

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación
San Juan, Puerto Rico

REGLAMENTO

REGLAMENTO CONJUNTO PARA LA EVALUACIÓN Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS RELACIONADOS AL DESARROLLO Y USO DE TERRENOS

TOMO III

Alejandro García Padilla
Gobernador

Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación

VIGENCIA DEL REGLAMENTO

_____ de _____ de 2016

ÍNDICE

Tomo III: LOTIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

Capítulo 1	ADOPCIÓN Y VIGENCIA.....	1
REGLA 1.1	ADOPCIÓN.....	1
Capítulo 2	PERMISOS.....	2
REGLA 2.1	REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS.....	2
SECCIÓN 2.1.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	2
SECCIÓN 2.1.2	EXPEDICIÓN DE PERMISOS	2
SECCIÓN 2.1.3	REQUERIMIENTO DE FIANZAS	3
SECCIÓN 2.1.4	PERMISOS RELACIONADOS CON VÍAS PÚBLICAS	3
SECCIÓN 2.1.5	SEGREGACIONES DE HECHO	3
SECCIÓN 2.1.6	TÉRMINOS DE VIGENCIA DE LAS DECISIONES SOBRE PERMISOS	4
SECCIÓN 2.1.7	USO O DISPOSICIÓN DE TERRENOS LOTIFICADOS	4
REGLA 2.2	TRAMITACIÓN.....	4
SECCIÓN 2.2.2	TRAMITACIÓN ANTE LA OFICINA DE GERENCIA DE PERMISOS O LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN.....	5
SECCIÓN 2.2.3	TRAMITACIÓN ANTE EL MUNICIPIO AUTÓNOMO	5
CAPÍTULO 3	DISEÑO DE LOTIFICACIONES	6
REGLA 3.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	6
SECCIÓN 3.1.1	ANÁLISIS DEL PREDIO	6
REGLA 3.2	LOTIFICACIONES.....	7
SECCIÓN 3.2.1	PROHIBICIONES	7
SECCIÓN 3.2.2	TAMAÑOS DE LOS LOTES	7
SECCIÓN 3.2.3	DISTRIBUCIÓN EN EL PREDIO ORIGINAL	8
SECCIÓN 3.2.4	FORMACIÓN DE SOLARES	8
SECCIÓN 3.2.5	ANÁLISIS DE RIESGOS A DESLIZAMIENTOS Y HUNDIMIENTOS	8
REGLA 3.3	URBANIZACIONES RESIDENCIALES.....	913
SECCIÓN 3.3.1	ACCESOS	913
SECCIÓN 3.3.2	URBANIZACIONES RESIDENCIALES EN UN SÓLO EDIFICIO ...	913

SECCIÓN 3.3.3	URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON VARIOS EDIFICIOS	1013
SECCIÓN 3.3.4	URBANIZACIONES RESIDENCIALES DE VARIOS SOLARES	1115
SECCIÓN 3.3.5	BARRERAS DE RUIDO	1115
REGLA 3.4	URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES	1115
REGLA 3.5	SISTEMAS DE CIRCULACIÓN	1216
REGLA 3.6	ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACIÓN, EDUCACIÓN, CULTURALES Y COMERCIALES	2327
SECCIÓN 3.6.1	DISPOSICIÓN GENERAL	2327
SECCIÓN 3.6.2	URBANIZACIONES RESIDENCIALES DE UN SÓLO EDIFICIO	2327
SECCIÓN 3.6.3	URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON VARIOS EDIFICIOS EN UN SOLO SOLAR	2529
SECCIÓN 3.6.4	URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON VARIOS SOLARES	2731
REGLA 3.7	NORMAS DE PAISAJISMO	2933
SECCIÓN 3.7.2	NORMAS PARA VERJAS EN URBANIZACIONES	3034
SECCIÓN 3.7.3	MOBILIARIO URBANO	3135
SECCIÓN 3.7.4	DESPERDICIOS SÓLIDOS	3135
Capítulo 4	MEJORAS DE LOTIFICACIONES	3236
REGLA 4.1	ABASTO DE AGUA	3236
SECCIÓN 4.1.1	CAPACIDAD DEL SISTEMA	3236
SECCIÓN 4.1.2	BOCAS DE INCENDIO	3236
SECCIÓN 4.1.3	DISPOSICIÓN DE AGUAS SERVIDAS	3236
SECCIÓN 4.1.4	MANEJO DE AGUAS PLUVIALES	3337
REGLA 4.2	NORMAS DE DISEÑO DE SISTEMAS DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	3640
REGLA 4.3	CONSTITUCIÓN, USOS Y RESTRICCIONES DE LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES	3640
SECCIÓN 4.3.1	CONSTITUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES	3640
SECCIÓN 4.3.2	CARÁCTER DE LA SERVIDUMBRE	3740
SECCIÓN 4.3.3	REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	3741

SECCIÓN 4.3.4	USO, DISFRUTE Y MANTENIMIENTO.....	3943
SECCIÓN 4.3.5	RESTRICCIONES Y PENALIDADES.....	4044
REGLA 4.4	SISTEMA ELÉCTRICO	4246
REGLA 4.5	SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE TELECOMUNICACIONES (TELEFONÍA; TELEVISIÓN POR CABLE (CATV); BANDA ANCHA; OTROS).	4446
SECCIÓN 4.5.2	PRELACIÓN DE LAS NORMAS.....	4547
SECCIÓN 4.5.3	NIVELACIÓN.....	4547
SECCIÓN 4.5.4	NORMAS DE TALUDES PARA URBANIZACIONES RESIDENCIALES DE SOLARES UNIFAMILIARES.....	4548
SECCIÓN 4.5.5	RELACIÓN ENTRE EL TAMAÑO DEL SOLAR Y LA PENDIENTE	4750
SECCIÓN 4.5.6	RELACIÓN ENTRE LA EXTENSIÓN DEL ÁREA DE OCUPACIÓN Y LA PENDIENTE.....	4850
Capítulo 5	MEJORAS EXTRAMUROS	4952
REGLA 5.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	4952
SECCIÓN 5.1.1	TIPOS DE MEJORAS A SER REQUERIDAS	4952
SECCIÓN 5.1.2	IMPOSICIÓN DE REQUERIMIENTOS	4952
SECCIÓN 5.1.3	PRORRATEO DE REQUERIMIENTOS	4952
SECCIÓN 5.1.4	TÉRMINO PARA COMPLETAR MEJORAS EXTRAMUROS.....	5053
Capítulo 6	VARIACIONES EN LOTIFICACION	5154
REGLA 6.1	VARIACIONES	5154
SECCIÓN 6.1.2	CRITERIOS PARA CONSIDERAR VARIACIONES.....	5154
SECCIÓN 6.1.3	CONDICIONES AL OTORGAR VARIACIONES	5154
SECCIÓN 6.1.4	TÉRMINO DE VIGENCIA DE LAS DECISIONES SOBRE VARIACIONES.....	5255

Tomo III **REGLAMENTO DE LOTIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN****Capítulo 1** **ADOPCIÓN Y VIGENCIA****Regla 1.1** **ADOPCIÓN**

~~Este Tomo de este~~ Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como 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”.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico,

hoy _____ de _____ de 2016.

Commented [BPO316]: AEE

Commented [BPO317]: JP- NUEVO CAPÍTULO DE ADOPCION Y VIGENCIA para este Tomo

BORRADOR PARA VISUALIZACIÓN

Capítulo 2 PERMISOS

Regla 2.1 REQUERIMIENTO Y EXPEDICIÓN DE PERMISOS

Sección 2.1.1 Disposiciones Generales

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

Para poder aprobar un Plano de Inscripción, será requisito que el dueño proyectista o desarrollador someta a la Oficina de Gerencia de Permisos 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.

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.

Sección 2.1.2 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

Commented [BPO318]: JP- NUEVO CAPÍTULO (REGLAMENTO DE LOTIFICACION)

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 Oficina de Gerencia de Permisos 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.

Sección 2.1.3 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 1 de diciembre de 2009, según enmendada.

Sección 2.1.4 Permisos Relacionados con Vías Públicas

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

Cuando las vías propuestas en los planes viales que atraviesen la propiedad objeto de desarrollo estén incluidas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras 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.

Sección 2.1.5 Segregaciones de Hecho

La Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo, podrá considerar solicitudes de segregaciones cuando se demuestre que ya existían a la fecha 4 de septiembre de 1944,

CAPÍTULO 2 PERMISOS

y que cuentan con acceso, dispensándose de cumplir con otros requerimientos de este Reglamento, el Reglamento Conjunto o el Reglamento de Ordenación del municipio.

Sección 2.1.6 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.

Sección 2.1.7 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.

Regla 2.2 TRAMITACIÓN

Los proyectos de lotificación y urbanización se considerarán por la Junta de Planificación, Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo, conforme a las leyes y reglamentos aplicables, de acuerdo a lo siguiente:

- a. 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~~ de Ordenación, o en los reglamentos que el municipio adopte a esos efectos.

Cuando no exista un Convenio de Transferencia de Jerarquía, la radicación de proyectos de lotificación y urbanización será presentada ante la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta de Planificación, según corresponda, cumpliendo con las

Commented [BPO319]: JP

disposiciones de la reglamentación vigente y acorde a los siguientes criterios:

- b. 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 Oficina de Gerencia de Permisos, la cual resolverá a base de las disposiciones reglamentarias y demás políticas públicas.
- c. 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.
- d. Toda lotificación y urbanización en área no calificada será presentada ante la Junta, conforme a la política pública y disposiciones reglamentarias aplicables.

Sección 2.2.2 Tramitación ante la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta de Planificación

Todo proyecto se presentará siguiendo los procedimientos establecidos en este Reglamento.

Sección 2.2.3 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.

Capítulo 3 **DISEÑO DE LOTIFICACIONES**

Regla 3.1 **DISPOSICIONES GENERALES**

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.

Sección 3.1.1 **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;

Commented [BPO320]: JP- NUEVO CAPÍTULO (REGLAMENTO DE LOTIFICACION)

- I. aspectos arqueológicos detectables.

Regla 3.2 LOTIFICACIONES

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

Sección 3.2.1 Prohibiciones

- a. No se tramitarán como lotificaciones aquellas propuestas en terrenos:
 1. de alta producción agrícola;
 2. esenciales de formaciones geológicas;
 3. de bosques o áreas que ameriten protección para su preservación como fuentes de agua o recursos recreativos;
 4. que constituyan yacimientos minerales o minas de apreciable valor económico;
 5. que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica;
 6. que sean susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas;
 7. que formen parte de un Plan de Ordenación Territorial que no lo permita;
 8. que ubiquen dentro de la zona costanera según definida en el Plan de Manejo de la Zona Costanera.
 9. 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;
 10. 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.

Sección 3.2.2 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 Oficina de Gerencia de

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

Permisos 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.

Sección 3.2.3 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.

Sección 3.2.4 Formación de Solares

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

Sección 3.2.5 Análisis de Riesgos a Deslizamientos y Hundimientos

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

CATEGORÍA	VALOR	PUNTUACIÓN
Pendiente	1 por ciento	0
	2-7 por ciento	3
	8-16 por ciento	6
	Más	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 nueve (9), se deberá someter un estudio de ingeniería donde se discuta la topografía, geología e hidrología del terreno en particular para determinar las medidas particulares que se tomarán en consideración para evitar los riesgos.

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

Regla 3.3 URBANIZACIONES RESIDENCIALES

El propósito principal de una urbanización residencial será equipar el terreno para el establecimiento de comunidades residenciales.

Sección 3.3.1 Accesos

- Todo nuevo solar a ser formado tendrá acceso a través de una calle pública debidamente inscrita que sea dedicada a acceso.
- En el caso de urbanizaciones, los nuevos solares residenciales tendrán acceso sólo a calles locales.
- 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.
- No se permitirá que nuevos solares residenciales con cabida menor de una (1.00) cuerda tengan acceso a calles principales, avenidas o marginales de avenidas y expresos.

Sección 3.3.2 Urbanizaciones Residenciales en un Sólo Edificio

- Cuando se proponga una urbanización residencial en un sólo edificio, se observarán las siguientes normas:

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

1. 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;
2. 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.

Sección 3.3.3 Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios

- a. 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:
 1. Los patios en los alrededores de aproximadamente diez (10.00) 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.
 2. 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.
 3. Los paseos peatonales se distribuirán y sembrarán de forma que una persona que los camine pueda ver, al menos, cinco (5.00) metros hacia el frente la totalidad de la sección del paseo peatonal sin tener esquinas ciegas.
 4. No se permitirá construcción alguna que provea escondites a menos de dos (2.00) metros de un paseo o acera peatonal.
 5. No se permitirá la siembra de vegetación que obstruya la visibilidad de las áreas comunes abiertas.

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

6. Barreras opacas sobre uno punto dos (1.2) metros se considerarán que obstruyen la visibilidad.
7. Cuando el espacio entre las estructuras sea privado deberá diseñarse con verja o tratamiento paisajista.
8. 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.

Sección 3.3.4 Urbanizaciones Residenciales de Varios Solares

- a. Cuando se propongan urbanizaciones residenciales compuestas de varios solares, se observarán las siguientes normas:
 1. La distribución de los espacios comunes reconocerá las áreas de servicio de cada facilidad.
 2. 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.
 3. El patrón de las calles facilitará la convivencia evitando largos mayores de doscientos cincuenta (250) metros para calles residenciales.

Sección 3.3.5 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.

Regla 3.4

URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES E INSTITUCIONALES

El propósito principal de una urbanización comercial, industrial o institucional, será equipar el terreno para el desarrollo de actividades comerciales, industriales o institucionales seguras,

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

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.

- a. Accesos- 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.
- b. Zona de Amortiguamiento:
 1. 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.
 2. 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.

Regla 3.5

SISTEMAS DE CIRCULACIÓN

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.

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

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

TIPO DE VIA	DERECHO DE VIA (en metros)
Autopista de Peaje	Varia (Min. 100)
Autopista	Varia (Min. 100)
Expreso	Varia (Min. 100)
Vías Arteriales	Varia (Min. 100)
Avenidas	36
Carreteras Primarias Estatales	30
Carreteras Secundarias Estatales	16.6
Calles Principales	16.6
Carreteras Primarias Estatales	Varia (Min. 13.00)
Carreteras Secundarias Estatales	Varia (Min. 13.00)
Carreteras Terciarias Estatales	Varia (Min. 17.00)
Carreteras Municipales	15
Calles Locales Urbanas	13
Calles sin Salida	11
Calles Locales Rurales	11
Callejones	6

- b. 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 (20) por ciento 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.

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

- c. 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.
- d. 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.
- e. 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:
1. 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.
 2. Cualquier calle sin salida terminará en un área no menor de seis (6.00) metros por seis (6.00) metros adicionales 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 (6.00) metros por seis (6.00) metros adicionales hacia uno de los lados de la calle.
- f. 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:

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

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

- g. 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 (20) por ciento 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.
- h. 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

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

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.

- i. 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.
- j. 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:
 - 1. 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.
 - 2. Cualquier calle sin salida terminará en un área no menor de seis (6.00) metros por seis (6.00) metros adicionales 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 (6.00) metros por seis (6.00) metros adicionales hacia uno de los lados de la calle.
- k. 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:

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

TIPO DE VÍA	SUPERFICIE RODADA
Autopista de Peaje	Varia
Autopista	Varia
Expreso	Varia
Vías Arteriales	Varia
Avenidas	Varia
Carreteras Primarias Estatales	Varia
Carreteras Secundarias Estatales	Varia
Carreteras Terciarias	Varia
Calle Principales	Varia
Calle Municipales	8 metros
Calle Locales Urbanas	8 metros
Calles sin Salida	6 metros

- I. Obras Imprescindibles para Lotificaciones- Será imprescindible que las rasantes de las vías permitan un drenaje satisfactorio. Será imprescindible, además, las siguientes obras:
1. Cuando los solares fueren para uso residencial igual o menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados en zona urbana o mayor de ochocientos (800) metros cuadrados en zona rural, será imprescindible el afirmado o pavimentados de los accesos vehiculares y peatonales
 2. En solares para usos comerciales e industriales, se requerirá, además, la construcción y pavimentación de no menos de seis (6.00) metros en los accesos vehiculares y de uno y medio (1.50) metros en los accesos peatonales.
 3. En lotificaciones para fines agropecuarios será imprescindible proveer caminos en tierra para el tránsito vehicular.

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

m. Extensión de Obras Existentes en Lotificaciones- Además de las obras imprescindibles indicadas en el inciso anterior, se requerirá la extensión de las obras de urbanización que existieren en las inmediaciones de la lotificación, de conformidad con las siguientes especificaciones:

1. Vías Existentes- Las obras de urbanización que existan a una distancia igual o menor a la longitud del frente de los solares a lotificarse, medida a partir de los extremos del proyecto, serán provistas para todos los solares propuestos.
2. 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.
3. Cuando un acceso existente estuviere sujeto a ser ensanchado, las obras se construirán de acuerdo con la sección transversal proyectada o mínima establecida.
4. 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.
5. 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.
6. En los casos especificados en los incisos 1 al 3, cuando los proyectos contemplan la formación de solares a un solo lado de una vía, no será requerida la provisión de las aceras, encintados y fajas de seguridad, correspondientes al margen opuesto. En estos casos la superficie de rodaje de la vía podrá ser de seis (6.00) metros lineales de ancho.

n. 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

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

municipio, agencia estatal a que corresponda su administración y mantenimiento.

En los casos donde el trazado de una futura vía pública discorra 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.

- o. 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 y medio (1.50) metros. Siempre que se provea encintado, se diseñará para cumplir con las normas de impedidos.

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

1. Superficie rodada de menos de seis (6.00) metros- no se requiere acera.
2. Superficie rodada de seis (6.00) a ocho (8.00) metros aceras de uno y medio (1.5) metros de ancho mínimo a cada lado.
3. Superficie rodada mayor de ocho (8.00) metros, menor o igual a trece (13) metros- Aceras de dos (2.00) metros de ancho mínimo a cada lado.

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

4. Superficie rodada de más de trece (13) metros- Aceras con un mínimo de dos y medio (2.5) metros de ancho a cada lado, pudiendo requerirse anchos mayores para acomodar mayor tránsito peatonal.
 5. 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.
- q. 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.
- r. Se requerirá áreas de siembra y seguridad del ancho mínimo establecido a continuación en todo caso en que se requiera acera, hasta completar la sección del derecho de vía:
1. Superficie rodada de menos de seis (6.00) metros no se requiere área de siembra.
 2. Superficie rodada de seis (6.00) a ocho (8.00) metros- Áreas de siembra de un (1.00) metro de ancho mínimo a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.
 3. Superficie rodada mayor de ocho (8.00) metros, menor de trece (13) metros- Áreas de siembra de uno y medio (1.50) metros de ancho mínimo a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.
 4. Superficie rodada de trece (13) metros o más- Áreas de siembra con un mínimo de un punto ocho (1.8) metros de ancho a cada lado, entre la superficie rodada y la acera.

Podrá eximirse de la provisión de un área de siembra en lugares de tránsito peatonal considerable y condicionado a que el ancho de la acera se amplíe por un ancho equivalente al área de siembra requerida y se provean, en el área adyacente al encintado, alcorques convenientemente distanciados, con un área mínima de un (1.00) metro cuadrado.

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

- s. 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.
- t. Pendientes- La pendiente de la calle de acceso no deberá exceder el cinco (5) por ciento de inclinación, positiva o negativamente, por una distancia de seis puntos diez (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:
1. En las Autopistas, Expresos y Calles Marginales, aquella que determine el Departamento de Transportación y Obras Públicas para ese tramo.
 2. En las Avenidas y Arteriales, siete (7) por ciento.
 3. En las Calles Principales siete (7) por ciento.
 4. En las Calles Locales Urbanas y Calles Sin Salida, ocho (8) por ciento.
 5. En las Calles Locales Rurales y Callejones, doce (12) por ciento.
- u. 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 y medio (2.50) metros, respectivamente. Cuando el ángulo menor de intersección sea menos de sesenta (60) grados, los antedichos radios mínimos serán mayores.

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

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.

- v. Radios Mínimos- Los radios mínimos de curvas de las vías públicas, tomados en el eje de las mismas serán según se establece a continuación:
1. En las Avenidas, doscientos (200) metros.
 2. En las Calles Principales, sesenta (60) metros.
 3. En las Calles Locales Urbanas, treinta (30) metros.
 4. En las Calles sin Salida, treinta (30) metros.
 5. En las Calles Locales Rurales, veinte (20) metros.
 6. En los Callejones, veinte (20) metros.
- w. 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 uno (1) al cinco (5) cuya construcción no esté programada, la Oficina de Gerencia de Permisos 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.
- x. Zona Marítimo Terrestre- Aquellos proyectos que colinden con la zona marítimo terrestre observarán las normas especiales contenidas en el Reglamento Conjunto.
- y. Servidumbres- Se permitirá la utilización de servidumbres como accesos sólo en lotificaciones y sólo para dar acceso a un solo solar.

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

- z. 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.
- aa. Requisitos para Otorgarse el Permiso de Uso- Para accesos deberá someter lo siguiente:
1. 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.
- bb. 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.

Regla 3.6 ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACIÓN, EDUCACIÓN, CULTURALES Y COMERCIALES**Sección 3.6.1 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.

Sección 3.6.2 Urbanizaciones Residenciales de un Sólo Edificio

Para urbanizaciones que se desarrollen en un sólo edificio se proveerán las siguientes instalaciones mínimas:

- a. Área de Recreación Cubierta y Cerrada- Área de reunión cubierta y cerrada de no menos de uno y medio (1.5) metros cuadrados por cada unidad básica de vivienda.
1. 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 ciento veinte (120) unidades. En exceso de ciento veinte (120) unidades básicas de vivienda

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

se requerirán diez (10) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica.

2. 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.
3. 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:
 - i. Departamento de Recreación y Deportes
 - ii. Municipio
 - iii. Asociación de Residentes o Condominios (cuando aplique).
4. 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.
5. 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.

6. Término para el Proyectista Notificar a la Oficina de gerencia de Permisos- El dueño de la obra o proyectista tendrá que indicar a la Oficina de gerencia de Permisos cuál de las anteriores alternativas selecciona. Esta información tiene que presentarse ante la Oficina de gerencia de Permisos en la etapa del proyecto.
7. 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.
8. El dueño proyectista o desarrollador deberá someter a la Oficina de Gerencia de Permisos, 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.
9. 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.

Sección 3.6.3 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:

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

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 cuarenta (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 (8.00) 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 treinta (30) días contados a partir de su publicación en periódico de circulación general.

Sección 3.6.4 Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares

Se proveerán las siguientes instalaciones mínimas:

- a. Instalaciones Recreativas
 1. Para proyectos que comprendan de cuatro (4) a diecinueve (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 treinta (30) días contados a partir de su publicación en periódico de circulación general.
 2. Para proyectos que comprendan de veinte (20) a cincuenta y nueve (59) unidades de vivienda se separará un área recreativa comunal a razón de treinta (30) metros cuadrados de terreno llano (sin incluir taludes) por cada solar y/o unidad de vivienda. Estos terrenos serán rasanteados a una pendiente no mayor de cinco (5) por ciento y provistos de conexiones adecuadas de agua y energía eléctrica.
 3. Para proyectos que comprendan sesenta (60) o más unidades de vivienda se separará un área de veinte (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 (5) por ciento 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 cien (100) solares y/o unidades de vivienda.
 - ii. Una cancha para deportes por cada trescientos (300) solares y/o unidades de vivienda.
 - iii. Un campo de juego por cada cuatrocientos (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

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

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:

- i. Cuando la cantidad de terrenos requeridos sea menor de dos (2.00) 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 treinta (30) días contados a partir de su publicación en periódico de circulación general.

2. Concesiones:

i. 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:

- a) Casos de herencia- declaratoria de herederos.
- b) Casos de donación a familiares- documento que indique la intención de donación, y la relación

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

familiar, firmado por los correspondientes donatarios, así como por el donante.

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

c. Instalaciones Comerciales:

1. Al considerar el desarrollo de un proyecto residencial que comprenda doscientas cincuenta (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 Oficina de Gerencia de Permisos 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 de Ordenación](#).
3. El área máxima de los terrenos a destinarse para el desarrollo de estas instalaciones se determinará a base de veinte (20) metros cuadrados de terreno por cada solar y/o unidad de vivienda básica.
4. El área bruta de construcción tendrá un máximo de veinticinco (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.

Commented [BPO321]: JP

Regla 3.7

NORMAS DE PAISAJISMO

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.

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

- 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.

Sección 3.7.2 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 en este Reglamento o en el Reglamento de Ordenación Territorial de un municipio autónomo:

- a. 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.
- b. A orillas de un canal o cuerpo de agua, según se detallan anteriormente, cuando existe una calle o paseo bordeando el mismo.
- c. Cuando la altura de un talud es mayor de cuatro (4.00) metros.
- d. 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 uno punto cinco (1.5) horizontal a la vertical, cuando esto ocurra en corte y la altura del mismo exceda dos (2.00) metros.
- e. 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.

CAPÍTULO 3 DISEÑO DE LOTIFICACIONES

- f. 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.
- g. Para separar terrenos dedicados a uso público de terrenos privados en la provisión de las instalaciones vecinales de un proyecto de urbanización residencial.
- h. Las verjas a instalarse tendrán una altura mínima de seis (6.00) pies 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 (1.00) pie y espaciadas a una distancia máxima de ocho (8.00) pies. 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 (1.00) pie sobre el nivel del terreno.

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

Sección 3.7.3 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.

Sección 3.7.4 Desperdicios Sólidos

Deberán cumplir con los requisitos establecidos por la Autoridad de Desperdicios Sólidos, así como con los requisitos establecidos por el municipio.

Capítulo 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES**Regla 4.1 ABASTO DE AGUA**

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.

Sección 4.1.1 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.

Sección 4.1.2 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 4.1.3 Disposición de Aguas Servidas

- a. 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.
- b. 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 quinientos

Commented [BPO322]: JP- NUEVO CAPÍTULO
(REGLAMENTO DE LOTIFICACION)

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

(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.

- c. 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 4.1.4 Manejo de Aguas Pluviales

Las disposiciones aquí señaladas tienen 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 inundación de los cuerpos de agua, así como las funciones de los humedales, la línea de costa, los sumideros y los acuíferos que pudieran causar los desarrollos propuestos.

- a. 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. Las aguas que llegan al predio de áreas superiores deberán ser encauzadas con obras cuyo diseño permita manejar eventos de escorrentías de cien (100) años.
- b. 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

Commented [BPO323]: DRNA

Commented [BPO324]: DRNA

Commented [BPO325]: JP

Commented [BPO326]: DRNA

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

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

- c. 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,~~ estructuras de mitigación control del tamaño del tubo de descarga y provisión de capacidad de almacenamiento en los tubos.

Commented [BPO327]: DRNA

- d. Se requiere que el área de las charcas (si se usan en el diseño) tengan un área mínima de tres (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.

1. En los desarrollos con descarga de la escorrentía pluvial hacia un cuerpo de agua, la línea de costa, un sumidero o un humedal, se requerirá que el agua llegue a éstos de forma igual a como discurría en su estado natural. Deberá demostrar lo dispuesto en este inciso mediante un estudio hidrológico-hidráulico que utilice las mejores prácticas de ingeniería y metodología aplicables. Se requiere obtener el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

Commented [BPO328]: DRNA

- e. 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 Oficina de Gerencia de Permisos y evaluada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

- f. 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, colocación de rocas y la construcción de verjas y muros, la instalación de filtros y la construcción de ~~charcas de retención~~ estructuras de mitigación.
1. Se evitará que los sistemas pluviales que dirijan sus aguas hacia la línea de costa, un sumidero o un humedal, tengan estructuras de salida con descargas puntuales para evitar la erosión. Las estructuras de salida tampoco deberán afectar la zona de separación.
 2. Los sistemas pluviales que descarguen a cuerpos de agua deberán integrar medidas de protección contra la erosión a la estructura de salida.
- g. 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 filtrantes y tanques de materiales tóxicos que aumenten los riesgos de contaminación del acuífero.
1. Sumideros- Se evitará que reciban cantidades excesivas o anormales de sedimentos, mediante el establecimiento de medidas de protección, tales como: la instalación de filtros o la construcción de ~~charcas de retención~~ estructuras de mitigación 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 diez (10) metros lineales, la cual será medida desde el borde superior externo.
- h. Puentes y Canales Obras en los Cauces de los Cuerpos de Agua- Toda obra sobre o en los cuerpos de agua o el sistema de drenaje natural ~~observará~~ tendrá un diseño que permita la descarga de cien (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~~

Commented [BPO329]: DRNA

Commented [BPO330]: DRNA

Commented [BPO331]: DRNA

Commented [BPO332]: DRNA

Commented [BPO333]: DRNA

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

~~Sección- este inciso~~ 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 OGPo. Se requiere obtener el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.~~

Commented [BPO334]: DRNA

- i. **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 (5.00) 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 ~~del cuerpo de agua. La faja de terreno en los ríos será medida desde el tope del talud.~~ Cuando se trate de una quebrada o arroyo, la faja deberá ser cedida al municipio con jurisdicción.

Commented [BPO335]: DRNA

1. ~~En los ríos, se requiere un plano de deslinde de su cauce legal certificado por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales. La vigencia de los deslindes certificados será de tres (3) años.~~

Commented [BPO336]: DRNA

Regla 4.2

NORMAS DE DISEÑO DE SISTEMAS DE ALCANTARILLADO PLUVIAL

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".

Regla 4.3

CONSTITUCIÓN, USOS Y RESTRICCIONES DE LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES

Sección 4.3.1

Constitución de las Servidumbres Pluviales

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.

Sección 4.3.2 Carácter de la Servidumbre

Toda servidumbre de paso de alcantarillado y desagüe pluvial tendrá carácter de servidumbre legal continua y aparente y se registrarán por la propia Ley Núm. 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.

Sección 4.3.3 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 Oficina de gerencia de Permisos, 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 Oficina de gerencia de Permisos 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

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

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 Núm. 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 entienda 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

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

Oficina de Gerencia de Permisos con anterioridad a la construcción del sistema por los propietarios, proyectistas o urbanizadores, será obligación de éstos someter a la Oficina de Gerencia de Permisos, 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 (5.00) 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 Oficina de Gerencia de Permisos 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 Oficina de Gerencia de Permisos.
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).

Sección 4.3.4 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

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

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.

Sección 4.3.5 Restricciones y Penalidades

- a. Condiciones:

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

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

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

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.

Regla 4.4

SISTEMA ELÉCTRICO

- a. 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.
- b. 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 evaluará todos los casos donde las líneas afectadas sean de subtransmisión transmisión y endosará otras alternativas considerando la integridad de la red.
- c. Toda construcción de líneas eléctricas, deberá cumplir con los códigos, reglamentos, estándares, patrones de construcción y circulares técnicas vigentes.
- d. Las excepciones a esta norma, deberán ser consultadas con la Autoridad de Energía Eléctrica y previamente aprobada por la misma, antes de concederle una excepción a esta regla.
- e. 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.
- f. Requisitos Técnicos- Las instalaciones se ajustarán a las disposiciones de los reglamentos, normas, patrones y códigos vigentes de la Autoridad de Energía Eléctrica.

~~SECCIÓN 1.00 SISTEMA TELEFÓNICO Y DE COMUNICACIONES~~

~~1.01 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.~~

~~1.02 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.~~

~~1.03 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.~~

~~1.04 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.~~

~~1.05 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.~~

~~1.06 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.~~

~~1.07 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.~~

~~1.08— 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.~~

~~1.09— 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.~~

~~1.10— 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.~~

Commented [BPO337]: JRTPR

Regla 4.5

SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE TELECOMUNICACIONES (TELEFONÍA; TELEVISIÓN POR CABLE (CATV); BANDA ANCHA; OTROS)

- a. Se adoptan, para los proyectos de Sistemas de Distribución de Telecomunicaciones: Telefonía, Televisión por Cable (CATV), Banda Ancha y otros; las especificaciones técnicas vigente requeridas por la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico. Las especificaciones técnicas incluyen todos los elementos, requisitos y detalles contenidos en las versiones vigentes de los códigos y reglamentos promulgados por la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico y cualquier norma, circular o interpretación al amparo de estos, previamente aprobadas por la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico.
- b. En caso de conflicto entre las leyes, normas y los reglamentos aplicables y cualquier otro código, la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico mediante resolución al efecto, podrá clarificar e interpretar, en caso de dudas o conflictos, lo establecido en esta sección; en armonía con los fines y propósitos generales de las leyes y los reglamentos, al amparo de las cuales se adoptaron esta sección y sus reglamentos.

Commented [BPO338]: JRTPR

Sección 4.5.2 **Prelación de las Normas**

Cuando concurren dos o más instrumentos de reglamentación respecto a determinados proyectos de Sistemas de Distribución de Telecomunicaciones: Telefonía, Televisión por Cable, Banda Ancha y otros; se seguirán las normas de cada instrumento en el siguiente orden jerárquico:

- a. Las disposiciones del Reglamento para Endoso de Planos de Infraestructura y Servidumbres para Facilidades de Telecomunicaciones y Televisión por Cable de la Junta Reglamentadora de Telecomunicaciones de Puerto Rico, (Reglamento 7393, revisado Reglamento 7861), prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro reglamento de construcción o documento en vigor que sea aplicable al caso en particular, excepto en el caso de reglamentación de carácter regional o estatal y/o reglamentación especial a establecerse por virtud de ley. Estos se interpretarán a la luz de los objetivos del descrito Reglamento 7393, revisado Reglamento 7861, las leyes, los códigos de edificación, este Reglamento y las guías técnicas aplicables.

Commented [BPO339]: JRTPR

Sección 4.4.2 **Sección 4.5.3** **Nivelación**

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.

Sección 4.4.3 **Sección 4.5.4** **Normas de Taludes para Urbanizaciones Residenciales de Solares Unifamiliares:**

- a. Los desagües serán positivos hacia las calles.
- b. Para solares cuyo fondo fluctúe entre veintitrés (23) 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 (2.00) metros. En casos donde la topografía sea suave y ondulante, se requerirá que se formen solares con taludes cuya altura no exceda de dos (2.00) metros.
- c. En los casos de solares cuyo frente fluctúe entre doce (12) metros y trece (13) metros, no se permitirán taludes laterales cuya altura exceda de un (1.00) metro. Para este tamaño de solares, se permitirá un talud en el frente del solar empezando

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

en el límite interior de la acera de no más de punto seis (0.60) metro de alto.

- d. En aquellos casos de topografía escarpada y donde específicamente se autorice sobrepasar la pendiente máxima de ocho (8) por ciento 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 (metros)	Altura Máxima del Talud Lateral (metros)
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 trece (13) metros. Cuando se recurra a esta solución, el frente del solar podrá tener un ancho de trece (13) metros.

La diferencia en nivel entre dos solares, en el lado común a ambos, bajo ninguna condición excederá de dos (2.00) metros.

- e. Para casos donde la topografía sea accidentada, se aceptarán taludes posteriores con altura en exceso a dos (2.00) metros, siempre que el fondo y área utilizable (relativamente llana) se aumente conforme a la siguiente tabla:

FONDO DEL SOLAR (metros)	CUANDO ES 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 (3.00) metros, el largo del solar (L) se determinará usando las siguientes fórmulas:

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

Relleno $L=27+3h$

Corte $L=25.5+2.5h$

Donde H =exceso de altura sobre tres (3.00) metros

En general todos los solares tendrán que tener un fondo utilizable (relativamente llano) mínimo de veintiún (21.00) metros; entendiéndose que en los casos de topografía accidentada donde se permiten taludes con alturas en exceso de dos (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 doce (12) 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 dos (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 (6.00) metros. La altura máxima entre bermas no excederá seis (6.00) 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 dos (2) horizontal y uno (1) vertical y de uno y medio (1½) horizontal a uno (1) vertical, cuando ocurran en relleno o corte, respectivamente.
- i. Podrá someterse una evaluación individual de la adecuación de los taludes propuestos en un proyecto particular acompañada de la justificación técnica necesaria para sustituir los criterios generales de esta Sección.

~~Sección 4.4.4~~ Sección 4.5.5 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:

CAPÍTULO 4 MEJORAS DE LOTIFICACIONES

POR CIENTO 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	1.0 cuerdas
Más de 35	25.5 cuerdas

Sección 4.4.5 **Sección 4.5.6** **Relación entre la Extensión del Área de Ocupación y la Pendiente**

La pendiente promedio original del terreno determinará el área que deberá permanecer en su estado natural sin alteraciones:

POR CIENTO PROMEDIO DE PENDIENTE	Porcentaje 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

Capítulo 5 MEJORAS EXTRAMUROS**Regla 5.1 DISPOSICIONES GENERALES**

El propósito 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.

Sección 5.1.1 Tipos de Mejoras a ser Requeridas

La Oficina de Gerencia de Permisos 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.

Sección 5.1.2 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.

Sección 5.1.3 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.

Commented [BPO340]: JP- NUEVO CAPÍTULO
(REGLAMENTO DE LOTIFICACION)

Sección 5.1.4 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.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA

Capítulo 6 **VARIACIONES EN LOTIFICACION****Regla 6.1** **VARIACIONES**

- a. La Oficina de Gerencia de Permisos o el Municipio Autónomo, según corresponda, autorizará variaciones en los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta Sección.
- b. 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.
- c. 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.

Sección 6.1.2 **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.

Sección 6.1.3 **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

Commented [BPO341]: JP

Commented [BPO342]: JP- NUEVO CAPÍTULO (REGLAMENTO DE LOTIFICACION)

CAPÍTULO 6 VARIACIONES EN LOTIFICACION

constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

Sección 6.1.4 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.

BORRADOR PARA VISTA PÚBLICA