Departamento de Estado, según dispuesto por la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

1.09 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.

1.10 Disposiciones de Otros Reglamentos y Documentos de Planificación – Las disposiciones de este Reglamento se complementarán con las disposiciones de cualquier otro

Reglamento de Planificación, Reglamento Conjunto, Reglamento de Ordenación Territorial de un municipio autónomo 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, los planes de usos de terrenos y planes de ordenación adoptados por la Junta de Planificación.

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

1.12 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 del 24 de junio de 1975, la Ley 170 del 12 de agosto de 1988 y la Ley 161 del 1 de diciembre de 2009, según enmendadas.

1.13 Cláusula de Salvedad – Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico de este Reglamento, fuera impugnado por cualquier razón ante un Tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o tópico

así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o tópico, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica expresamente se invalide para todos los casos.

SECCIÓN 2.00 DEFINICIONES

2.01 Disposición General – Para propósitos de este Reglamento, las definiciones serán las contenidas en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo Y Uso de Terrenos, en adelante Reglamento Conjunto.

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

3.03 Para poder aprobar un Plano de Inscripción, será requisito que el dueño proyectista o desarrollador someta a la OGPe o al Municipio Autónomo con Jerarquía 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.

3.04 Sin embargo, no será impedimento alguno para la autorización del Plano de Inscripción que las obras no se hayan construido, siempre y cuando dichas obras sean garantizadas, mediante la prestación de una fianza a favor de la entidad concernida.

3.05 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 Conjunto o el Reglamento de Ordenación Territorial de un municipio autónomo y cualquier otro reglamento aplicable.

La Junta de Planificación, la OGPe o el Municipio Autónomo, según corresponda, requerirán aquellas obras que se estimen necesarias para cumplir con las políticas públicas y asegurar el desarrollo seguro y ordenado, y el bienestar general.

3.06 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. 161 del 1ro de diciembre de 2009, según enmendada.

3.07 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.

3.08 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 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 haya sido programada, según indicado anteriormente, se permitirá la lotificación y las obras necesarias sin considerar que estas ocupen terrenos identificados para tales vías, conforme Reglamento Conjunto, el cual establece parámetros para la expedición de permisos en pertenencias afectadas por planes viales.

3.09 Segregaciones de Hecho - La OGPe o el Municipio Autónomo, podrá considerar solicitudes de segregaciones cuando se demuestre que ya existían a la fecha 4 de septiembre de 1944, y que cuentan con acceso, dispensándose de cumplir con otros requerimientos de este Reglamento, el Reglamento Conjunto o el Reglamento de Ordenación del municipio.

3.10 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos - Los términos de vigencia se regirán por las disposiciones del Reglamento Conjunto o el Reglamento de Ordenación Territorial del Municipio Autónomo en el que ubique la propiedad objeto de la solicitud.

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

a. Urbanizaciones - Se podrá autorizar la construcción de las estructuras conjuntamente con las obras de urbanización sin haberse autorizado los planos de inscripción;

b. Reparcelación - Se podrá imponer limitación al uso o disposición, aun luego de aprobarse el Plano de Inscripción, hasta tanto se construyan y acepten las obras de urbanización necesarias para los usos contemplados en el Plan de Ordenación Territorial.

SECCIÓN 4.00 TRAMITACIÓN

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

4.02 En un Municipio Autónomo que tenga un convenio de transferencia de jerarquías toda solicitud se radicará, conforme a lo establecido en el Convenio de Transferencia de Jerarquía, el Plan Territorial o en los reglamentos que el municipio adopte a esos efectos.

4.03 Cuando no exista un Convenio de Transferencia de Jerarquía, la radicación de proyectos de lotificación y urbanización será presentada ante la OGPe o la Junta de Planificación, según corresponda, cumpliendo con las disposiciones de la reglamentación vigente y acorde a los siguientes criterios:

a. Lotificación y urbanización en área calificada, sea en zona rural o urbana, en la cual los solares cumplan con lo establecido en el reglamento aplicable para el distrito en que ubica, será presentada ante la OGPe, la cual resolverá a base de las disposiciones reglamentarias y demás políticas públicas.

b. Toda lotificación y urbanización en área calificada, en zona rural en la cual los solares no cumplan con lo establecido en el reglamento aplicable para el distrito en que ubica será presentada ante la Junta,

si es conforme a la política pública y disposiciones reglamentarias aplicables.

c. Toda lotificación y urbanización en área no calificada será presentada ante la Junta, conforme a la política pública y disposiciones reglamentarias aplicables.

4.04 Tramitación ante la OGPe o la Junta de Planificación – Todo proyecto se presentará siguiendo los procedimientos establecidos en este Reglamento y en el Reglamento Conjunto.

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

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, minimizando los efectos negativos del desarrollo sobre el ambiente natural o cultural o las posibilidades de desarrollo futuro y el uso óptimo de los terrenos, y distribuyendo convenientemente los espacios y instalaciones comunes.

5.02 Análisis del Predio – Como parte de la radicación de cualquier solicitud de lotificación, el proponente presentará un memorial explicativo que incluya el análisis de las características que se indican en esta sección y se justifique el diseño del proyecto acorde a las mismas:

a. Discutir 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, Planes de Ordenación Territorial, mapas de zonificación, mapas de calificación o de zonas

susceptibles a inundaciones, reglamentos y demás documentos de planificación;

b. contexto en que ubica;

c. geología, suelos y drenajes existentes;

d. topografía;

e. inundabilidad, conforme a los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones;

f. vegetación existente;

g. estructuras existentes;

h. calles o carreteras;

i. infraestructura disponible;

j. aspectos visuales;

k. usos anteriores y actuales del predio;

l. aspectos arqueológicos detectables.

SECCIÓN 6.00 LOTIFICACIONES

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

6.02 Prohibiciones – No se tramitarán como Lotificaciones aquellas propuestas en terrenos:

a. de alta producción agrícola;

b. esenciales de formaciones geológicas;

c. de bosques o áreas que ameriten protección para su preservación como fuentes de agua o recursos recreativos;

d. que constituyan yacimientos minerales o minas de apreciable valor económico;

e. que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica;

f. que sean susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas;

g. que formen parte de un Plan de Ordenación Territorial que no lo permita;

h. que ubiquen dentro de la zona costanera según definida en el Plan de Manejo de la Zona Costanera.

i. 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;

j. dónde se prohíbe por el Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC).

Estas prohibiciones también serán de aplicación a los permisos de urbanización.

6.03 Tamaños de los Lotes - Cuando una lotificación se proponga dentro de un área calificada, las cabidas propuestas se ajustarán al distrito en que ubiquen. Por vía de excepción, la OGPe o el municipio autónomo, podrá permitir solares menores, en la medida que el sistema de disposición de aguas servidas y la topografía, los sistemas naturales, otra reglamentación lo permitan y responda al comportamiento del lugar donde ubica.

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

6.05 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.

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

CATEGORÍA	VALOR	PUNTACIÓN
Pendiente	≤1 por ciento	0
	2-7 por ciento	3
	8-16 por ciento	6
	más de 17	9
Forma de la Pendiente	Convexa	2
	Plana	4
	Cóncava	6
Evidencia de Deslizamientos Anteriores	No	0
	Si	10
Elevación	0-200 metros	1
	201-500 metros	2
	501-800 metros	3
	más de 800 metros	4

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

0-1 Poco o Ningún Riesgo

2-9 Poco Riesgo

10-15 Riesgo

Más de 15 Gran Riesgo

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

Esta tabla será de aplicación para las lotificaciones y las urbanizaciones.

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.

7.02 Accesos

a. Todo nuevo solar a ser formado tendrá acceso a través de una calle pública debidamente inscrita que sea dedicada a acceso.

b. En el caso de urbanizaciones, los nuevos solares residenciales tendrán acceso sólo a calles locales.

c. En aquellos solares en los cuales el patio posterior colinda con una vía de alto volumen de tránsito, será requisito que se provea en la colindancia una verja sólida, fija y permanente, la cual nunca podrá tener acceso a dicha vía.

d. No se permitirá que nuevos solares residenciales con cabida menor de una (1) cuerda tengan acceso a calles principales, avenidas o marginales de avenidas y expresos.

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

a. Cuando el edificio contenga otros usos no residenciales, el acceso peatonal desde y hacia la calle y el estacionamiento de las unidades residenciales deberá estar separado de los otros usos;

b. La entrada principal deberá tener acceso a la vía pública, según esto sea aprobado por la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia y/o cualquier otra entidad o dependencia municipal o gubernamental con jurisdicción.

7.04 Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios

7.05 Edificios en un Sólo Predio - Las urbanizaciones en la zona costanera cumplirán con las disposiciones del Reglamento Conjunto o el Reglamento de Ordenación Territorial de un municipio autónomo relativas a la Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico. Cuando se propongan uno o más edificios multifamiliares en un sólo predio, se observarán las siguientes normas:

a. Los patios en los alrededores de aproximadamente diez (10) metros cercanos a la entrada de cada estructura multifamiliar se desarrollarán como un área semi-pública 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.

b. 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.

c. 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.

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

e. No se permitirá la siembra de vegetación que obstruya la visibilidad de las áreas comunes abiertas.

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

g. Cuando el espacio entre las estructuras sea privado deberá diseñarse con verja o tratamiento paisajista.

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

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

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

b. Para todo patio posterior que colinde con una vía principal, será requisito que se provea una verja sólida, fija y permanente, para que no se pueda tener acceso a dicha vía.

c. El patrón de las calles facilitará la convivencia evitando largos mayores de 250 metros para calles residenciales.

7.07 Barreras 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 de Planificación mediante Resolución, se requerirá la construcción de obras o medidas de mitigación de ruidos y emanaciones, en cumplimiento con los códigos o reglamentos aplicables.

SECCIÓN 8.00 URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES

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

8.02 Accesos

a. Todo solar para uso comercial, industrial o institucional será provisto de un acceso público debidamente inscrito que será construido conjuntamente con los solares, el cual será 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 peatonal a la calle.

8.03 Zona de Amortiguamiento

a. Cuando se proponga una urbanización industrial o proyecto institucional que colinde con sectores residenciales desarrollados se proveerán aquellas zonas u obras de amortiguamiento necesarias para mitigar los efectos de ruidos, olores y luces sobre el sector residencial.

b. Cuando se proponga una urbanización residencial o proyecto institucional que colinde con terrenos agrícolas se proveerán aquellas zonas u obras de amortiguamiento necesarias para evitar impacto negativo y la presión de desarrollo sobre dichos terrenos.

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. 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	16.6
Calles Principales	16.6
Carreteras Primarias Estatales	Varía (Min. 13.00)
Carreteras Secundarias Estatales	Varía (Min. 13.00)
Carreteras Terciarias Estatales	Varía (Min. 17.00)
Carreteras Municipales	15
Calles Locales Urbanas	13
Calles sin Salida	11
Calles Locales Rurales	11
Callejones	6

9.03 Trazado del Sistema de Circulación – Toda lotificación 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.

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 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 que conlleven la formación de nuevas vías de carácter estrictamente local, tales como calles y pasajes o senderos peatonales. El

trazado de nuevas vías deberá efectuarse de conformidad con las siguientes normas:

a. Las calles se proyectarán para que se integren de manera adecuada a la red existente y al desarrollo de la vecindad. En caso de que exista reglamentación o legislación municipal adoptada a esos fines, prevalecerá la misma, sin embargo, las calles no deberán ser un ancho menor al ancho de la vía.

b. Cualquier calle sin salida terminará en un área no menor de seis (6) metros por seis (6) metros adicional hacia uno de los lados de la calle 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 adicional hacia uno de los lados de la calle.

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
Autopista de Peaje	Varía
Autopista	Varía

TIPO DE VÍA	SUPERFICIE RODADA
Expreso	Varía
Vías Arteriales	Varía
Avenidas	Varía
Carreteras Primarias Estatales	Varía
Carreteras Secundarias Estatales	Varía
Carreteras Terciarias	Varía
Calles Principales	Varía
Calles Municipales	8 metros
Calles Locales Urbanas	8 metros
Calles sin Salida	6 metros
Calles Locales Rurales	6 metros
Callejones	5 metros

9.08 Obras Imprescindibles para Lotificaciones: Será imprescindible que las rasantes de las vías permitan un drenaje satisfactorio. Será imprescindible, además, las siguientes obras:

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

b. 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.

c. En lotificaciones para fines agropecuarios será imprescindible proveer caminos en tierra para el tránsito vehicular.

9.09 Extensión de Obras Existentes en Lotificaciones. 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:

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

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

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

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

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

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

9.10 Derechos de Vías - En las lotificaciones 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, 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, ésta deberá ser tomada en consideración en el proyecto. Cuando no sea utilizada como acceso, solo se requerirá la dedicación mediante escritura pública del área necesaria.

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

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 o de urbanización de terrenos no calificados o en suelo rústico o rural se eximirá de este requerimiento, a menos que sea necesario para dar continuidad a las obras, manejar las aguas pluviales, estabilizar el borde del pavimento o definir intersecciones, esquinas y curvas cerradas.

Cuando se exima del requisito de encintado y cuneta, se podrá requerir un área afirmada no pavimentada de uno punto cinco (1.5) metros. Siempre que se provea encintado, se diseñará para cumplir con las normas de impedidos.

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

a. Superficie rodada de menos de 6.0 metros - no se requiere acera.

b. Superficie rodada de 6.0 a 8.0 metros aceras de 1.5 metros de ancho mínimo a cada lado.

c. Superficie rodada mayor de 8.0 metros, menor o igual a 13.0 metros - Aceras de dos (2) metros de ancho mínimo a cada lado.

d. Superficie rodada de más de 13 metros -Aceras con un mínimo de dos y medio (2.5) metros de ancho a cada lado, pudiendo requerirse anchos mayores para acomodar mayor tránsito peatonal.

Se podrá requerir, aún en suelo rústico, continuar o extender aceras existentes o proveerlas cerca de generadores de tránsito peatón o para unir diversas estructuras en un solar. En suelo rústico, podrá eximirse del requerimiento cuando se demuestre que no habrá tránsito peatonal, por ejemplo, a lo largo de accesos vehiculares en urbanizaciones para usos no residenciales de baja densidad.

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

a. Superficie rodada de menos de 6.0 metros -no se requiere área de siembra.

b. Superficie rodada de 6.0 a 8.0 metros Áreas de siembra de 1.0 metro de ancho mínimo a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.

c. Superficie rodada mayor de 8.0 metros, menor de 13.0 metros - Áreas de siembra de 1.5 metros de ancho mínimo a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.

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

Podrá eximirse de la provisión de un área de siembra en lugares de tránsito peatonal considerable y condicionado a que el ancho de la acera se amplíe por un ancho equivalente al área de siembra requerida y se provean, en el área adyacente al encintado,

alcorques convenientemente distanciados, con un área mínima de un (1) metro cuadrado.

9.14 Acceso a Remanente - Cuando el desarrollo parcial de un terreno suponga dejar un remanente que depende para su acceso de las vías propuestas en el desarrollo por carecer de acceso a una vía estatal o municipal existente y adecuada, se determinará la capacidad del remanente de acomodar un desarrollo similar al propuesto, dentro de las limitaciones topográficas o hidrográficas pertinentes al remanente así como la calificación 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 - La pendiente de la calle de acceso no deberá exceder el 5% de inclinación, positiva o negativamente, por una distancia de 6.10 metros (20 pies), medidos desde el límite de la servidumbre de paso existente o futura de la carretera. La pendiente máxima, para los diversos tipos de vías públicas, será la que se establece a continuación:

a. En las Autopistas, Expresos y Calles Marginales, aquella que determine el Departamento de Transportación y Obras Públicas para ese tramo.

b. En las Avenidas y Arteriales, siete por ciento (7%).

c. En las Calles Principales siete por ciento (7%).

d. En las Calles Locales Urbanas y Calles Sin Salida, ocho por ciento (8%).

e. En las Calles Locales Rurales y Callejones, doce por ciento (12%).

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

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

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

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

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

a. En las Avenidas, doscientos (200) metros.

b. En las Calles Principales, sesenta (60) metros.

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

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

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

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

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

a. En las avenidas, veinte (20) metros.

b. En las calles principales, quince (15) metros.

c. En las calles locales, diez (10) metros.

d. En las calles sin salida, diez (10) metros.

e. 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 OGPe o el municipio autorizado con el endoso del Departamento de Transportación y Obras Públicas o la entidad responsable de su construcción, podrá eximir de algunas obras de construcción, asegurando, no obstante, la nivelación de los terrenos dentro de la servidumbre y el encausamiento adecuado de las aguas pluviales en su forma final.

9.20 Zona Marítimo Terrestre - Aquellos proyectos que colinden con la zona marítimo terrestre observarán las normas especiales contenidas en el Reglamento Conjunto.

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

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

9.23 Requisitos para Otorgarse el Permiso de Uso – Para accesos deberá someter lo siguiente:

a. Vía Pública – deberá someter la autorización del Gobierno Municipal aceptando la(s) calle(s), luego de construida(s), mediante documento público que será presentado en el registro de la

propiedad con el plano de inscripción y para ello deberá someterle lo(s) correspondiente(s) documento(s) público(s) de cesión a favor del Municipio.

9.24 Requerimiento de Fianza – 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.

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, 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 instalaciones mínimas:

Área de Recreación Cubierta y Cerrada – Área de reunión cubierta y cerrada de no menos de un (1.5) metro cuadrado por cada unidad básica de vivienda.

a. Instalaciones Recreativas para Niños, Envejecientes e Impedidos - un área de juego de niños, envejecientes e impedidos, que cumpla

con la Ley ADA, con un mínimo de doscientos (200) metros cuadrados por las primeras 40 unidades básicas de vivienda y trescientos (300) 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.

b. 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.

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

1. Departamento de Recreación y Deportes

2. Municipio

3. Asociación de Residentes o Condominios (cuando aplique)

10.03 Estas instalaciones podrán ser traspasadas, mediante la escritura pública correspondiente a la Asociación de Vecinos o Condómines, o podrán ser retenidas por el dueño en caso de propiedades destinadas a alquiler, en cuyo caso los inquilinos del edificio disfrutarán del uso de las mismas. De no existir una Asociación de Vecinos o Condómines, las instalaciones podrán ser traspasadas

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

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

d. Término para el Proyectista Notificar a la OGPe – El dueño de la obra o proyectista tendrá que indicar a la OGPe cuál de las anteriores alternativas selecciona. Esta información tiene que presentarse ante la OGPe en la etapa del proyecto.

e. El dueño del proyecto será responsable de incluir en la escritura de compraventa una cláusula que haga referencia a como efectuó el traspaso de las instalaciones, a la Asociación de Vecinos o

Condómines o al Departamento de Recreación y Deportes o al Municipio.

f. El dueño proyectista o desarrollador deberá someter a la OGPe, o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la V y a la entidad seleccionada una programación de las obras para la construcción de las instalaciones recreativas. Además, deberá someter un estimado de costos. El estimado de costos será endosado por la entidad seleccionada. Estas obras serán garantizadas mediante una fianza a favor de la entidad concernida, que gane intereses de una aportación por cada unidad de vivienda o solar que se interese inscribir mientras no se haya obtenido el permiso de uso para las instalaciones recreativas.

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

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

a. Instalaciones Recreativas

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

2. un área de juego de niños con un mínimo de doscientos (200) metros cuadrados por cada 40 unidades básicas de vivienda que tengan dos (2) dormitorios o más.

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

Estas instalaciones podrán ser traspasadas mediante la escritura pública, correspondiente a la Asociación de Vecinos o Condómines, o podrán ser retenidas por el dueño en caso de propiedades destinadas a alquiler, en cuyo caso los inquilinos del edificio disfrutarán del uso de las mismas.

De no existir una Asociación de Vecinos o Condómines, las instalaciones podrán ser traspasadas, mediante la escritura pública, correspondiente al Municipio o al Departamento de Recreación y Deportes. El traspaso, deberá efectuarse en o antes de asumir los residentes el control de la Asociación de Vecinos o Condómines o, en proporción a los solares a ser inscritos, cuando no exista una Asociación de Vecinos o Condómines.

Será responsabilidad del dueño del proyecto, el incluir una cláusula en las escrituras de compraventa, haciendo referencia a como

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

b. Instalaciones Educativas

La aportación económica será determinada por la Junta de Planificación en conjunto con la agencia concernida, mediante Orden Administrativa, la cual entrará en vigencia a los 30 días contados a partir de su publicación en periódico de circulación general.

10.06 Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares - Se proveerán las siguientes instalaciones mínimas:

Se proveerán las siguientes instalaciones mínimas:

a. Instalaciones Recreativas

1. Para proyectos que comprendan de 4 a 19 solares o unidades de vivienda, la aportación económica será determinada por la Junta de Planificación en conjunto con la agencia concernida, mediante Orden Administrativa, la cual entrará en vigencia a los 30 días contados a partir de su publicación en periódico de circulación general.

2. Para proyectos que comprendan de 20 a 59 unidades de vivienda se separará un área recreativa comunal a razón de 30

metros cuadrados de terreno llano (sin incluir taludes) por cada solar y/o unidad de vivienda. Estos terrenos serán rasanteados a una pendiente no mayor de cinco por ciento (5%) y provistos de conexiones adecuadas de agua y energía eléctrica.

3. Para proyectos que comprendan 60 o más unidades de vivienda se separará un área de 20 metros cuadrados de terreno llano (sin incluir taludes) por cada unidad de vivienda. Estos terrenos serán rasanteados a una pendiente no mayor de cinco por ciento (5%) y provistos de conexiones adecuadas de agua y energía eléctrica. Se construirán las siguientes instalaciones mínimas con provisiones para personas con impedimentos:

   i. Un área de juego de niños por cada 100 solares y/o unidades de vivienda.

   ii. Una cancha para deportes por cada 300 solares y/o unidades de vivienda.

   iii. Un campo de juego por cada 400 solares y/o unidades de vivienda.

   iv. Construcción de una estructura techada para alojar actividades de la comunidad con un área de punto cinco (0.5) metros cuadrados por solar y/o unidad básica.

4. Concesiones

Están exentos de cumplir con las disposiciones para instalaciones recreativas aquellos proyectos cuyo propósito sea la subdivisión de una herencia o la donación en vida de terrenos a familiares, siempre y cuando incluyan como parte de los documentos de la solicitud lo siguiente:

i. Casos de herencia- declaratoria de herederos.

ii. Casos de donación a familiares- documento que indique la intención de donación, y la relación familiar, firmado por los correspondientes donatarios, así como por el donante.

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

b. Instalaciones Educativas

1. Todo proyecto de urbanización residencial para la formación de solares proveerá seis punto veinte (6.20) metros cuadrados de terreno urbanizado por solar o unidad de vivienda para el desarrollo de instalaciones educativas o aportará su equivalente en terreno o en efectivo, conforme a lo siguiente:

Cuando la cantidad de terrenos requeridos sea menor de dos (2) cuerdas se requerirá la aportación económica determinada por la Junta de Planificación en conjunto con la agencia concernida, mediante Orden Administrativa, la cual entrará en

vigencia a los 30 días contados a partir de su publicación en periódico de circulación general.

2. Concesiones

Están exentos de cumplir con las disposiciones para instalaciones educativas aquellos proyectos cuyo propósito sea la subdivisión de una herencia o la donación en vida de terrenos a familiares, siempre y cuando incluyan como parte de los documentos de la solicitud lo siguiente:

i. Casos de herencia- declaratoria de herederos.

ii. Casos de donación a familiares- documento que indique la intención de donación, y la relación familiar, firmado por los correspondientes donatarios, así como por el donante.

c. Instalaciones Comerciales

1. Al considerar el desarrollo de un proyecto residencial que comprenda 250 o más unidades básicas de vivienda se podrá autorizar al dueño la provisión de terrenos para el desarrollo de instalaciones comerciales para complementar el proyecto.

2. La OGPe o el municipio autónomo, determinará el tipo y tamaño de solar comercial a desarrollarse conforme al Distrito C-L, según definido en el Reglamento Conjunto o conforme a los Mapas de Calificación en el Plan Territorial.

3. El área máxima de los terrenos a destinarse para el desarrollo de estas instalaciones se determinará a base de 20 metros cuadrados de terreno por cada solar y/o unidad de vivienda básica.

4. El área bruta de construcción tendrá un máximo de 25 pies cuadrados por solar y/o unidad de vivienda básica.

5. 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.

6. Una vez se conceda el permiso de uso para las instalaciones comerciales 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 aquel tratamiento paisajista que contribuya a hacer más agradable el nuevo desarrollo, preservando los lugares de especial belleza y rareza aprovechando a un máximo los atractivos existentes de conformidad con el Reglamento Conjunto o el Reglamento de Ordenación Territorial de un municipio autónomo.

a. 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.

b. Así también, los casos de proyectos agropecuarios existentes deben exigirse lo mismo para el desarrollo nuevo.

11.02 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 cualquiera de las condiciones señaladas a continuación y sujeto, además, al cumplimiento con las disposiciones sobre verjas del Reglamento Conjunto o el Reglamento de Ordenación Territorial de un municipio autónomo:

c. En aquellos casos en que la parte posterior o lateral de solares queden adyacentes a una canalización o a un cuerpo de agua, tales como: estanques de retención, quebradas, ríos, lagos, manantiales, sumideros, cuevas, entre otros.

a. A orillas de un canal o cuerpo de agua, según se detallan anteriormente, cuando existe una calle o paseo bordeando el mismo.

b. Cuando la altura de un talud es mayor de cuatro (4) metros.

c. Entre solares o predios, cuando la naturaleza del terreno (tosco o rocoso). Permite la inclinación del talud aproximarse más a la vertical que una razón de 1.5 horizontal a la vertical, cuando esto ocurra en corte y la altura del mismo exceda dos (2) metros.

d. 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.

e. 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.

f. Para separar terrenos dedicados a uso público de terrenos privados en la provisión de las instalaciones vecinales de un proyecto de urbanización residencial.

g. Las verjas a instalarse tendrán una altura mínima de seis pies (6') y consistirán por lo menos 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 Sección, 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 de los espacios públicos.

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

11.04 Desperdicios Sólidos – deberán cumplir con los requisitos establecidos por la Autoridad de Desperdicios Sólidos, ADS así como con los requisitos establecidos por el municipio.

TÓPICO 4. MEJORAS DE LOTIFICACIONES

SECCIÓN 12.00 ABASTO DE AGUA

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

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

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

acera en la que está localizada la boca de incendio y no en forma radial desde la boca de incendio.

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 Autoridad de Acueductos y Alcantarillados y sus planes de mejoras.

13.02 Sistemas Alternos - Cuando no sea posible la conexión al sistema de alcantarillado, se permitirá la instalación de aquellos sistemas que no inyecten al terreno o al subsuelo, como son los tanques de retención. Aquellos sistemas que inyecten al terreno o al subsuelo se permitirán únicamente cuando el alcantarillado sanitario se encuentre a una distancia mayor de 500 metros y no exceda de diez (10) unidades de vivienda, 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. Se deberá cumplir con los requisitos del capítulo del Infraestructura del Reglamento Conjunto.

13.03 13.03 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.

SECCIÓN 14.00 MANEJO DE AGUAS PLUVIALES

14.01 Disposición General – Las disposiciones aquí señaladas tiene el propósito de proteger y conservar la calidad del ambiente natural y la seguridad de los desarrollos en las cuencas hidrográficas reglamentando la escorrentía, la erosión y la sedimentación para evitar alterar los niveles de los cuerpos de agua así como las funciones de los humedales, la línea de costa y los acuíferos que pudieran causar los desarrollos propuestos.

14.02 Obras Pluviales - Al desarrollar se requerirá 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 se permitirá el establecimiento de servidumbres pluviales a lo largo de los patios posteriores, en cuyo

caso se impondrán restricciones necesarias a las verjas para permitir el adecuado funcionamiento de la servidumbre.

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

14.05 Se requiere que el área de las charcas (si se usan en el diseño) tengan un área mínima de 3.00 metros alrededor del tope del talud las cuales serán parte del sistema pluvial, será dedicado a uso público y los municipios estarán obligados a aceptarlos.

14.06 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, inclusive y sin descartarse la alternativa de que la misma no sea en puntos concentrados, por lo que el agua deberá llegar a éstos de forma igual a como discurría en su estado natural y su volumen no deberá ser mayor a su capacidad de

drenaje. En caso de que la descarga pluvial a un sumidero, deberá ser presentada ante la OGPe y evaluada por el DRNA.

14.07 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, la construcción de verjas y muros, la instalación de filtros y la construcción de charcas de retención.

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

a. Sumideros – Se evitará que reciban cantidades excesivas o anormales de sedimentos, mediante el establecimiento de medidas de protección, tales como: la instalación de filtros o la construcción de charcas de retención a los fines de reducir la carga de sedimentos en la escorrentía previa a que ésta drene al sumidero. Se deberá evitar encauzar hacia el sumidero un volumen de escorrentía mayor a su capacidad de drenaje. Además, se requiere el establecimiento de una zona de separación de no menor de 10 metros lineales, la cual será medida desde el borde superior externo.

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 100 años de su área de drenaje. En este tipo de obra no se permitirá la alteración de los niveles de inundación del cuerpo de agua. Deberá demostrar lo dispuesto en esta Sección mediante un estudio hidrológico-hidráulico que utilice las mejores prácticas de ingeniería y metodología aplicables. Este trámite deberá ser tramitado mediante una Recomendación al Departamento de Recursos Naturales y Ambientales el cual será presentado ante la OGPe.

14.10 Cuerpos de Aguas - Se dedicará a uso público a nombre del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales una faja de terreno con un ancho mínimo de cinco (5) metros lineales a ambos lados del cauce o lecho de ríos, arroyos, quebradas u otros cuerpos de aguas. Esta faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos al propósito de conservación. Cuando se trate una quebrada o arroyo, la faja deberá será cedida al municipio con jurisdicción.

SECCIÓN 15.00 NORMAS DE DISEÑO DE SISTEMAS DE ALCANTARILLADO PLUVIAL

15.01 Disposición General- Para propósitos de este Reglamento, las normas de diseño de sistemas de alcantarillado pluvial serán las contenidas en la publicación "Normas de Diseño para Sistemas de Alcantarillado Pluvial"

SECCIÓN 16.00 CONSTITUCIÓN, USOS Y RESTRICCIONES DE LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES

16.01 Constitución de las Servidumbres Pluviales

a. 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.

16.02 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 propia Ley 143 del 20 de julio de 1979, por este Reglamento y por las disposiciones aplicables sobre servidumbres continuas y aparentes del capítulo sobre Servidumbres Legales del Código Civil de Puerto Rico.

16.03 Requisitos de Inscripción en el Registro de la Propiedad – En los proyectos de construcción de edificios, de urbanización o de lotificaciones, 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:

a. Certificación debidamente autenticada ante notario, expedida por la OGPe, en que 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.

b. Planos de Inscripción aprobados por la OGPe y donde se ilustren gráficamente las servidumbres pluviales, el cual se archivará en el Registro de la Propiedad junto con la certificación.

1. 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.

2. 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.

3. Adquisición de la Servidumbre – Las servidumbres pluviales podrán ser adquiridas según se establece en las Secciones 1 y 2 de la Ley 143 del 20 de julio de 1979 mejor conocida como la Ley de Servidumbres Legales, 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 143 del 1979 y este Reglamento.

7. 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 OGPe con anterioridad a la construcción del sistema por los propietarios, proyectistas o urbanizadores, será obligación de éstos someter a la OGPe, con el endoso del municipio, a más tardar dentro de quince (15) días antes de efectuar la variación, un plano oficial enmendado

que refleje, gráficamente y a escala, dicha variación en trayectoria, la cual, necesariamente, conservará los anchos mínimos para la franja de servidumbre e indicará los sitios específicos en que se ubiquen instalaciones.

8. Ancho de la Servidumbre – Como regla general, se proveerán servidumbres de paso de alcantarillado pluvial comprendido una franja de terreno de cinco (5) pies (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 (10) pies (3.04 metros), o más, según se indique en el plano aprobado. La OGPe 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 aquel que aparezca en el plano aprobado por la OGPe.

9. 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.

10. 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).

16.04 Uso, Disfrute y Mantenimiento

a. Derechos y Responsabilidades

1. 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 y/o artefactos necesarios y/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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

16.05 Restricciones y Penalidades

a. Condiciones

1. Restricción General – En general, se prohíbe la realización de toda obra y/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 y/o actividades conforme a lo dispuesto en la Sección 4.03. Salvo autorización del municipio, queda expresamente prohibido efectuar excavaciones, hincar pilotes e introducir artefactos y 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, si como consecuencia de tales actos se ocasionan daños y perjuicios de cualquier naturaleza a personas y/o propiedades, quedando el municipio relevado de responsabilidad.

2. Estructuras y Edificaciones – Las servidumbres pluviales deberán dejarse libres de estructuras y/o edificaciones, siempre que el municipio no establezca lo contrario, conforme a la Sección 4.03. Previa orden al efecto de un tribunal competente, el municipio podrá derribar cualquier estructura y/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 y/o edificios.

3. Siembras, Árboles, Arbustos, Plantas – Siempre que el municipio no establezca lo contrario, conforme a la Sección 4.03, 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 y/o removidos, previa notificación al dueño por carta certificada, con treinta (30) días de anticipación. Todos los gastos incurridos serán cobrados a los propietarios.

4. 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.

5. Penalidad – Toda persona que viole las disposiciones de este Reglamento será penalizada, según lo dispuesto en la Ley 143 del 20 de julio de 1979.

SECCIÓN 17.00 SISTEMA ELÉCTRICO

17.01 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.

17.02 Instalación del Sistema Eléctrico – Toda instalación de líneas secundarias, distribución o subtransmisión 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.

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

17.04 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.

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

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

SECCIÓN 18.00 SISTEMA TELEFÓNICO Y DE COMUNICACIONES

18.01 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 instalaciones necesarias para facilitar la instalación eventual de los sistemas de telecomunicaciones.

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

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

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

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

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

18.07 Construcción por el Urbanizador – El urbanizador, en coordinación con la entidad autorizada para proveer el servicio, construirá a lo largo de la servidumbre y en los cruces necesarios a través de las calles, los conductos para la instalación de los cables del sistema de distribución del servicio telefónico de conformidad con las indicaciones, reglamentos, normas, patrones y los acuerdos entre las partes.

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

18.09 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.

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

SECCIÓN 19.00 NIVELACIÓN

19.01 Disposiciones Generales – Estas normas son para asegurar unas prácticas de nivelación que produzcan desarrollos adecuados. El diseñador podrá a su vez, presentar una propuesta de nivelación para cumplir con esta sección basado en las condiciones del suelo.

19.02 Normas de Taludes para Urbanizaciones Residenciales de Solares Unifamiliares:

a. Los desagües serán positivos hacia las calles.

b. Para solares cuyo fondo fluctúe entre 23.00 metros y 24.00 metros y su cabida sea a base de un Distrito Residencial R-I 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.

c. 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.

d. 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 Sección 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 del 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.

e. 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	

f. 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 tendrán que 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.

g. Cuando la topografía sea de dificultad extraordinaria, se permitirá la transición de un área baja a un área alta, permitiéndose una diferencia en elevación máxima entre las dos áreas de 12.00 metros considerando como áreas bajas o altas, aquellas en que se fuera a construir un mínimo de dos calles perpendiculares a una línea transversal al talud de transición y la formación de cien (100) solares. Para estos casos de transición deberá construirse una berma de 2.00 metros provista además de una media caña para recoger la escorrentía de los lados del talud en cada talud que exceda una altura de seis (6) metros. La altura máxima entre bermas no excederá seis (6) metros.

h. Los taludes de las terrazas deberán estabilizarse mediante la siembra de grama u otra medida aceptable y las mismas tendrán una pendiente a razón de 2 horizontal y 1 vertical y de 1 ½ horizontal a 1 vertical, cuando ocurran en relleno o corte, respectivamente.

i. 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.

19.03 Relación Entre el Tamaño del Solar y la Pendiente - La pendiente promedio original del terreno determinará el tamaño mínimo de solar que podrá ser formado a base de la siguiente relación:

Porciento Promedio de Pendiente	**Tamaño Promedio de Solar (cuando la calificación 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	25.5 cuerdas

19.04 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:

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

TÓPICO 5. MEJORAS EXTRAMUROS

SECCIÓN 20.00 SECCIÓN 20.00 DISPOSICIONES GENERALES

20.01 Propósito - El propósito de esta Sección, es establecer los procedimientos para determinar, 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 de infraestructura existentes y hacer viable su autorización previo a que la infraestructura tenga la capacidad de absorber esas nuevas demandas.

20.02 Tipos de Mejoras a ser Requeridas - La OGPe 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, instalaciones de agua o alcantarillado, instalaciones de energía eléctrica, instalaciones de parques o recreación, instalaciones educativas o culturales y demás. Estas mejoras pueden ser mejoras en los sistemas o meramente necesarias por otras disposiciones reglamentarias.

20.03 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.

20.04 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.

20.05 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 21.00 VARIACIONES

21.01 Disposición General - La OGPe o el Municipio Autónomo, según corresponda, autorizará variaciones en los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta Sección.

21.02 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.

21.03 Iniciativa - Toda variación deberá ser solicitada por el dueño o el representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma indicando los motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

21.04 Criterios para Considerar Variaciones – Al considerar una solicitud de variación deberá:

a. Justificar como 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.

b. 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.

c. 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.

21.05 Condiciones al Otorgar Variaciones – Al autorizar variaciones la OGPe 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 cualquiera 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.

21.06 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.

SECCIÓN 22.00 ADOPCIÓN Y VIGENCIA

22.01 Adopción

Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 161 del 1ro de diciembre de 2009,

según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico.

22.02 Este Reglamento comenzará a regir a los treinta (30) días de su aprobación por la Junta de Planificación, y su presentación y certificación por el Departamento de Estado, según dispuesto por la Ley 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico, hoy 20 de noviembre 2015.

Alberto Lastra Power
Director Ejecutivo
Oficina de Gerencia de Permisos

APROBADO en San Juan, Puerto Rico, hoy 1 de dic. de 2015.

Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación de Puerto Rico

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Procurador de Pequeños Negocios
Oficina del Procurador del Ciudadano

Agencia: Oficina de Gerencia de Permisos
Director: Arq. Alberto Lastra Power
Enlace: Arq. Raúl Rivera Ortiz
Fecha: Martes, 13 de mayo de 2015

Análisis de Flexibilidad Reglamentaria del Reglamento de Lotificación y Urbanización de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 34)

Indice

Parte I. Necesidad y objetivos del Reglamento Propuesto **2**
Parte II. Aspectos presentados por el sector afectado y cambios. **9**
Parte III. Número estimado y tipo de negocio afectado. **10**
Parte IV. Informes, documentos y otros requisitos. **13**
Parte V. Medidas tomadas minimizar impactos **15**

Parte I. Necesidad y objetivos del Reglamento Propuesto

1. Identificación o descripción del reglamento propuesto.

Mediante el Reglamento propuesto se establecen las guías y controles para promover la más estrecha coordinación entre el desarrollador y las entidades responsables de la infraestructura necesaria para el uso de terreno propuesto, desde las etapas más tempranas de la tramitación que regirá la autorización de lotificaciones y urbanizaciones, y para asegurar que el proyecto internalice aquellos costos de la provisión de infraestructura inherentes a su funcionamiento sin afectar la calidad o cantidad de servicio disponible a la comunidad o sector en que se ubique.

Este reglamento protege a los ciudadanos estableciendo garantías de seguridad en la creación de lotes y el desarrollo de obras de urbanización. Las normas propuestas toman en consideración las necesidades de vivienda y desarrollo económico y urbano. Mediante la reglamentación propuesta se procura que la creación de las nuevas comunidades estén integradas a los servicios de infraestructura existente y el cumplimiento con las metas y objetivos de planificación urbana del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Un desarrollo organizado, en el que la mayoría de la ciudadanía pueda aprovechar de mejor forma la disponibilidad de terreno y la infraestructura existente y a proveerse, es el beneficio que se obtendrá de su aplicación.

La Ley Núm. 161 de 1 de dociembre de 2009, conocida como la "Ley Para la Reforma del Sistema de Permisos", según enmendada, fue aprobada con el propósito de agilizar el proceso de evaluación de solicitudes para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos para desarrollos de proyectos de construcción o usos en Puerto Rico. Como parte de la política pública adoptada se procura asegurar la transparencia, certeza, confiabilidad y agilización del proceso de evaluación para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos, además de la emisión de recomendaciones. Dichos procesos están revestidos del más alto interés público por ser un instrumento de desarrollo económico y como tal indispensable para la creación de empleos y la prestación de mejores servicios al pueblo y el disfrute de una mejor calidad de vida. Todo esto asegurando el fiel cumplimiento con las leyes y reglamentos, y teniendo como norte el poder insertarnos dentro del marco de la competitividad que incluya el máximo desarrollo en lo concerniente al aspecto económico, social y físico sostenible del Pueblo de Puerto Rico.

En armonía con la citada Ley 161, el propuesto Reglamento, de modo similar a la reglamentación previa sobre lotificaciones y urbanizaciones, dispone que 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 OGPe o un Municipio Autónomo, según corresponda, podrá establecer restricciones al uso, disposición o segregación de las parcelas resultantes hasta tanto se satisfaga los requerimientos de obras o aportaciones que implica el Plan de Ordenación Territorial.

La adopción del propuesto Reglamento de Lotificación entrará en vigor una vez se cumpla con los requisitos de promulgación de reglamentación establecidos en las secciones 2.1 a 2.21, 3 L.P.R.A. § 2121 a §2141 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (en adelante LPAU).

2. **¿Qué razones, quejas o situaciones particulares surgen o fueron identificadas que justifiquen la nueva reglamentación o enmienda? ¿Cuál es el problema que se trata de resolver?**

Conforme con lo dispuesto en el art. 5(a) de la Ley Núm. 454 de 28 de diciembre de 2000, conocida como "Ley de Flexibilidad Administrativa y Reglamentaria para el Pequeño Negocio" (LFAR), es preciso destacar que el Reglamento propuesto es necesario para dar cumplimiento al art. 9.1 de la Ley Núm. 161, s.e., que dispuso sobre la adopción de reglamentos aplicables para lotificaciones preparados por la Oficina de Gerencia para la aprobación de la Junta de Planificación.

El "Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos", Reglamento Núm. 7951 de 30 de noviembre de 2010, s.e. (Núm. 8068 de 7 de septiembre de 2011 y Núm. 8230 de 13 de julio de 2012), conocido también como "Reglamento de Planificación Núm. 31", incorporó las disposiciones relativas a lotificaciones y urbanización contenidas en el Reglamento Núm. 6992 de 24 de junio de 2005, conocido como "Reglamento de Lotificación y Urbanización de Puerto Rico"(Reglamento de Planificación Núm. 3). Su sección 3.10(c) dispuso que dicho Regamento de Planificación Núm. 3, fuera derogado mediante la adopción del Reglamento Conjunto.

La Ley Núm. 151 de 10 de diciembre de 2013, enmendó la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos. El art. 2.3(qq) de la Ley impuso el deber al Director Ejecutivo de adoptar y someter para la aprobación de la Junta de Planificación, reglamentos para regir las lotificaciones. Dispuso, además:

> "Al adoptar disposiciones reglamentarias y considerar subdivisiones de terrenos para lotificaciones, la Oficina de Gerencia de Permisos se guiará por el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, el Programa de Inversiones de Cuatro Años y los Planes de Uso de Terrenos, las disposiciones de esta Ley y las de la Junta de Planificación sobre subdivisiones y lotificación de terrenos y cualesquiera otras, en la medida en que puedan ser aplicados, y, además, por las siguientes normas: (a) Conveniencia de evitar subdivisiones en áreas que no estén listas para tales desarrollos debido a: la falta de instalaciones, tales como calles o carreteras con capacidad adecuada, agua, luz y alcantarillados; la distancia de otras áreas construidas para evitar desarrollos aislados y estimular, por el contrario, desarrollos compactos; la importancia agrícola o de excepcional belleza de los terrenos; la susceptibilidad a inundaciones de los terrenos; otras deficiencias sociales, económicas y físicas análogas; (b) Cuando cualquier sector, dentro de cuyos límites se hubiere solicitado autorización para algún proyecto de lotificación, o un permiso de construcción o uso, presentare características tan especiales que hicieren impracticables la aplicación de las disposiciones reglamentarias que rijan para esa zona, e indeseable la aprobación del proyecto, debido a factores tales como salud, seguridad, orden, defensa, economía, concentración de población, ausencia de facilidades o mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras, o condiciones ambientales, estéticas o de belleza excepcional, la Oficina de Gerencia de Permisos podrá, en la protección del bienestar general y tomando en consideración dichos factores, así como las recomendaciones de los organismos gubernamentales concernidos, denegar la autorización para tal proyecto o permiso..."

El propuesto Reglamento de Lotificación incorpora, entre otras, las disposiciones previamente integradas en el Capítulo 17 del Reglamento Conjunto, sobre Urbanizaciones. Por razón de su incorporación en el propuesto Reglamento, dichas disposiciones fueron omitidas en el Reglamento Conjunto adoptado a partir del 24 de marzo de 2015 (Reglamento Núm. 8573, conocido ahora como "Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos"). Más aún, su sección 4.P.160, al definir el término "Proyecto de Urbanización" hace referencia expresa al "Reglamento de Lotificaciones", que no es otro sino el propuesto Reglamento de Planificación Núm. 34. Igualmente, la sección 8.1.1.a.3 establece que la OGPe atenderá todo lo relativo a lotificiaciones, "según establecido en el Reglamento de Lotificaciones" (v. otras referencias a "Reglamento de lotificaciones" en secs. 16.2.8, 21.1.3.i, 25.2.3, o 30.2.3.d)

La Tabla adjunta, sobre "Análisis de Disposiciones y Comentarios" (ver art. 5(b) de la Ley Núm. 454 de 28 de diciembre de 2000, conocida como "Ley de Flexibilidad Administrativa

y Reglamentaria para el Pequeño Negocio"), ilustra la evolución de las secciones integradas en el Reglamento propuesto.

3. ¿Cómo el reglamento propuesto resolvería el problema existente?

El Reglamento propuesto implantaría las disposiciones del artículo 2.3(qq), 9.1 y otras relacionadas de la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos, según enmendada por la Ley Núm. 151 de 10 de diciembre de 2013, relativas a los procesos de lotificación de terrenos.

4. ¿A quién aplicaría el reglamento propuesto?

Las disposiciones contenidas en el Reglamento propuesto aplican 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 del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, excepto cuando un Plan Territorial u otra reglamentación especial disponga lo contrario. Todo negocio que por razón de las actividades que lleva a cabo, o por cualquier acción que pretenda establecer tenga que dividir, segregar o urbanizar una finca, estará afectado por la adopción del Reglamento propuesto.

5. ¿Qué necesidades están identificadas que justifican la reglamentación?

Además del cumplimiento con la Ley para la Reforma de Permisos (ver apartado núm. 2, anterior), resulta imperativa la adopción del Reglamento propuesto por razón de que el Reglamento Conjunto, vigente desde 24 de marzo de 2015, omite todo lo relacionado con lotificaciones, dado que el contenido de su anterior Capítulo 17, sobre "Urbanizaciones", se movió al Reglamento propuesto, Reglamento de Planificación Núm. 34.

Asimismo, resulta imperativa su implantación para viabilizar las determinaciones del Tribunal Supremo (*Watchtower Bible v. Municipio de Dorado*, 2014 TSPR 138, 2015 TSPR 018) y la Junta de Planificación (Reglamento Núm. 8573), sobre el carácter público de las calles que deban ser provistas como parte de desarrollos de lotificación o urbanización. Al respecto, ver comentarios relacionados con la sección 3.07, en la Tabla adjunta, sobre "Análisis de Disposiciones y Comentarios".

6. ¿Cuál es el impacto económico en dólares y centavos de la reglamentación?

El Reglamento de Planificación Núm. 34 propuesto no conlleva impacto económico alguno adicional en relación con la normativa previa aplicable a lotificaciones y

urbanizaciones (Reglamento Núm. 8068). Al respecto ver, por ejemplo, comentarios relacionados con secciones 1.06, 3.04, 9.04, 9.19, 10.02, 10.03(2) y 10.04(5), en la Tabla adjunta, sobre "Análisis de Disposiciones y Comentarios".

Asimismo, no impone costo alguno adicional relacionado con la tramitación de permisos, asunto sobre el que no dispone y que es gobernado por el art. 2.9 de la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos, el Reglamento Núm. 8176 de 10 de abril de 2012, conocido como "Reglamento para el Cobro de Derechos por Cobrar" de la OGPe, y la Orden Administrativa Núm. OA-OGPE-2014-01 de 24 de enero de 2014.

El apartado 2 del art. II del Reglamento Núm. 19 de la Oficina del Procurador del Ciudadano, establece que existirá "impacto económico significativo" sobre un pequeño negocio:

> "...si un reglamento afecta significativamente sus costos operacionales o margen de ganancias. Si el impacto se espera sea similar a todos los pequeños negocios afectados y si todos los negocios tienen costos operacionales o margen de ganancias, similares, entonces se podrá calcular un impacto promedio. Si el impacto promedio anual es de tres a cinco porciento (3-5%) o más, se considerará significativo. Otros factores no económicos podrán ser considerados para la determinación de un impacto significativo a una pequeña empresa o industria, tales como cambios o efectos a; entrenamiento de personal, contratación adicional de personal o especialista, desarrollo de nuevo procedimiento o políticas, seguros, impresión de documentos, renta, inversión de capital, compra de inventario, etc.

Dado que el propuesto Reglamento no impone requisitos distintos de los previamente aplicables a lotificaciones o urbanizaciones, ni impone costos de tramitación distintos de los ya aplicables al trámite de permisos de lotificaciones y urbanizaciones, no conlleva impacto económico significativo sobre negocios.

7. ¿Cuáles son los otros posibles impactos potenciales del reglamento propuesto?

Excepto por lo considerado bajo su sección 3.07, sobre la implantación de las determinaciones del Tribunal Supremo y la Junta de Planificación, especificando el carácter público de calles desarrolladas como parte de lotificaciones o urbanizaciones, según expuesto anteriormente, el Reglamento propuesto no conlleva otro posible impacto potencial, en comparación con la reglamentación previamente aplicable a lotificaciones o urbanizaciones.

7.1. Creación empleos directos/indirectos ¿Cuántos?

Por razón de que no altera sustancialmente la reglamentación previamente aplicable a lotificaciones y urbanizaciones, el Reglamento propuesto no impacta la creación de empleos.

7.2. Pérdida empleos directos/indirectos ¿Cuántos?

Por razón de que no altera sustancialmente la reglamentación previamente aplicable a lotificaciones y urbanizaciones, el Reglamento propuesto no impacta la creación de empleos.

7.3. Impacto en la economía:

7.3.1. Número de pequeños negocios, directos.

Por razón de que no altera sustancialmente la reglamentación previamente aplicable a lotificaciones y urbanizaciones, el Reglamento propuesto no impacta la creación de empleos.

7.3.2. Número de pequeños negocios, indirectos.

Por razón de que no altera sustancialmente la reglamentación previamente aplicable a lotificaciones y urbanizaciones, el Reglamento propuesto no impacta la creación de empleos.

7.3.3. Efecto monetario directo en pequeños negocios.

Por razón de que no altera sustancialmente la reglamentación previamente aplicable a lotificaciones y urbanizaciones, el Reglamento propuesto no impacta la creación de empleos.

7.3.4. Efecto monetario indirecto en pequeños negocios.

Por razón de que no altera sustancialmente la reglamentación previamente aplicable a lotificaciones y urbanizaciones, el Reglamento propuesto no impacta la creación de empleos.

7.4. Multas Administrativas.

El Reglamento propuesto no dispone sobre el trámite o imposición de multas administrativas o penalidades. Este asunto es gobernado por los arts. 14.5 y 14.6, y el Cap. XVII de la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos, s.e., y el Cap. 15 del Reglamento Conjunto.

7.5. Recaudos.

El Reglamento propuesto no tiene efectos previsibles sobre recaudos fiscales, en comparación con la la reglamentación previamente aplicable a lotificaciones y urbanizaciones.

7.6. Otros impactos.

El Reglamento propuesto no conlleva otros impactos.

8. ¿Cuál es la base legal de la reglamentación?

Autoridad conferida al Director Ejecutivo de la Oficina de Gerencia de Permisos por por la Ley Núm. 161 de 1 de diciembre de 2009, según enmendada por la Ley Núm. 151 de 10 de diciembre de 2013, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico".

9. ¿Cuál es la política pública que obedece a la implantación mediante la creación del reglamento?

Según enunciada en el art. 1.2 de la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos de Puerto Rico:

> "El Gobierno de Puerto Rico adopta como política pública el mejorar la calidad y eficiencia en la administración de los procesos de evaluación de solicitudes para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos para desarrollos de proyectos de construcción en Puerto Rico. Como parte de dicha política pública es vital asegurar la transparencia, certeza, confiabilidad y agilización del proceso de evaluación para el otorgamiento o denegación de determinaciones finales y permisos, además de la emisión de recomendaciones. Dichos procesos para la evaluación, otorgamiento o denegación de las determinaciones finales y permisos, están revestidos del más alto interés público por ser un instrumento de desarrollo económico y como tal indispensable para la creación de empleos y la prestación de mejores servicios al pueblo y el disfrute de una mejor calidad de vida. Todo esto asegurando el fiel cumplimiento con las leyes

y reglamentos, y teniendo como norte el poder insertarnos dentro del marco de la competitividad que incluya el máximo desarrollo en lo concerniente al aspecto económico, social y físico sostenible del pueblo de Puerto Rico..."

10. ¿En qué otras jurisdicciones existe y cuál ha sido su efecto o impacto? y ¿Cómo compara con el reglamento propuesta?

No disponible.

11. ¿Se analizó con que ley o reglamento vigente podría entrar en conflicto o duplicarse? Explique.

Según explicado, el Reglamento Núm. 8573, "Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos", omite la reglamentación sobre lotificaciones y urbanizaciones previamente contenida en el Reglamento Conjunto, y que fuera propuesta bajo el Reglamento de Planificación Núm. 34, propuesto. Por tanto, la regla propuesta no representa un conflicto o duplicación, sino por el contrario, suple una necesidad de reglamentación urgente.

Parte II. Aspectos presentados por el sector afectado y cambios efectuados en la reglamentación.

La Oficina de Gerencia de Permisos completó los procedimientos establecidos por la Ley de Procedimiento Administrativo para obtener comentarios de toda persona afectada por la reglamentación, incluida la celebración de Vista Pública en 29 de julio de 2014.

La Oficina del Procurador de Pequeños Negocios notificó en 13 de agosto de 2015 sus recomendaciones para el Reglamento propuesto, luego de notificado el Análisis de Flexibilidad Inicial. Al respecto, indicó:

"La OGPe nos presentó un compendio de los comentarios recogidos durante el proceso provisto por la Ley 170-1988, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme. La mayoría de los comentarios fueron sometidos por empresas desarrolladoras y de construcción. Pudimos percibir que muchos de estos comentarios fueron atendidos e integrados al borrador del Reglamento. No obstante, tenemos dudas en cuanto a las disposiciones sobre la privatización de vías y su acceso, que fue la mayor preosupación de las empresas en sus comentarios.

Por tal razón, recomendamos a la OGPe y a la Junta de Planificación a que se incluyan en el Análisis de Flexibilidad los cambios, si algunos, que se hayan realizado de acuerdo a las

recomendaciones de las empresas o la justificación para no haber podido acoger las mismas" (v. pág. 3).

La Tabla adjunta, sobre "Análisis de Disposiciones y Comentarios", contiene una relación detallada de los comentarios recibidos, la acción tomada por la OGPe en relación a los comentarios, la modificación de las disposiciones, si corresponde, así como el tracto de las disposiciones propuestas en relación con reglamentación previa sobre lotificaciones y urbanizaciones.

En relación con la evaluación del Análisis Inicial comunicada por la Oficina del Procurador, en la cual expresó dudas sobre "la privatización de vías y su acceso", lo que conllevaría la celebración de un Panel de Revisión, según lo dispuesto en el art. 5.2(b) del citado Reglamento Núm. 19, es preciso destacar que (según expuesto en el acápite 5, anterior) el Reglamento propuesto acata las determinaciones del Tribunal Supremo (*Watchtower Bible v. Municipio de Dorado*, supra) y la Junta de Planificación (Reglamento Núm. 8573). La Junta de Planificación, con base en la determinación judicial, estableció la naturaleza pública de las calles que deban ser provistas como parte de desarrollos de lotificación o urbanización. Dichas determinaciones disponen de cualquier incertidumbre relacionada con "las disposiciones sobre la privatización de vías y su acceso, que fue la mayor preocupación de las empresas en sus comentarios". Al respecto, ver comentarios relacionados con la sección 3.07, en la Tabla adjunta.

La determinación sobre el carácter público de vías excede el alcance del proceso de adopción del propuesto Reglamento de Planificación Núm. 34, razón por la que el extremo sobre la "privatización de vías y su acceso" se tiene por resuelto según resovió la Junta con base en la decisión del Tribunal Supremo. El propuesto Reglamento de Planificación Núm. 34 se limita a viabilizar dicha determinación, no pudiendo modificar la misma.

Parte III. Número estimado y tipo de negocio afectado.

12. ¿Cómo o en que forma este reglamento impacta a los pequeños negocios?

El Reglamento propuesto implanta las disposiciones de la Ley Núm. 151 de 10 de diciembre de 2013, que impone la obligación al Director Ejecutivo de la OGPe de reglamentar lo relativo a lotificaciones. La aplicación del Reglamento no distingue categorías de negocios; es de aplicación general y alcanza cualquier "entidad con quince (15) empleados o menos" (definición de "Pequeño Negocio", según el art. II.8 del "Reglamento General para la Ley de Flexibilidad Administrativa y Reglamentaria (LEFAR) para el Pequeño Negocio", Reglamento Núm. 19 de la Oficina del Procurador del

Ciudadano) que pudiera promover actividades de lotificación o urbanización, bien sea de forma directa o incidental.

El Reglamento propuesto reproduce, en lo pertinente, disposiciones sustantivas previas sobre lotificaciones y urbanizaciones que estuvieron contenidas en el Reglamento Conjunto (Núm. 8068, antes de su última revisión, Núm. 8573) o en el anterior Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3). La Tabla adjunta, sobre "Análisis de Disposiciones y Comentarios", resume el tracto de las disposiciones recogidas en el propuesto Reglamento de Planificación Núm. 34. Con excepción de la sec. 1.04, sobre "Dedicación", que atiende lo concerniente a la determinación del Tribunal Supremo y la Junta de Planificación sobre el carácter público de vías residenciales, todas las disposiciones sustantivas del Reglamento propuesto reproducen o tienen antecedente en el Reglamento Conjunto o el anterior Reglamento de Lotificación y Urbanización. Por ello, con base en la reproducción del contenido de la reglamentación previa concerniente a lotificaciones y urbanizaciones, es preciso concluir que las disposiciones propuestas no acarrean impactos desconocidos o adicionales sobre las personas sujetas a su aplicación, incluidas las entidades con 15 empleados o menos ("pequeños negocios") que pudieran promover lotificaciones o urbanizaciones, bien sea de forma directa o incidental.

Tanto lo concerniente al carácter público de las calles (y accesos, vías, carreteras) residenciales (v. sec. 4.0), como el cambio en la duración del permiso de urbanización, de tres a dos años, es un asunto gobernado por el vigente Reglamento Conjunto (v. sec. 5.2.5), no por el propuesto Reglamento de Planificación Núm. 34.

De conformidad con el artículo III del Reglamento Núm. 19 de la Oficina del Procurador del Ciudadano, mediante la aplicación de LEFAR, las agencias gubernamentales tendrán que reglamentar en forma tal que no se le impongan cargas indebidas ni se reglamente excesivamente al sector de pequeños negocios.

Como parte de la política pública, las agencias deben considerar el modificar las penalidades a los pequeños negocios, reduciéndolas o eliminándolas. El propuesto Reglamento de Planificación Núm. 34 no dispone o altera en modo alguno sobre la imposición de multas administrativas, asunto que, como se señala en la sección 7.4, anterior, es gobernado por los arts. 14.5 y 14.6, y el Cap. XVII de la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos, s.e., y el Cap. 15 del Reglamento Conjunto.

Igualmente, para evitar imponer cargas indebidas al sector de pequeños negocios, las agencias deben reducir o simplificar, en contenido y frecuencia, los informes requeridos a los pequeños negocios. En cuanto a este aspecto, el propuesto Reglamento de

Planificación Núm. 34 tampoco acarrea impacto alguno por cuanto todo trámite relacionado con la solicitud, documentación y obtención de permisos para lotificaciones o urbanizaciones es gobernado por el Reglamento Conjunto vigente (v. cáps. 5, 8 y 9).

13. ¿Cuáles son las áreas geográficas de mayor impacto?

Toda la jurisdicción del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

14. ¿Qué tipo de negocios serán afectados?

Según señalado en la sec. 12, anterior, la aplicación del Reglamento no distingue categorías de negocios; es de aplicación general (personas naturales y jurídicas) y alcanza también a cualquier tipo de "entidad con quince (15) empleados o menos" ("pequeño negocio") que promueva un proceso de lotificación o urbanización, bien sea de forma directa o incidental.

14.1. Naturaleza de los negocios impactados.

Entre las entidades jurídicas a quiénes pudiera ser aplicable el propuesto Reglamento de Planificación Núm. 34, es posible distinguir aquellas que promueven procesos de lotificación o urbanización de modo directo (urbanizadores, diseñadores) y aquellos que promueven procesos de lotificación o urbanización de modo incidental (dueños, que pueden serlo tanto negocios como personas naturales). Conforme el "North American Industry Classification System" (NAICS, v.2012, http://www.census.gov/cgi-bin/sssd/naics), los primeros pueden ser clasificados bajo una o más de las siguientes categorías: "New Multifamily Housing Construction (except For-Sale Builders)" (236116); "New housing for-sale builders" (236117); "Industrial building construction" (236210); "Commercial and institutional building construction" (236220); "Land subdivision" (237210); "Architectural services" (541310); Engineering services" (541330); y "Surveying and mapping" (541370).

14.2. ¿Qué cantidad de pequeños negocios serán afectados? ¿Qué por ciento representa esto del total de negocios impactados?

Según datos recopilados por la Oficina federal del Censo, publicados en el *County Business Patterns* para Puerto Rico, en su última publicación para 2013, el total de establecimientos ascendía a 44,585, de los que 38,652 tenían 20 empleados o menos, o bien un 86.7% del total. Unos 33,231 tenían 9 empleados o menos, tres cuartas partes de la cantidad total. La siguiente tabla resume los datos disponibles

por categoría (NAICS) y número de establecimientos, por número de empleados or establecimiento.

Tabla: Categorías de negocios, número de establecimientos y empleados

NAICS	Número de Negocios	Total de Empleados	Núm. de Negs. 1-4 Empleados	Núm. de Negs. 5-9 Empleados	Núm. de Negs. 10-19 Empleados	% de Negs. 1-9 Empleados	% de Negs. 1-19 Empleados
236116	12	290	5	2	3	58.3	83.3
236117	19	260	9	4	2	68.4	78.9
236210	46	2,154	11	7	9	39.1	58.7
236220	232	5,408	94	42	31	58.6	72.0
237210	44	268	28	9	4	84.1	93.2
541310	104	614	79	19	5	94.2	99.0
541330	449	4,402	295	67	39	80.6	89.3
541370	22	82	16	4	2	90.9	100.0
	928	13,478	537	154	95	74.5	84.7

El apartado 5 del art. II del citado Reglamento Núm. 19, define como "Número Sustancial Impactado" 20% o más de los pequeños negocios del grupo o sector de la industria que se verá afectado por la reglamentación. Según requerido por el art. 5(c) de la LFAR, se estima que la cantidad de "pequeños negocios" a la que es aplicable la reglamentación propuesta asciende, aproximadamente, a cuatro quintas partes del total para las industrias antes indicadas. No obstante, la cantidad total de establecimientos bajo dichos renglones industriales representa apenas 2% de todos los establecimientos de negocios. Mientras, las categorías identificadas bajo el sector de construcción representan 18.0% de los establecimientos en dicho sector, mientras que aquellos pertenecientes al sector de profesiones técnicas asciende a 13.2% del total para el sector.

Durante el pasado año, se han adjudicado diez (10) lotificaciones simples.

14.3. ¿A qué tipo de sector pertenecen?

Ver apartado núm. 14.1, anterior.

Parte IV. Informes, documentos y otros requisitos exigidos para cumplir con los reglamentos.

15. Identificar los informes y documentos requeridos para cumplir con los reglamentos. ¿Cuáles de ellos aplican a pequeños negocios? ¿Cuál es la frecuencia de entrega de los mismos?

Según requerido por el art. 5(d) de la LFAR, se identifican los informes y documentos relacionados con el Reglamento de Planificación Núm. 34, como aquellos requeridos bajo los reglamentos adoptados al amparo de un Plan de Ordenación Territorial y el Reglamento Conjunto, que gobiernan lo relacionado con la presentación, trámite y obtención de permisos de lotificación y urbanización. En relación con el Reglamento Conjunto, véanse su Cap. 5 sobre "Procedimientos Administrativos", Cap. 9 sobre "Procedimientos para la evaluación de los Permisos", Cap. 14 sobre "Certificación de obras y Permisos", Cap. 55 sobre "Procedimientos Adjudicativos y Requisitos de Presentación" ante la Junta de Planificación, entre otras disposiciones. Correspondientemente, las secciones 4.01 a 4.04 del Reglamento propuesto contiene disposiciones para referir al cumplimiento de los reglamentos municipales o del Reglamento conjunto, según corresponda. Es decir, el propuesto Reglamento de Planificación Núm. 34 no requiere informes o documentos relacionados con el trámite de permisos, como no sea aquellos ya requeridos bajo otros reglamentos vigentes.

16. ¿Cómo se evaluarán los informes o documentos recibidos?

Según establecen el Reglamento Conjunto y los reglamentos de Ordenación Territorial de los municipios.

17. ¿Quién se encargaría de monitorear el cumplimiento del mismo? ¿Cuál es el plan de acción a seguir en caso de no cumplimiento?

Según disponen los arts. 2.8A, 14.5 y 14.6, 15.1, 16.2 y el Cap. XVII de la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos, s.e., el Cap. 15 del Reglamento Conjunto (v. secs, 15.5 y 15.6), y los reglamentos de Ordenación Territorial de los municipios.

18. En caso de penalidades; ¿cuál es la penalidad que existe para un negocio normal y cuál existe para un pequeño negocio?

Ver apartado núm. 7.4, anterior, sobre multa administrativa, aplicable a cualquier tipo de negocio, según dispuesto por Ley.

19. ¿Cómo los informes o documentos requeridos ayudan a evaluar la aplicación de este reglamento?

Conforme referencias incluidas bajo secciones 15 y 16, anteriores.

20. ¿Se necesita algún profesional o perito para la preparación de los informes? ¿Quién o quienes? ¿Es este requisito necesario para negocios normales al igual que para

pequeños negocios? ¿Cuál es el costo, aproximado, de la preparación del o los informes por los profesionales?

Según sea requerido por el Reglamento Conjunto o los reglamentos municipales de Ordenación Territorial, según corresponda. Dichos reglamentos no distinguen categorías de negocios, o entre tipos de personas (jurídicas o naturales) en cuanto a la aplicación de los requisitos. No obstante, el artículo 2.9 de la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos concede tratao preferente a agencias del gobierno federal, local o municipal.

Los costos para la radicación de permisos ante los Muncipios estarán gobernados por el citado art. 2.9 de la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos, el Reglamento Núm. 8176 de 10 de abril de 2012, conocido como "Reglamento para el Cobro de Derechos por Cobrar" de la OGPe, y la Orden Administrativa Núm. OA-OGPE-2014-01 de 24 de enero de 2014, además de los correspondientes reglamentos municipales, según corresponda (v. sección 6, anterior). En cuanto a la OGPe, la OA-OGPE-2014-01, dispone los costos reacionados en su Anejo A, secciones 2.a a 2.e, 3, 4, 6, y 11.

Parte V. Medidas tomadas minimizar impactos en los pequeños negocios y razones para alternativa de reglamentación final

21. Incluir una descripción de cualquier alternativa relevante a la reglamentación propuesta que minimice el impacto económico en los pequeños negocios y logre cumplir con los propósitos del reglamento, tales como:

21.1. Alternativas de cumplimiento, requerimiento de informes o "timetables" que tomen en consideración los recursos limitados que tienen disponible el pequeño negocio.

No aplica. Requisitos sólo para documentación en treamite de permisos, según sea requerido por Reglamento Conjunto y reglamentos municipales de Ordenación Territorial.

21.2. Clasificar, consolidar, eliminar o simplificar el cumplimiento y los requisitos de documentación o informes para el pequeño negocio.

No aplica (ver anterior).

21.3. Eximir o prorrogar la reglamentación, o parte de ésta, a ciertos pequeños negocios.

No aplica. Reglamentación y aplicación según requerido por la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos y la reglamentación de planificación pertinente.

22. ¿Cuán oneroso son los requisitos a cumplir incluidos en la reglamentación para el pequeño negocio?

En cumplimiento con el art. 5(e) de la LFAR, es pertinente concluir que el propuesto Reglamento de Planificación Núm. 34, no impone requisitos: 1) que no hayan sido previamente aplicable a procesos de lotificación o urbanización, bien sea bajo el Reglamento Conjunto (Núm. 8068) o el Reglamento de Lotificación y Urbanización (Núm. 6992); 2) que no resulten de determinaciones judiciales y de la Junta de Planificación en cuanto al carácter público de calles o vías; y 3) que contravengan o añadan condiciones a las ya previstas bajo la Ley para la Reforma del Sistema de Permisos o gobernadas por el Reglamento Conjunto y los reglamentos municipales de Ordenación Territorial, o sean gobernadas por otros reglamentos, incluidos el "Reglamento para el Cobro de Derechos por Cobrar" de la OGPe y cualquier otro Reglamento referido bajo el propuesto.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo VII (6) del Reglamento Núm. 19 de la Oficina del Procurador del Ciudadano, la Oficina de Gerencia de Permisos tendrá disponible para el público que así lo solicite, copias del Análisis de Flexibilidad Reglamentaria Final.