

TOMO V

**URBANIZACIONES, LOTIFICACIONES Y
RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL**



TOMO V URBANIZACIONES, LOTIFICACIONES Y RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO 5.1 URBANIZACIONES Y LOTIFICACIONES

REGLA 5.1.1 DISPOSICIONES GENERALES

Este Capítulo tiene el propósito de establecer las guías y la más estrecha coordinación entre el desarrollador y las entidades responsables de la infraestructura necesaria para el uso propuesto, desde las etapas más tempranas de la tramitación que regirán la autorización de segregaciones y urbanizaciones para asegurar que el proyecto internalice aquellos costos de la provisión de infraestructura inherentes a su funcionamiento sin afectar la calidad o cantidad de servicio disponible a la comunidad o sector.

SECCIÓN 5.1.1.1 PROVISIÓN PARA REMANENTES

- a. Cuando un predio de terreno no se proponga en su totalidad para desarrollo, se proveerá aquella capacidad adicional en la infraestructura con acceso público o privado debidamente dedicado, a la infraestructura dentro del remanente para suplir las necesidades que generaría un desarrollo similar al propuesto en el remanente, si la totalidad del remanente estuviera dentro del suelo urbano.
- b. Si el remanente está fuera del suelo urbano o si la segregación solicitada completa la lotificación, no se permitirá proveer capacidad adicional en la infraestructura para proveer desarrollos futuros.

SECCIÓN 5.1.1.2 INSTALACIONES VECINALES COMERCIALES QUE NO SE HAYAN CALIFICADO CONFORME AL USO COMERCIAL APROBADO

Aquellos casos de urbanizaciones residenciales que como parte de las instalaciones vecinales se hayan requerido instalaciones comerciales, pero que no se hayan calificado conforme a los parámetros de uso comercial autorizado, se evaluarán conforme un Distrito C-L.

SECCIÓN 5.1.1.3 USO O DISPOSICIÓN DE TERRENOS LOTIFICADOS

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

- a. **Urbanizaciones** - Se podrá autorizar la construcción de las estructuras conjuntamente con las obras de urbanización sin haberse autorizado los planos de inscripción.
- b. **Lotificaciones Producto de Reparcelación** - Se podrá imponer limitación al uso o disposición, aún luego de aprobarse el Plano de Inscripción, hasta tanto se construyan y acepten las obras de urbanización necesarias para los usos contemplados en el Plan Territorial o en este Reglamento.

SECCIÓN 5.1.1.4 LOTIFICACIONES DE HECHO

La OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, podrá considerar solicitudes de segregaciones cuando se demuestre que ya existían a la fecha del 4 de septiembre de 1944 y que cuentan con acceso a una vía pública, o que pueda evidenciar que se encuentra

físicamente segregadas por vías públicas debidamente inscritas como uso público y cedidas a favor del Municipio o entidad correspondiente, o por cualquier otro elemento natural como ríos o quebradas, y que cuentan con acceso a una vía pública, dispensándose de cumplir con otros requerimientos de este Reglamento o el Reglamento de Ordenación del municipio, según aplique.

SECCIÓN 5.1.1.5 DISPENSA A ARRENDAMIENTOS DE PARTE DE UNA ESTRUCTURA O PARCELA DE TERRENO

Contratos de arrendamiento que no constituyen una lotificación de la parcela o de una estructura, por lo que es necesario dispensar los mismos de solicitar permisos de lotificación y del correspondiente plano de inscripción cumplan con lo siguiente:

- a. Proyectos que por su naturaleza y complejidad requieren de la ubicación de más de una estructura en un mismo predio, ya que están funcionalmente relacionadas al mismo fin principal.
- b. Proyectos que en ocasiones requieren llevar a cabo contratos de arrendamiento sobre una porción de la parcela o de una estructura para la ubicación de determinado uso o cliente.

REGLA 5.1.2 TRAMITACIÓN

SECCIÓN 5.1.2.1 DISPOSICIÓN GENERAL

Los proyectos de urbanización se considerarán por la OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, conforme a las leyes y reglamentos aplicables, de acuerdo a lo siguiente:

- a. Se presentará en un Municipio Autónomo, conforme a lo establecido en el Convenio y el Plan de Ordenación Territorial.
- b. Cuando no exista un Plan de Ordenación Territorial o no se hayan transferido las delegaciones correspondientes, los proyectos de urbanización se presentarán ante la OGPe conforme este Reglamento.

SECCIÓN 5.1.2.2 ANÁLISIS DE RIESGOS A DESLIZAMIENTOS Y OTRAS CONDICIONES DEL SUBSUELO

- a. Para todo proyecto de urbanización, incluyendo urbanizaciones vía excepción, se tomará en consideración el riesgo a deslizamientos y otras condiciones del subsuelo mediante la presentación de un estudio geotécnico certificado por un ingeniero licenciado que evalúe la geología e hidrología del terreno, presencia de fallas geológicas, historial de deslizamientos en la zona, susceptibilidad del terreno a los mismos, topografía, presencia del materiales de depósitos de deslizamientos (QI) según descritos en los cuadrángulos geológicos de Puerto Rico por el USGS y las propiedades ingenieriles del subsuelo, entre otros.
- b. El mismo debe establecer las medidas que se tomarán en consideración para reducir efectos de licuación, localización de estructuras sobre terrenos susceptibles a sumideros, reducir asentamientos y evitar deslizamientos de terreno, entre otros.

SECCIÓN 5.1.2.3 PROHIBICIONES

- a. No se tramitarán como lotificaciones aquellas propuestas en terrenos que:
 1. Ubique en Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP).

2. Revistan de importancia para el patrimonio histórico o cultural.
 3. Requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica.
 4. Sean susceptibles a inundaciones, deslizamientos o marejadas, proyectos ubicados sobre depósitos de deslizamientos (QI), según los cuadrángulos geológicos de Puerto Rico preparados por el USGS o en terrenos con historial de deslizamientos.
 5. Sean áreas cuyos rasgos topográficos o su vegetación tengan un significado especial para la comunidad.
 6. Ubiquen dentro de la zona costanera según definida en el Plan de Manejo de la Zona Costanera.
 7. Cuando su acceso directo sea a través de las siguientes vías arteriales: PR-1, PR-2, PR-3, PR-10, PR-17, PR-18, PR-20, PR-22, PR-26, PR-30, PR-52, PR-53 y PR-66.
 8. Que formen parte de un Plan de Ordenación Territorial que no lo permita.
 9. Que sean incompatibles con el uso de las zonas agrícolas y proyectos agropecuarios existentes.
- b. Los casos afectados por las disposiciones antes mencionadas deberán radicarse a través de una Consulta de Ubicación.

SECCIÓN 5.1.2.4 FORMACIÓN DE SOLARES

Los lindes laterales de los nuevos solares, en lo posible, serán perpendiculares al acceso y la dimensión promedio del fondo del solar no excederá de tres (3) veces la del ancho. Todo solar a dedicarse como remanente no podrá tener una cabida menor a la del solar a formarse.

SECCIÓN 5.1.2.5 TAMAÑOS DE LOS LOTES

- a. Cuando una lotificación se proponga dentro de un área calificada, las cabidas propuestas se ajustarán al distrito en que ubiquen.
- b. La lotificación de fracciones de terreno de dimensiones y áreas menores a las mínimas estipuladas podrá ser autorizada para agregarse a otro solar, siempre que el solar o remanente de donde se reduzca, se ajuste a las disposiciones reglamentarias vigentes.

SECCIÓN 5.1.2.6 PERMISOS RELACIONADOS CON VÍAS PÚBLICAS

- a. No se expedirá permiso alguno para la lotificación de solares o pertenencias, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso público o privado.
- b. 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.
- c. 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 éstas ocupen terrenos identificados para tales vías, conforme este Reglamento Conjunto, el cual establece parámetros para la expedición de permisos en pertenencias afectadas por planes viales.

SECCIÓN 5.1.2.7 TRANSACCIONES EXENTAS

- a. Se exime del cumplimiento de este Capítulo a las Entidades Gubernamentales Concernidas que cumplan con lo siguiente:

1. **ACT y DTOP:**

- a) Adquirirán la totalidad de los terrenos cuando los remanentes resultantes sean menor de trescientos (300) metros cuadrados, sometiéndose a la consideración cualquier caso particular en que por razones especiales crea no debe así hacerlo.
- b) Una vez hecha la lotificación correspondiente deberán inscribir dicha lotificación en el Registro de la Propiedad sin que sea necesario la presentación de un plano de inscripción.

2. **DV:**

- a) Presentación de los planos de inscripción de parcelas en suelos rústicos cuyos usufructuarios necesiten tramitar un préstamo para mejoras o construcción de viviendas en parcelas establecidas bajo el Título V de la Ley de Tierras.
- b) Aplicará solo y exclusivamente a aquellas parcelas cuyo plano de inscripción o su tamaño, forma, colindancias, uso y demás descripción geométrica coincida con la descripción gráfica que aparezca en el plano de lotificación que para cada comunidad rural se haya aprobado.
- c) Se certificará al Registro de la Propiedad o a cualquier otra entidad que tenga injerencia en el trámite o procedimiento para la concesión de un préstamo de esta naturaleza que la parcela está de acuerdo con esta norma para que estos puedan inscribir las parcelas o continuar procesando las solicitudes de préstamos sin que sea necesaria la presentación de un plano de inscripción aprobado por la OGPe.
- d) Presentación de proyectos de lotificación y cambio de uso de parcelas en suelos rústicos siempre y cuando los mismos cumplan con las siguientes condiciones:
 - 1) Toda parcela a crearse contará con acceso vehicular adecuado.
 - 2) Las nuevas parcelas tendrán una cabida mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, excepto en áreas servidas por sistemas de alcantarillado sanitario en las que se permitirán cabidas menores.
 - 3) Los terrenos separados para pastos comunales podrán ser lotificados hasta un máximo de cincuenta (50) parcelas.
 - 4) No se autorizará cambio en uso alguno para ubicación de estaciones de gasolina en suelo rústico.
 - 5) No se permitirá el establecimiento de industria pesada o especializada en ningún suelo rústico, solo el establecimiento de industrias livianas tomando en cuenta las actividades y usos autorizados del entorno.
 - 6) Los cambios de uso en parcelas previamente lotificadas para usos dotacionales deberán obtener el comentario de la Entidad Gubernamental Correspondiente.
- e) Planos de desarrollos preliminares para la formación de solares residenciales en área destinada para uso público en suelo rústico, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:
 - 1) Se obtenga una certificación de conformidad de la entidad gubernamental concernida de que no hay necesidad de utilizar los terrenos dedicados a uso dotacional o que el tamaño del área reservada puede ser reducida conforme a las necesidades de momento.

- 2) Se mantenga para uso escolar como mínimo un área equivalente al cincuenta por ciento (50%) de área escolar requerida en el desarrollo preliminar aprobado o según lo determinado por el DE.
 - 3) Se mantenga un área para otros usos públicos o institucional cuya cabida no sea menor de una (1) cuerda.
 - 4) Todo solar debe contar con un acceso vehicular adecuado.
 - 5) La cabida de los solares será igual al mínimo establecido en el desarrollo preliminar aprobado, pero nunca menor de trescientos cincuenta (350) cuadrados.
- f) Lotificación en comunidades incluidas en suelos urbanos sujeto a las siguientes condiciones:
- 1) Toda parcela a crearse contará con acceso vehicular adecuado cuyo derecho de vía no será menor de ocho (8) metros.
 - 2) Las nuevas parcelas tendrán una cabida mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, excepto en áreas servidas por sistemas de alcantarillado sanitario en las que se permitirán cabidas menores.
 - 3) El fondo de las nuevas parcelas no excederá de cuatro veces su ancho.
 - 4) Solares a formarse al posterior de otros existentes (tipo bandera) tendrán un frente mínimo de cinco (5) metros.
 - 5) Cuando se requieran variaciones estas serán sometidas ante la consideración de la OGPe.
3. **AAA, AEE y AFI:** Se les exige certificar los planos de mensura para inscribir las lotificaciones resultantes en el Registro de la Propiedad correspondiente.
4. **DA:**
- a) La subdivisión de una finca a ser distribuida en Proyectos de Fincas Familiares bajo el Programa de Compra y Redistribución de Tierras se requiere someter el desarrollo preliminar ante la consideración de la OGPe.
 - b) Las fincas a formarse y a ser distribuidas deberán ser una unidad agrícola económicamente viable con una cabida no mayor de treinta (30) cuerdas, siendo necesaria una certificación del DA para las fincas menores de diez (10) cuerdas, donde indique que la finca compone una unidad agrícola económicamente viable para ser distribuida en los Proyectos de Fincas Familiares conforme el Programa de Compra y Redistribución de Tierras.
 - c) Las fincas distribuidas deben ser dedicadas a actividades agropecuarias, además, deberán ubicar en éstas la residencia de la familia que la recibe en usufructo, excepto en casos donde el DA cuente con los recursos económicos para proveer la infraestructura en solares localizados en un área debidamente planificada cumpliendo con los reglamentos.
 - d) El número de solares no excederá el número de usufructuarios, excepto en los casos que haya que reubicar familias que por años vivan como agregados en la finca adquirida.
5. **ATPR:**
- a) Trámite para la formación de solares residenciales para agregados de buena fe (*bona fide*) ante la OGPe.
 - b) Deberá someter una certificación de que la venta de los terrenos será a un agregado de buena fe (*bona fide*).
 - c) Mostrar evidencia de tener la recomendación favorable del DA y haber cumplido con la política pública ambiental.

- d) Los solares a formarse deberán estar localizados fuera de las zonas inundables de cauce mayor y marejadas, según identificados en los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados.
 - e) La pendiente de los terrenos no será mayor de treinta y cinco por ciento (35%).
 - f) Los terrenos no serán susceptibles a deslizamientos, conforme al USGS.
 - g) Los terrenos radicarán fuera de terrenos anegados, bosques o cercanos a sumideros.
 - h) Los solares a formarse cercanos a instalaciones de alcantarillado sanitario tendrán cabida mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados y para aquellos solares que no cuenten con instalaciones de alcantarillado sanitario, la cabida mínima será de seis cientos (600) metros cuadrados o la que determine un estudio de percolación, la que sea mayor.
 - i) Los solares a formarse tendrán acceso adecuado y ninguno quedará aislado.
 - j) La formación de solares será únicamente para aquellos que tienen construidas sus estructuras de vivienda.
 - k) Los solares a formarse serán para agregados de buena fe (*bona fide*).
 - l) El uso a permitirse será residencial.
 - m) Se pretende agilizar el trámite de los proyectos indicados, siempre y cuando se someta al Registro de la Propiedad evidencia de haber cumplido con las condiciones anteriores, bastando con someter únicamente el plano de mensura para su presentación, para que la ATPR pueda inscribir las lotificaciones resultantes, sin que este esté certificado por la OGPe o requiera previa aprobación de la JP o la OGPe.
6. **ATPR y DV:**
- a) Presentación de consulta de segregación y transacción para la transferencia de terrenos ocupados por comunidades al DV o municipios correspondientes, cumpliendo las restricciones de gravamen impuestas por FEMA.
 - b) Los solares no podrán estar ubicadas dentro de los límites de cauce mayor o por marejadas, según identificados en los Mapas de Niveles de Inundación Base Recomendados.
 - c) Los solares ubicados en las demás zonas deberán cumplir con el Reglamento de Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación (Reglamento de Planificación Núm. 13).
 - d) La pendiente de los terrenos no será mayor de treinta y cinco por ciento (35%).
 - e) Los terrenos no serán susceptibles a deslizamientos, conforme al NRCS del USDA.
 - f) Los terrenos deberán estar fuera de terrenos anegados, bosques o cercanos a sumideros.
 - g) Los solares a formarse cercanos a instalaciones de alcantarillado sanitario tendrán cabida mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados y para aquellos solares que no cuenten con instalaciones de alcantarillado sanitario, la cabida mínima será de seis cientos (600) metros cuadrados o la que determine un estudio de percolación, la que sea mayor.
 - h) Los solares a formarse tendrán acceso adecuado y ninguno quedará aislado.
 - i) La formación de solares será únicamente para aquellos que tienen construidas sus estructuras de vivienda.
 - j) El uso a permitirse será residencial.

7. **PRIDCO:**

- a) Proyectos de arrendamiento para fines industriales y segregación de las calles existentes en las urbanizaciones industriales para ser transferidas a los municipios.
- b) La lotificación de solares industriales existentes por más de diez (10) años para el arrendamiento o venta de estos solares o edificios.
- c) Los terrenos serán dedicados única y exclusivamente para fines industriales manufactureros.
- d) Las operaciones industriales manufactureras a establecerse deberán estar en completa armonía con la calificación vigente y conforme al desarrollo preliminar aprobado por la Junta Adjudicativa de la OGPe.
- e) Cualquier estructura o instalación que radique dentro de los terrenos podrá ser también arrendada.
- f) La disposición de fincas mayores, no desarrolladas y de parcelas de diez (10) cuerdas requerirá la aprobación de la Junta Adjudicativa de la OGPe.
- g) Aplicará para la disposición de remanentes, siempre y cuando los mismos sean agrupados a solares industriales ya constituidos.
- h) Se debe cumplir con la política pública ambiental vigente.
- i) Se le exime certificar los planos de mensura para inscribir las lotificaciones resultantes en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- j) Una vez segregada las calles existentes en las urbanizaciones industriales, éstas serán transferidas a los municipios por escritura pública.
- k) Se someterá un informe a la OGPe de las transacciones realizadas, indicando la localización y cabida de los terrenos.
- l) Cualquier incumplimiento se considerará como justa causa para dejar sin efecto la exención concedida.

8. **AT:**

- a) Se le exime de presentar proyectos de arrendamiento de terrenos.
- b) Los terrenos a arrendarse serán dedicados única y exclusivamente para usos conforme a la calificación vigente o a los usos aprobados por la Junta Adjudicativa de la OGPe.
- c) Cuando se trate de terrenos que radiquen dentro de un distrito dotacional (D) el uso a darse a los terrenos estará acorde con los distritos aledaños, tomándose en consideración al emitir los permisos correspondientes.
- d) El arrendamiento de terrenos agrícolas será para tal fin.
- e) Todo contrato que no corresponda en cuanto a uso a darse a los terrenos con las condiciones anteriores se someterá a la Junta Adjudicativa para su consideración.
- f) El contrato a otorgarse no impedirá el uso de los terrenos para fines públicos cuando así sean requeridos.
- g) Cualquier estructura o instalación que radique dentro de los terrenos a arrendarse podrá ser también arrendada y utilizada para usos relacionados.
- h) Se someterá periódicamente informes a la OGPe de los arrendamientos realizados, indicando localización, uso y cabida de los terrenos envueltos.
- i) Esta no exime de presentar solicitudes de permiso para remodelación, reconstrucción o uso de cualquier edificación o instalación residencial, comercial, industrial o agrícola cuando así se requiera.
- j) No se construirá ninguna edificación o estructura que no sea para el uso dispuesto en el arrendamiento.

- k) Se excluye de estas disposiciones las transacciones de terrenos para fines agrícolas dentro de las reservas naturales, para lo cual se deberá presentar la transacción correspondiente ante la OGPe y deberá obtener la recomendación del DRNA.
9. **AP:**
- a) Se le exige presentar proyectos de arrendamiento de terrenos y estructuras.
 - b) Arrendamiento de locales para concesiones comerciales dentro de los edificios terminales aéreos y marítimos.
 - c) Arrendamiento de terrenos para usos relacionados directamente con la prestación de los servicios de transportación de carga por las vías aéreas y marítimas, tales como áreas cubiertas y descubiertas para el almacenaje de carga, solares para el estacionamiento de furgones y áreas para la protección del equipo utilizado para el manejo de carga.
 - d) Arrendamiento de terrenos para escuelas de aviación y firmas que proveen servicios de mantenimiento a la aviación.
 - e) Arrendamiento de estructuras permanentes o temporeras a construirse en terrenos propiedad de la AP, cuya ubicación y uso hayan quedado ya establecidos en un plano regulador adoptado por la agencia y aprobado por la Junta Adjudicativa de la OGPe, siempre y cuando sea para el mismo uso u otros afines.
 - f) Arrendamiento de espacio en estructuras en los puertos y aeropuertos a utilizarse como oficinas de firmas privadas dedicadas a prestar servicios relacionados con la transportación por la vía aérea o marítima.
 - g) Arrendamiento o construcción de instalaciones de estacionamiento para autos, camiones y aviones, siempre y cuando guarden armonía con un plan de desarrollo integral adoptado por la AP y aprobado por la Junta Adjudicativa de la OGPe.
 - h) Arrendamiento con carácter preferencial, no exclusivo, de muelles y terrenos inmediatos para el atraque de barcos y el trasbordo de mercancía.
 - i) Arrendamiento total o parcial por la AP de cualquier instalación de transportación marítima o aérea mediante un contrato de alianza público privada al amparo de la ley.
 - j) Transacción de agrupación, lotificación, agregación o segregación relacionada a parcelas, terrenos o estructuras que correspondan a instalaciones de transportación marítima o aérea.
10. **AP y PRIDCO:**
- a) Presentación y aprobación de planos de lotificación de terrenos destinados al arrendamiento, sub-arrendamiento, derechos de superficie, usufructo y uso de terrenos para el establecimiento de operaciones de mantenimiento, reparación o acondicionamiento de naves aéreas por las compañías de servicios de aviación en los aeropuertos o zonas portuarias.
 - b) Para la presentación en el Registro de la Propiedad de cualquier lotificación de terrenos dirigida a la consecución de lo anterior, bastará con la presentación de un plano de mensura debidamente certificado por un agrimensor o ingeniero licenciado para tales fines donde se muestre la lotificación de terrenos solicitada.
11. **CPNPR y DRNA:**
- a) Presentar contratos de arrendamiento a concesionarios para utilizar instalaciones, propiedad o administradas por la CPNPR para servicios inherentes, necesarios y compatibles con la naturaleza de dichas instalaciones.
 - b) Sin embargo, esto no exige de solicitar los permisos correspondientes a otras

entidades gubernamentales.

- b. Se exige a las Entidades Gubernamentales Concernidas de las transacciones de arrendamiento de propiedades que no constituyen una lotificación de la parcela o de una estructura conforme la [Sección 5.1.1.5](#) de este Capítulo.

SECCIÓN 5.1.2.8 FIANZA

- a. 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.
- b. La OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III establecerá los requisitos para la aceptación de la fianza.

REGLA 5.1.3 URBANIZACIONES RESIDENCIALES

SECCIÓN 5.1.3.1 DISPOSICIÓN GENERAL

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

SECCIÓN 5.1.3.2 ACCESOS

- a. Todo nuevo solar a ser formado tendrá acceso a través de una calle pública debidamente inscrita o calle privada que sea dedicada a acceso.
- b. Los nuevos solares residenciales, en el caso de urbanizaciones, tendrán acceso sólo a calles locales.
- c. Aquellos solares en los cuales el patio posterior colinda con una vía, será requisito que se provea en la colindancia una verja sólida, fija y permanente, la cual nunca podrá tener acceso a dicha vía.
- d. No se permitirá que nuevos solares residenciales con cabida menor de una (1) cuerda tengan acceso a calles principales, avenidas o marginales de avenidas y expresos.

SECCIÓN 5.1.3.3 URBANIZACIONES RESIDENCIALES EN UN SÓLO EDIFICIO

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

- a. Cuando el edificio contenga otros usos no residenciales, el acceso peatonal desde y hacia la calle y el estacionamiento de las unidades residenciales deberá estar separado de los otros usos.
- b. La entrada principal deberá tener acceso a la vía pública o privada dedicada a acceso, según se disponga en este Reglamento Conjunto, el Plan Territorial, Plan Vial o entidad municipal o gubernamental con jurisdicción.

SECCIÓN 5.1.3.4 URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON VARIOS EDIFICIOS EN UN SÓLO PREDIO

Cuando se propongan uno (1) o más edificios multifamiliares en un sólo predio, se observarán las siguientes normas:

- a. Los patios en los alrededores de aproximadamente diez (10) metros cercanos a la entrada de cada estructura multifamiliar se desarrollarán como un área semi-pública claramente asociada con la entrada a esa estructura. El tratamiento paisajista, la pavimentación y

otros detalles, tales como barreras simbólicas, crearán la impresión de que esa área está bajo el control de los residentes de esa estructura.

- b. Las áreas de bancos y áreas de juego de niños de uno (1) a siete (7) años se localizarán cerca de paseos peatonales y entradas a estructuras de forma que sean claramente visibles y de que cada área esté adyacente a un grupo identificable de unidades de vivienda.
- c. Los paseos peatonales se distribuirán y sembrarán de forma que una persona que los camine pueda ver, al menos, cinco (5) metros hacia el frente la totalidad de la sección del paseo peatonal sin tener esquinas ciegas.
- d. No se permitirá construcción alguna que provea escondites a menos de dos (2) metros de un paseo o acera peatonal
- e. No se permitirá la siembra de vegetación que obstruya la visibilidad de las áreas comunes abiertas. Barreras opacas sobre uno punto dos (1.2) metros se considerarán que obstruyen la visibilidad.
- f. Cuando el espacio entre las estructuras sea privado deberá diseñarse con verja o tratamiento paisajista que así lo defina.

SECCIÓN 5.1.3.5 URBANIZACIONES RESIDENCIALES DE VARIOS SOLARES

Cuando se propongan urbanizaciones residenciales compuestas de varios solares, se observarán las siguientes normas:

- a. La distribución de los espacios comunes reconocerá las áreas de servicio de cada facilidad.
- b. Para todo patio posterior que colinde con una vía principal, será requisito que se provea una verja sólida, fija y permanente, la cual nunca podrá tener acceso a dicha vía.
- c. El patrón de las calles facilitará la convivencia evitando largos mayores de doscientos cincuenta (250) metros para calles residenciales.

SECCIÓN 5.1.3.6 BARRERA PARA CONTROL DE RUIDO

Todo desarrollo residencial al margen del derecho de vía de una autopista de peaje, carretera expreso o vía arterial existente o propuesta en un Plan Vial aprobado por la JP mediante Resolución, se le requerirá la construcción de obras o medidas de mitigación de ruidos y emanaciones, en cumplimiento con los códigos o reglamentos aplicables.

REGLA 5.1.4 URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES O INSTITUCIONALES

SECCIÓN 5.1.4.1 DISPOSICIÓN GENERAL

El propósito principal de una urbanización comercial, industrial o institucional será equipar el terreno para el desarrollo de estas actividades 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.

SECCIÓN 5.1.4.2 ACCESOS

- a. Todo solar para uso comercial, industrial o institucional será provisto de un acceso público debidamente inscrito o privado 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. Un Plan Maestro de cualquier naturaleza, desarrollados en una (1) o más parcelas, los accesos a las distintas parcelas, áreas o instalaciones que compongan dichos proyectos podrán ser a través de una (1) o más carreteras o servidumbres privadas.

SECCIÓN 5.1.4.3 ZONA DE AMORTIGUAMIENTO

- a. Cuando se proponga una urbanización industrial o proyecto institucional que colinde con sectores residenciales desarrollados, se proveerán aquellas zonas u obras de amortiguamiento necesarias para mitigar los efectos de ruidos, olores y luces sobre el sector residencial.
- b. Cuando se proponga una urbanización residencial o proyecto institucional que colinde con terrenos agrícolas, se proveerán aquellas zonas u obras de amortiguamiento necesarias para evitar impacto negativo y la presión de desarrollo sobre dichos terrenos.

REGLA 5.1.5 URBANIZACIONES VÍA EXCEPCIÓN

SECCIÓN 5.1.5.1 DISPOSICIÓN GENERAL

El propósito de distinguir las urbanizaciones vía excepción de las lotificaciones es reducir y simplificar los trámites y requerimientos mínimos necesarios para evaluar las mismas.

SECCIÓN 5.1.5.2 PROHIBICIONES

- a. Refiérase a la [Sección 5.1.2.3](#) (Prohibiciones).
- b. Los casos contemplados en la [Sección 5.1.2.3](#) (Prohibiciones) por no considerarse casos de urbanizaciones vía excepción, serán tramitados a través de una Consulta de Ubicación.
- c. Municipios que siendo parte de un área estadística metropolitana (AEM) posean una población de cincuenta mil (50,000) habitantes o más conforme al Censo de Población y Vivienda vigente al momento de la segregación.

SECCIÓN 5.1.5.3 TAMAÑOS DE LOS LOTES

- a. Cuando una urbanización vía excepción se proponga dentro de un área calificadas, las cabidas propuestas se ajustarán al distrito en que ubiquen. Si se proponen en áreas no calificadas o en distritos de calificación que no establezcan cabidas mínimas específicas, pero se permita la segregación, las cabidas mínimas serán de 600 metros cuadrados si no tiene sistema de alcantarillado sanitario, y deberá cumplir con las disposiciones de Aguas Usadas mediante un Sistema Alternativo, sobre sistemas alternos de disposición y del [Capítulo 9.7](#) (Control de Acceso a Vías Públicas) del Tomo IX de este Reglamento. Si las cabidas propuestas son menores de 600 metros, o el predio está clasificado como Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP) deberá presentar una Consulta de Ubicación.
- b. La lotificación de terreno de dimensiones y áreas menores a las mínimas establecidas podrá ser autorizada para agregarse a otro solar, como condición sine qua non, siempre que el solar o remanente de donde se reduzca se ajuste a las disposiciones reglamentarias vigentes.

SECCIÓN 5.1.5.4 DETERMINACIÓN DEL PREDIO ORIGINAL

Para cumplir con el requerimiento de no exceder de tres (3) el número de solares a ser formados, se considerará toda segregación en el predio según existía al 29 de junio de 1964, fecha de vigencia de la Ley Núm. 116 del 1964, como una de las tres (3) segregaciones, teniendo en cuenta que el remanente constituye una segregación.

SECCIÓN 5.1.5.5 DISTRIBUCIÓN EN EL PREDIO ORIGINAL

Cuando la urbanización vía excepción contenga un solar remanente muy superior en cabida a los solares a ser formados, se fomentará, en la medida que la topografía lo permita, que el acceso a los solares no sea a una carretera estatal la cual dé frente a la finca original.

SECCIÓN 5.1.5.6 FORMACIÓN DE SOLARES

Refiérase a la [Sección 5.1.2.4](#) (Formación de Solares)

REGLA 5.1.6 SISTEMAS DE CIRCULACIÓN

SECCIÓN 5.1.6.1 DISPOSICIÓN GENERAL

- a. 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.
- b. Se proveerán sistemas de circulación peatonal que nutran las paradas de los sistemas de transporte colectivo.
- c. Cualquier sistema de circulación se conformará a los planes viales regionales o municipales hasta donde éstos hayan sido estudiados o adoptados.
- d. **Tipos de Vías:** Las vías serán de los tipos que se indican en la Tabla sobre Tipos de Vías.
- e. **Trazado del Sistema de Circulación:**
 1. Toda urbanización separará los terrenos necesarios para el sistema vial adoptado por la JP en el plan correspondiente.
 2. Si estos terrenos representan menos del veinte por ciento (20%) de la finca original, los mismos serán dedicados a favor de la entidad responsable por la construcción de la vía con la nivelación necesaria para facilitar su eventual construcción.
- f. Se requerirá recomendación de la ACT previo a la autorización del sistema de circulación, el cual debe estar conforme al Reglamento para el Control de Accesos y Obras o Facilidades de Construcción a las Vías Públicas de Puerto Rico, vigente.

SECCIÓN 5.1.6.2 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 segregación quede provista de las obras urbanas necesarias.

SECCIÓN 5.1.6.3 PROLONGACIÓN DE VÍAS

- a. Podrán ser autorizados proyectos de segregación 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.
- b. Cuando la prolongación de una vía existente envuelva la formación de nuevas manzanas, los tramos correspondientes a éstas serán considerados como nuevas vías.

SECCIÓN 5.1.6.4 NUEVAS VÍAS

- a. Podrán autorizarse proyectos de segregaciones que conlleven la formación de nuevas vías de carácter estrictamente local, tales como calles, pasajes o senderos peatonales.
- b. El trazado de nuevas vías deberá efectuarse de conformidad con las siguientes normas:
 - 1. Las calles se proyectarán para que se integren de manera eficiente, funcional y adecuada a la red existente y al desarrollo de la vecindad.
 - 2. Para accesos a través de una vía pública se 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 someter el/ los correspondiente(s) documento(s) público(s) de cesión a favor del municipio
 - 3. Cualquier calle sin salida terminará en un área no menor de seis (6) metros por seis (6) 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) metros por seis (6) metros adicionales hacia uno de los lados de la calle.
 - 4. Toda calle a formarse tendrá un ancho mínimo de once (11) metros.

SECCIÓN 5.1.6.5 REQUISITOS PARA OTORGARSE ACCESO POR VÍA PÚBLICA O PRIVADA PRIVADA

- a. Para acceso a través de una vía pública se 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 someter los documentos públicos de cesión a favor del Municipio.
- b. Para accesos a través de una vía de naturaleza privada, la(s) parcela(s) o facilidad(es) de acceso(s) privado serán dedicada(s) mediante documento público para tales propósitos y su titularidad recaerá en una de las siguientes:
 - 1. La asociación de residentes o en el consejo de titulares según aplique, cuando se trate de una urbanización residencial de solares unifamiliares o de varios solares para urbanizaciones condominios o proyectos multifamiliares.
 - 2. El desarrollador o sus sucesores, cesionarios o en una asociación u otra entidad que esté compuesta por los titulares de las parcelas o proyectos individuales, según aplique, cuando se trate de proyectos de usos mixtos o de otra naturaleza, inclusive, sin implicar limitación, proyectos complejos o maestros compuestos de dos (2) o más parcelas o sub-proyectos.

SECCIÓN 5.1.6.6 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 proveerá acceso a dicho remanente, 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, pero nunca será menor de once (11) metros de ancho para un remanente con cabida de cinco (5) cuerdas o menos ni menor de trece (13) metros de ancho para un remanente con cabida mayor de cinco (5) cuerdas.

SECCIÓN 5.1.6.7 PENDIENTES

Ninguna vía pública tendrá una pendiente menor del medio por ciento (0.5%), ni mayor de lo que indica la Tabla en la [Sección 5.1.6.8](#).

SECCIÓN 5.1.6.8 ENCRUCIJADAS

- Cruces y callejones, en las esquinas y en el límite de la propiedad, se suavizarán mediante un arco de radio mínimo de tres metros y medio (3.5) y un metro y medio (1.5), respectivamente.
- Los encintados en las esquinas de calles y callejones se proyectarán en forma circular, con radio mínimo de cuatro y medio (4.5) metros y dos metros y medio (2.5), respectivamente.
- Cuando el ángulo menor de intersección sea menos de sesenta (60) grados, los antedichos radios mínimos serán mayores.
- Se podrá requerir radios mayores en todos aquellos casos de vías públicas que requieren intersecciones de tipo especial.
- 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.

Tabla – Tipos de Vías

TIPO DE VÍA MUNICIPAL	DERECHO DE VÍA (METROS)	SUPERFICIE RODADA (METROS)	ACERAS (METROS)	ÁREA DE SIEMBRA (METROS)	PENDIENTE MÁXIMA (%)
Avenida Municipal	36.00	Varía	Varía	Varía	7
Calle Principal	20.60	14.60	1.50	1.50	7
Calle Urb. Industrial	20.60	17.60	1.50	1.50	7
Carretera Municipal	15.00	9.00	1.50	1.50	N/A
Calle Local	11.00 13.00	6.00 8.00	1.50	1.00 1.00	8 8
Calle sin salida	11.00	6.00	1.50	1.50	8

Tabla – Tipos de Vías

TIPO DE VÍA MUNICIPAL	DERECHO DE VÍA (METROS)	SUPERFICIE RODADA (METROS)	ACERAS (METROS)	ÁREA DE SIEMBRA (METROS)	PENDIENTE MÁXIMA (%)
Callejones	6.00	5.00	N/A	N/A	12

SECCIÓN 5.1.6.9 ENCINTADO Y CUNETA

- Se construirá encintado y cuneta a cada lado de la superficie rodada de toda vía pública en zona urbana o urbanizable.
- Se eximirá de este requerimiento en el caso de lotificaciones o de urbanización de terrenos no calificados o en suelo rústico o rural, a menos que sea necesario para dar continuidad a las obras según requerido por la entidad municipal, manejar las aguas pluviales, estabilizar el borde del pavimento o definir intersecciones, esquinas y curvas cerradas. Cuando se exima del requisito de encintado y cuneta, se podrá requerir un área afirmada no pavimentada de uno y medio (1.5) metros.
- Siempre que se provea encintado, se diseñará para cumplir con las leyes aplicables para personas con impedimentos establecidas por el *American with Disabilities Act* (ADA 1990).

SECCIÓN 5.1.6.10 ACERAS Y RAMPAS PEATONALES

- Se requerirán aceras a toda lotificación en zona urbana o suelo urbano o urbanizable, dependiendo del ancho de la superficie rodada.
- Se podrá requerir, aún en suelo rústico, continuar o extender aceras existentes o proveerlas cerca de generadores de tránsito peatonal o para unir diversas estructuras en un solar.
- Podrá eximirse del requerimiento en suelo rústico 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.
- El diseño de aceras, rampas y accesos peatonales debe cumplir con los criterios establecidos por el "*American with Disabilities Act* (ADA-1990)".
- Se debe proveer el espacio necesario para el paso de una silla de ruedas (conforme a lo requerido por ADAAG 4.3.3 U.S. Access Board).
- Se proveerán rampas en cada dirección que cruce, coincidiendo con el cruce peatonal correspondiente.
- Se evitará la provisión de rampas diagonales o rampas de tipo esquina, pues constituyen un riesgo para las personas ciegas.
- Los proyectos de uso residencial deben tener aceras en ambos lados de la vía.

SECCIÓN 5.1.6.11 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.

- b. Cuando se trate de vías incluidas en el Plan Vial de los tipos 1 al 4, cuya construcción no esté programada, la OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III con la aceptación DTOP o la entidad responsable de su construcción, podrán eximir de algunas obras de construcción, asegurando, no obstante, la nivelación de los terrenos dentro de la servidumbre y el encauzamiento adecuado de las aguas pluviales en su forma final.

SECCIÓN 5.1.6.12 SERVIDUMBRES

- a. Se permitirá la utilización de servidumbres como acceso en lotificaciones residenciales, sólo para dar acceso a un solar.
- b. El ancho mínimo de la servidumbre será de seis (6) metros.

SECCIÓN 5.1.6.13 SISTEMAS DE CIRCULACIÓN EN CONTROLES DE ACCESO

Para efectos de control de acceso en nuevas lotificaciones se cumplirá con lo establecido en el Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calles Locales (Reglamento de Planificación Núm. 20), vigente.

REGLA 5.1.7 REQUERIMIENTO DE ESPACIOS COMUNES PARA INSTALACIONES VECINALES O USOS DOTACIONALES PARA RECREACIÓN, EDUCACIÓN, ACTIVIDADES CULTURALES Y COMERCIALES

SECCIÓN 5.1.7.1 DISPOSICIÓN GENERAL

Toda nueva urbanización residencial proveerá el mínimo de espacios comunes para instalaciones vecinales o usos dotacionales para recreación, educación, actividades culturales y comerciales que se establece a continuación como complemento al espacio parcelado.

SECCIÓN 5.1.7.2 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
- b. Área de reunión cubierta de no menos de uno y medio (1.5) metros cuadrados por cada unidad básica de vivienda.
- c. **Instalaciones Recreativas para Niños y Envejecientes** - Un área de juego de niños y envejecientes que cumpla con Ley ADA con un mínimo de doscientos (200) metros cuadrados por las primeras cuarenta (40) unidades básicas de vivienda, trescientos (300) metros cuadrados por las siguientes unidades hasta ciento veinte (120) unidades y en exceso de ciento veinte (120) unidades básicas de vivienda se requerirán diez (10) metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica.
- d. **Traspaso de Terreno e Instalaciones Recreativas Mediante Escrituras Públicas** - El traspaso de terreno e instalaciones recreativas se harán mediante la escritura pública correspondiente a favor de una de las siguientes entidades:
 - 1. Asociación de Residentes o Condóminos (cuando aplique)
 - 2. Propiedades destinadas a alquiler podrán ser retenidas por el dueño o podrán ser transferidas a la Asociación de Residentes o Condóminos, de existir las mismas.
 - 3. Dichos terrenos e instalaciones recreativas tendrán que ser transferidos a una de las entidades mencionadas, o cuando el dueño retenga dichas instalaciones, previo a que

se expida el permiso de uso único del último cincuenta por ciento (50%) de las unidades de vivienda autorizadas en la fase en particular.

- e. **Programación de las Obras** - El dueño deberá someter a la OGPe y a la entidad seleccionada una programación de las obras para la construcción de las instalaciones recreativas. Además, deberá someter un estimado de costos. Estas obras serán garantizadas mediante una fianza por el costo total de las obras a favor de la entidad concernida mientras no se haya obtenido el permiso de uso único para las instalaciones recreativas, permiso de uso único que deberá obtenerse al someterse el cincuenta por ciento (50%) de los permisos de uso de las unidades de vivienda autorizadas en la fase en particular.
- f. **Instalaciones Educativas** - La aportación económica será determinada por la OGPe en conjunto con la agencia concernida, mediante Orden Administrativa.

SECCIÓN 5.1.7.3 URBANIZACIONES RESIDENCIALES CON VARIOS EDIFICIOS EN UN SÓLO SOLAR

Para urbanizaciones que se desarrollen en varios edificios en un mismo predio, se proveerán las siguientes instalaciones mínimas:

- a. **Instalaciones Recreativas:**
 - 1. Un área de reunión cubierta de no menos de medio (0.5) metros cuadrado 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) metros cuadrados por cada unidad básica de vivienda en proyectos de cincuenta (50) unidades de vivienda o más.
- b. **Instalaciones Educativas** - La aportación económica será determinada por la OGPe en conjunto con la agencia concernida, mediante Orden Administrativa.

SECCIÓN 5.1.7.4 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 OGPe 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 o unidad de vivienda. Estos terrenos serán rasanteados a una pendiente no mayor de cinco por ciento (5%) y provistos de conexiones adecuadas de agua y energía eléctrica.
 - 3. Para proyectos que comprendan 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 por ciento (5%) y provistos de conexiones adecuadas de agua y energía eléctrica.

4. Se construirán las siguientes instalaciones mínimas con provisiones para personas con impedimentos:
 - a) Un área de juego de niños por cada cien (100) solares o unidades de vivienda.
 - b) Una cancha para deportes por cada trescientos (300) solares o unidades de vivienda.
 - c) Un campo de juego por cada cuatrocientos (400) solares o unidades de vivienda.
 - d) Construcción de una estructura techada para alojar actividades de la comunidad con un área de medio (0.5) metros cuadrados por solar o unidad básica.
5. Concesiones - Están exentos de cumplir con las disposiciones para instalaciones recreativas aquellos proyectos cuyo propósito sea la subdivisión de una herencia o la donación en vida de terrenos a familiares, siempre y cuando incluyan como parte de los documentos de la solicitud lo siguiente:
 - a) Casos de herencia - declaratoria de herederos.
 - b) Casos de donación a familiares – documento que indique la intención de donación y la relación familiar, firmado por los correspondientes donativos, así como por el donante. Las instalaciones recreativas serán comunes a todos los dueños o inquilinos del proyecto.
- b. **Instalaciones Educativas:** Todo proyecto de urbanización residencial para la formación de solares proveerá seis y un quinto (6.2) 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:
 1. Cuando la cantidad de terrenos requeridos sea menor de dos (2) cuerdas se requerirá la aportación económica determinada por la OGPe en conjunto con la agencia concernida, mediante Orden Administrativa.
 2. Concesiones - Están exentos de cumplir con las disposiciones para instalaciones educativas aquellos proyectos cuyo propósito sea la subdivisión de una herencia o la donación en vida de terrenos a familiares, siempre y cuando incluyan como parte de los documentos de la solicitud lo siguiente:
 - a) Casos de herencia - declaratoria de herederos
 - b) Casos de donación a familiares - documento que indique la intención de donación, y la relación familiar, firmado por los correspondientes donatarios, así como por el donante.
- c. **Instalaciones Comerciales:**
 1. Al considerar el desarrollo de un proyecto residencial que comprenda doscientos 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 OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, determinará el tipo y tamaño de solar comercial a desarrollarse conforme al Distrito C-L, según definido en este Tomo o conforme a los Mapas de Calificación en el Plan Territorial.
 3. El área máxima de los terrenos a destinarse para el desarrollo de estas instalaciones se determinará a base de veinte (20) metros cuadrados de terreno por cada solar o unidad de vivienda básica.
 4. El área bruta de construcción tendrá un máximo de veinticinco (25) pies cuadrados por solar o unidad de vivienda básica.
 5. Se requerirá en estos casos 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 único para las instalaciones comerciales se

permitirá la cancelación de la fianza prestada por el desarrollador o sus sucesores.

SECCIÓN 5.1.7.5 CONCEPTO GENERAL DE DISEÑO DE LAS INSTALACIONES VECINALES O USOS DOTACIONALES

El diseño de las instalaciones vecinales o usos dotacionales requerido se ajustarán al diseño del proyecto a servir a fin de lograr el uso eficiente de las instalaciones y la satisfacción de las necesidades de los residentes.

SECCIÓN 5.1.7.6 LOCALIZACIÓN GENERAL DE LAS INSTALACIONES

- a. Será objetivo primordial el agrupar los terrenos a destinarse a las instalaciones vecinales en predios contiguos a fin de lograr un uso más intenso del terreno.
- b. Aunque no será requisito el que las áreas de juego de niños y las canchas sean agrupadas al resto de las instalaciones, será objetivo el agrupar, por lo menos, un (1) área de juego de niños y las canchas al núcleo principal, siempre que el desarrollo del proyecto y los mecanismos de planificación disponibles así lo permitan.
 1. Cada área de juego de niños será accesible al grupo de unidades de vivienda a las que sirve sin requerir el cruce de calles.
 2. Estas podrán localizarse al final de dos (2) calles sin salida, proveyéndose una barrera física que impida el acceso de vehículos.
 3. Se evitará, en lo posible, el uso de paseos peatonales menores de tres (3) metros de ancho para servir como acceso a éstos.
- c. La localización de las instalaciones comerciales corresponderá a la determinación que haga la OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III tomando en consideración la accesibilidad al centro comercial desde dentro y fuera del proyecto y favoreciendo localizaciones próximas al acceso principal de la urbanización.

SECCIÓN 5.1.7.7 INSTALACIONES VECINALES O USOS DOTACIONALES COMPLETADOS A LA FECHA DE TERMINACIÓN DEL CINCUENTA POR CIENTO (50%) DE LAS UNIDADES APROBADAS EN EL DESARROLLO

- a. Será necesario garantizar que la construcción, instalación y funcionamiento de las instalaciones vecinales en todo desarrollo de urbanizaciones se lleve a cabo a un ritmo más acelerado que la construcción de las unidades de vivienda que componen el proyecto, a fin de garantizar que la terminación de dichas instalaciones vecinales coincida con la fecha en que se haya completado el cincuenta por ciento (50%) del total de las proyectadas unidades de vivienda autorizadas para la fase en particular.
- b. Se requerirá en estos casos la prestación de una fianza que garantice las obras mientras no se haya obtenido el permiso de uso único para las instalaciones vecinales o centro cultural propuesto, permiso de uso único que deberá obtenerse al someterse el cincuenta por ciento (50%) de los permisos de uso de las unidades de vivienda autorizadas para la fase en particular.
- c. Una vez se conceda el permiso de uso se permitirá la cancelación de la fianza prestada por el desarrollador o sus sucesores.

REGLA 5.1.8 NORMAS DE PAISAJISMO

SECCIÓN 5.1.8.1 ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO

Se podrán requerir áreas de amortiguamiento para mitigar los efectos del nuevo desarrollo sobre propiedades circundantes con usos menos intensos o sobre áreas de valor natural, tales como: reservas forestales, cuerpos de agua, cuevas, cavernas, sumideros, entre otros o para mitigar los efectos de usos circundantes en el nuevo desarrollo.

SECCIÓN 5.1.8.2 NORMAS PARA VERJAS EN URBANIZACIONES

- a. Las verjas se erigirán según sea necesario para seguridad y privacidad, siempre que no representen un riesgo al tránsito.
- b. 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 de las disposiciones sobre verjas de este Reglamento que sean aplicables:
 1. Aquellos casos en que la parte posterior o lateral de solares queden adyacentes a una cueva, caverna, canalización o a un cuerpo de agua, tales como: estanques de retención, quebradas, ríos, lagos, manantiales, sumideros, entre otros.
 2. A orillas de un canal o cuerpo de agua, según se detallan anteriormente, cuando existe una calle o paseo bordeando el mismo.
 3. Cuando la altura de un talud es mayor de cuatro (4) metros.
 4. Entre solares o predios, cuando la naturaleza del terreno (tosco o rocoso), permite la inclinación del talud aproximarse más a la vertical que una razón de una y media (1.5) horizontal a la vertical, cuando esto ocurra en corte y, la altura del mismo exceda dos (2) metros.
 5. Cuando por algún tipo de estabilización especial (mediante aplicación de cal, cemento u hormigón bituminoso) al material de relleno o proveyendo un muro de contención, se crea la condición expuesta en el Inciso (4) de esta Sección.
 6. Para separar terrenos dedicados a uso público de terrenos privados en la provisión de las instalaciones vecinales de un proyecto de urbanización residencial.
 7. No se permitirán verjas de alambre eslabonado en los bordes de los espacios públicos.

SECCIÓN 5.1.8.3 RELLENOS

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

REGLA 5.1.9 MEJORAS EN LAS SEGREGACIONES

SECCIÓN 5.1.9.1 ABASTO DE AGUA Y DISPOSICIÓN DE AGUAS USADAS

Todo proyecto que se conecte a los sistemas existentes deberá cumplir con las disposiciones del [Tomo IX](#) (Infraestructura y Ambiente) de este Reglamento.

SECCIÓN 5.1.9.2 DISPOSICIÓN DE AGUAS USADAS MEDIANTE UN SISTEMA ALTERNO

Se permitirá de manera alterna los siguientes sistemas de disposición de aguas usadas:

- a. Aquellos sistemas que no inyecten al terreno o al subsuelo, como son los tanques de retención.
- b. Aquellos sistemas que inyecten al terreno o al subsuelo, únicamente cuando el alcantarillado sanitario se encuentra a una distancia mayor de 500 metros y no exceda 10 unidades de vivienda o más.

SECCIÓN 5.1.9.3 MANEJO DE AGUAS PLUVIALES

Las disposiciones aquí señaladas tienen el propósito de proteger y conservar la calidad del ambiente natural, la seguridad de los predios y propiedades vecinas y la seguridad de los desarrollos en las cuencas, reglamentando el control de la erosión, sedimentación y escorrentía para evitar alterar el nivel de inundación de los cuerpos de agua, ya sea superficiales o subterráneos, así como las funciones de los sumideros, humedales, la línea de costa y los acuíferos que pudieran causar los desarrollos propuestos.

- a. Las disposiciones para proteger y conservar la calidad del ambiente natural y la seguridad de los predios y propiedades vecinas y la seguridad de los desarrollos en las cuencas, reglamentando el control de la erosión, sedimentación y escorrentía para evitar alterar el nivel de inundación de los cuerpos de agua, ya sean superficiales o subterráneos, así como las funciones de los sumideros, humedales, la línea de costa y los acuíferos de la sedimentación y erosión que pudieran causar los desarrollos propuestos, serán las incluidas en el código o reglamentación estatal o federal aplicable.
- b. Todo proyecto deberá contar con recomendación favorable del Municipio al radicarse la etapa de permiso de construcción.
- c. Cualquier otro sistema no contemplado en los anteriores requerirá la autorización del DRNA.

SECCIÓN 5.1.9.4 OBRAS PLUVIALES

Se requerirá al desarrollar que se tomen medidas adecuadas para encauzar las aguas pluviales que llegan al predio y para desaguar las calles y el área en general:

- a. **Desagüe de Solares** - Se proveerá el desagüe más adecuado posible hacia la calle sin drenaje a los solares adyacentes. Se permitirá el establecimiento de servidumbres pluviales a lo largo de los patios posteriores, en cuyo caso se impondrán restricciones necesarias a las verjas para permitir el adecuado funcionamiento de la servidumbre.
- b. **Control de Escorrentía:**
 1. Para cualquier desarrollo se determinará la cantidad de escorrentía que produce el predio en su estado existente.
 2. 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.
 3. Podrán utilizarse diversas medidas tales como, pero sin limitarse a: charcas de retención, control del tamaño del tubo de descarga y provisión de capacidad de almacenamiento en los tubos. Se requiere que el área de las charcas (si se usan en el diseño) se provea un área mínima de tres metros (3.00m) alrededor del tope del talud las cuales serán parte del sistema pluvial, será dedicado a uso público y los municipios

- estarán obligados a aceptarlos.
4. Donde 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.
 5. Estas alternativas deberán ser evaluadas por el DRNA y la alternativa seleccionada debe contar con el endoso de dicha agencia.
- c. **Control de Erosión y Sedimentación** - Se requerirán aquellas medidas para el control de la erosión y sedimentación que se estimen pertinentes tales como, sin limitarse a la estabilización de taludes, cortes y rellenos, la siembra de vegetación y la construcción de verjas y muros y, se cumpla con las disposiciones reglamentarias establecidas por el DRNA para estos propósitos.
- d. **Recarga de Acuíferos:**
1. Aquellos desarrollos que estén localizados en un área de recarga de acuíferos evitarán al grado máximo posible la impermeabilización del terreno que reduzca el potencial de recarga y la obstrucción o alteración del drenaje natural para evitar reducir el potencial de recarga del acuífero.
 2. Se evitará, al grado máximo posible, la instalación de pozos sépticos y tanques de materiales tóxicos que aumenten los riesgos de contaminación del acuífero.
- e. **Sumideros:**
1. Se controlará el arrastre de sedimento mediante el establecimiento de medidas de protección, tales como: la instalación de filtros o la construcción de charcas de retención a los fines de reducir la carga de sedimentos en la escorrentía previo a que ésta drene al sumidero.
 2. Se requerirá el endoso del DRNA en todo predio que contenga un sumidero.
- f. **Ríos, Canales, Quebradas y Recogido de Aguas:**
1. Cualquier propuesta de descarga pluvial a un cuerpo de agua deberá acompañarse con el diseño correspondiente a los fines de evitar problemas de erosión en los cauces de dichos cuerpos de agua.
 2. La entidad dueña o responsable del mantenimiento del cuerpo de agua deberá endosar la descarga pluvial del desarrollo propuesto.
- g. **Puentes y Canales:**
1. Toda obra sobre o en los cuerpos de agua o el sistema de drenaje natural observará un diseño que permita la descarga de un evento de lluvia con un periodo de recurrencia de cien (100) años en su área de captación.
 2. A este tipo de obra no se le permitirá la alteración de los niveles de inundación del cuerpo de agua.
 3. Deberá demostrar lo dispuesto en este inciso mediante un estudio hidrológico-hidráulico preparado conforme a las Guías para la Elaboración de Estudios Hidrológicos-Hidráulicos de la JP.
- h. **Cuerpos de Aguas:**
1. Se dedicará a uso público en interés general de la conservación del cuerpo de agua mediante inscripción en el Registro de la Propiedad, una faja de terreno con ancho mínimo de cinco (5) metros lineales a ambos lados del cauce o lecho de un cuerpo de agua.
 2. Cuando el cuerpo de agua de que se trate sea una quebrada o arroyo dicha faja de terreno será cedida al municipio en cuya jurisdicción ubica la quebrada o arroyo y en los demás casos será cedida al DRNA.

3. Dicha faja se mantendrá expedita y no podrá ser utilizada para usos distintos al propósito de conservación.
 4. Sólo se permitirán usos recreativos pasivos que no conlleven obstrucción, no confluyan con funciones de conservación o limpieza y estén relacionados con el disfrute del cuerpo de agua.
- i. **Humedales y Línea de Costa**- Cualquier descarga pluvial a un humedal o la línea de costa deberá incluir al diseño medidas para evitar las descargas puntuales.

SECCIÓN 5.1.9.5 CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES PLUVIALES

- a. **Disposición General** - Toda servidumbre pluvial será debidamente constituida sobre la finca o solar a ser gravado para el paso, instalación, operación, conservación y reparación de los sistemas de alcantarillado o desagüe pluvial y para el emplazamiento e instalación sobre dicha finca o solar de todas las tuberías, 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.
- b. **Carácter de la Servidumbre** - Toda servidumbre de paso de alcantarillado y desagüe pluvial tendrá carácter de servidumbre legal continua y aparente, se regirán por la Ley Núm. 143- 1979, *supra*, por este Reglamento y por las disposiciones aplicables sobre servidumbres continuas y aparentes del Capítulo sobre Servidumbres Legales del Código Civil de Puerto Rico.
- c. **Requisitos de Inscripción en el Registro de la Propiedad** - En los proyectos de construcción de edificios, de urbanización o de lotificaciones simples en que por la finca principal o matriz o por los solares a formarse discurren o se requiera instalar los servicios de alcantarillado pluvial para que el Registrador de la Propiedad inscriba los derechos de servidumbres pluviales que afecten a la finca o los solares a formarse, a favor del municipio donde ubique, bastará la presentación en el Registro de la Propiedad de:
 1. Certificación debidamente autenticada ante notario, expedida por la OGPe, donde se constituyan las servidumbres pluviales, haciendo constar específicamente las fincas o los solares afectados, los dueños, la naturaleza de la servidumbre y el municipio titular del derecho.
 2. Planos de Inscripción aprobados por la OGPe donde se ilustren gráficamente las servidumbres pluviales los cuales se archivarán en el Registro de la Propiedad junto con la certificación.
- d. **Constitución de Servidumbres Pluviales sobre Área de Uso Público o sobre Servidumbres de Otras Entidades de Servicios Públicos:**
 1. 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.
 3. Cuando se trate de servidumbres en terrenos de propiedad privada se notificará y obtendrá el acuerdo del dueño de la propiedad para el uso de la servidumbre por la agencia que interesa utilizarla.
- e. **Adquisición de la Servidumbre** - Las servidumbres pluviales podrán ser adquiridas según se establece en las Secciones 1 y 2 de la Ley 143-1979, *supra*, 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.

f. **Errores u Omisiones en los Planos de Inscripción:**

1. Cuando por error u omisión no se señala en los Planos de Inscripción la existencia de algún segmento de la servidumbre, equipo o artefacto del sistema pluvial y la finca o solar pertenece al propietario urbanizador, el segmento y área en que se ha instalado dicho equipo o artefacto estará gravado con la servidumbre correspondiente constituida mediante este Reglamento sin costo alguno para el municipio, disponiéndose que se entiende concedidos al municipio todos los derechos necesarios e inherentes al ejercicio de la servidumbre. En estos casos el municipio notificará al propietario urbanizador sobre la situación.
2. Aquellos casos en que haya habido error u omisión y la finca o solar ya no pertenece al propietario urbanizador, el municipio deberá de notificar al dueño y realizará las gestiones correspondientes, conforme a lo dispuesto en esta sección, para lograr la inscripción de la servidumbre a su nombre en el Registro de la Propiedad.

g. **Escrituras Individuales de Segregación y Compraventa:**

1. Será obligación del propietario urbanizador incluir una cláusula en cada escritura.
2. Al construirse el sistema de alcantarillado pluvial, objeto de la servidumbre, se hiciera necesario efectuar alguna variación en la trayectoria de las líneas, según éstas aparecen indicadas en los planos sometidos y aprobados por la OGPE con anterioridad a la construcción del sistema por los propietarios, proyectistas o urbanizadores, será obligación de éstos someter a la OGPE dentro de quince (15) días antes de efectuarse la variación con el endoso del municipio, un plano oficial enmendado que refleje gráficamente y a escala dicha variación en trayectoria la cual, necesariamente conservará los anchos mínimos para la faja de servidumbre e indicará los sitios específicos en que se ubiquen instalaciones.

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

- i. **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.

- j. **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 5.1.9.6 NORMAS DE DISEÑO DE SISTEMAS DE ALCANTARILLADO PLUVIALES

Para propósitos de este Reglamento, las normas de diseño de sistemas de alcantarillado pluvial serán las contenidas en las “Normas de Diseño para Sistemas de Alcantarillado Pluvial” vigente, adoptada por la JP.

SECCIÓN 5.1.9.7 USO, DISFRUTE Y MANTENIMIENTO DE LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES

- a. **Derecho de Acceso:**
 - 1. El derecho de servidumbre incluye el derecho del municipio al acceso a dicha servidumbre a través de sus oficiales, empleados y representantes, con el equipo o equipos necesarios para el paso, instalación, operación, conservación y reparación de los sistemas de desagüe o alcantarillado pluvial y para el emplazamiento e instalación de todas las tuberías, estructuras, equipo, aditamentos y otros accesorios o artefactos necesarios o convenientes que formen parte de los sistemas de alcantarillado pluvial.
 - 2. 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.
- b. **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.
- c. **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.
- d. **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 5.1.9.8 RESTRICCIONES EN LAS SERVIDUMBRES PLUVIALES

- a. **Restricción General** –
 - 1. Se prohíbe toda obra o actividad incompatible con el uso y disfrute de las servidumbres pluviales que pudiera deteriorar, destruir o que fuere perjudicial al servicio de desagüe o alcantarillado pluvial o a su mantenimiento, salvo que el municipio autorice por escrito dichas obras o actividades.
 - 2. Salvo autorización del municipio, queda expresamente prohibido efectuar excavaciones, hincar pilotes e introducir artefactos u objetos de clase alguna en el terreno cubierto por las servidumbres.
 - 3. Las personas que realicen las excavaciones y demás actos mencionados en esta disposición, en violación a este Reglamento, asumen total responsabilidad por sus actos; así como, consecuencias de tales actos que ocasionen daños y perjuicios de cualquier naturaleza a personas o propiedades, quedando el municipio relevado de responsabilidad.
- b. **Estructuras y Edificaciones** - Las servidumbres pluviales deberán dejarse libres de estructuras o edificaciones, siempre que el municipio no establezca lo contrario. Previa orden al efecto de un tribunal competente, el municipio podrá derribar cualquier estructura o edificio que se construya sobre la servidumbre pluvial que obstaculice o

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

- c. **Siembras, Árboles, Arbustos, Plantas** – Compensación: Los propietarios, proyectistas o urbanizadores, cesionarios, causahabientes y sucesores en derecho no tendrán derecho a compensación alguna por la remoción de estructuras y árboles, construidos o sembrados sobre la servidumbre en violación a lo dispuesto en este Reglamento.

SECCIÓN 5.1.9.9 SISTEMA ELÉCTRICO

Todo proyecto que se conecte al sistema eléctrico de la AEE deberá cumplir con el [Capítulo 9.1](#) (Infraestructura y Ambiente) del Tomo IX de este Reglamento.

SECCIÓN 5.1.9.10 MANEJO DE DESPERDICIOS SÓLIDOS

Se proveerán las instalaciones necesarias para la disposición adecuada de los desperdicios sólidos, conforme el [Capítulo 9.9](#) (Infraestructura y Ambiente) del Tomo IX de este Reglamento.

SECCIÓN 5.1.9.11 SISTEMA DISTRIBUCIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Todo proyecto que contenga instalaciones de telecomunicaciones deberá cumplir con el [Capítulo 9.11](#) (Proyectos de Construcción, Instalación y Ubicación de Torres e Instalaciones de Telecomunicaciones) del Tomo IX de este Reglamento.

REGLA 5.1.10 NIVELACIÓN

SECCIÓN 5.1.10.1 DISPOSICIONES GENERALES

Estas normas son para asegurar unas prácticas de nivelación que produzcan desarrollos adecuados.

SECCIÓN 5.1.10.2 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 veinticuatro (24) metros y su cabida sea a base de un Distrito Residencial R-I o distrito de calificación similar según fuere el caso se considera aceptable un talud cuya altura, en la parte posterior del mismo, no exceda dos (2) metros. En casos donde la topografía sea suave y ondulante, se requerirá que se formen solares con taludes cuya altura no exceda de dos (2) metros.
- c. 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 en el límite interior de la acera de no más de punto sesenta (0.60) metros de alto.
- d. Topografía escarpada y donde específicamente se autorice sobrepasar la pendiente máxima de ocho por ciento (8%) estipulada por este Reglamento, para las calles del proyecto, se proveerán los frentes y taludes laterales que se establecen en la siguiente Tabla, disponiéndose que a los efectos de esta Sección en los solares de esquina se considerará como patio lateral aquél que colinde con una calle y que no constituye la

entrada al solar.

PENDIENTE DE CALLE	FRENTE MÍNIMO DEL SOLAR (METROS)	ALTURA MÁXIMA DEL TALUD LATERAL (METROS)
8%	13	1.0
10%	14	1.4
12%	15	1.8

1. No obstante, 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.
 2. La diferencia en nivel entre dos (2) solares, en el lado común a ambos, bajo ninguna condición excederá de dos (2) metros.
- e. Para casos donde la topografía sea accidentada se aceptarán taludes posteriores con altura en exceso a dos (2) metros, siempre que el fondo y área utilizable (relativamente llana) se aumente conforme a la siguiente tabla:

FONDO DEL SOLAR EN METROS (L)	CUANDO ES UN RELLENO	CUANDO ES UN CORTE
24.0	1.5	2.0
25.5	2.3	3.0
27.0	3.0	

- f. Para taludes cuya altura exceda tres (3) metros, el largo del solar (L) se determinará usando las siguientes fórmulas:
- Relleno: $L=27+3h$
Corte: $L=25.5+2.5h$
Donde h =exceso de altura sobre tres metros (3.0)
- g. Todos los solares tendrán que tener un fondo utilizable (relativamente llano) mínimo de veintiún (21) metros; entendiéndose que en los casos de topografía accidentada donde se permiten taludes con alturas en exceso de dos (2) metros, se aumentará dicho fondo en la misma magnitud en que se aumente la altura del talud sobre tres (3) metros.
- h. 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, aquéllas en que se fuera a construir un mínimo de dos (2) 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) metros provista, además, de una media caña para recoger la escorrentía de los lados del talud en cada talud que exceda una altura de seis (6) metros. La altura máxima entre bermas no excederá seis (6) metros.

- i. Los taludes de las terrazas tendrán que estabilizarse mediante la siembra de grama u otra medida aceptable por la OGPe y las mismas tendrán una pendiente a razón de dos (2) horizontal y uno (1) vertical y de uno y medio (1.5) horizontal a uno (1) vertical, cuando ocurran en relleno o corte, respectivamente.
- j. 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 5.1.10.3 RELACIÓN ENTRE EL TAMAÑO DEL SOLAR Y LA PENDIENTE

La pendiente promedio original del terreno determinará el tamaño mínimo de solar que podrá ser formado a base de la siguiente relación:

POR CIENTO PROMEDIO DE PENDIENTE	TAMAÑO PROMEDIO DE SOLAR (CUANDO LA ZONIFICACIÓN LO PERMITA)
Menos de 20	El que se determine apropiado a base de otras consideraciones
20 a 25	2.0 cuerdas
25 a 30	5.0 cuerdas
30 a 35	10.0 cuerdas

SECCIÓN 5.1.10.4 RELACIÓN ENTRE LA EXTENSIÓN DEL ÁREA DE OCUPACIÓN Y LA PENDIENTE

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

POR CIENTO PROMEDIO DE PENDIENTE	POR CIENTO MÍNIMO EN ESTADO NATURAL
Menos de 20	El que se determine apropiado a base de otras consideraciones
20 a 25	70
25 a 30	80
30 a 35	90
Más de 35	99

SECCIÓN 5.1.10.5 MEJORAS EXTRAMUROS

El propósito de esta Sección, es establecer los procedimientos para determinar, construir,

dedicar y mantener aquellas mejoras extramuros cuyo costo deban internalizar los proyectos de urbanización que se propongan para mitigar los efectos del nuevo desarrollo en las condiciones de infraestructura existentes y hacer viable su autorización previa a que la infraestructura tenga la capacidad de absorber esas nuevas demandas.

- a. **Tipos de Mejoras a ser Requeridas** - La OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, 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.
- b. **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.
- c. **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.
- d. **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.

CAPÍTULO 5.2 PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL

REGLA 5.2.1 DISPOSICIONES GENERALES

La JP estableció requisitos diferentes a los contenidos en la reglamentación vigente sobre segregaciones, calificación, edificación e instalaciones vecinales para el desarrollo de proyectos residenciales para familias de ingresos bajos y moderados que auspicia el DV, ahora bajo el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda.

SECCIÓN 5.2.1.1 PROPÓSITO

- a. El propósito de las disposiciones particulares concedidas es reducir el costo de las unidades de vivienda.
- b. Las mismas fueron analizadas y justificadas a base de la existencia de un gran número de familias de ingresos bajos y moderados que no cualificaban, bajo los programas del momento, para la compra de viviendas que ofrecía el mercado y que se ajustaran a sus necesidades.
- c. Al autorizar dichas disposiciones, la Junta Adjudicativa de la OGPe o Municipio con Jerarquía de la I a la III tomará en consideración, entre otros aspectos, lo siguiente:
 1. La situación de la industria de la construcción de viviendas, especialmente la vivienda para familias de ingresos limitados, había empeorado durante los últimos años. Factores tales como altos intereses en el mercado de dinero, alto costo de la tierra, aumento en los costos de construcción, estancamiento en el poder adquisitivo del

consumidor, una reducción en los programas de financiamiento y de subsidios del Gobierno Federal y la escasez de fondos locales, dificultaba al DV el poder alcanzar su objetivo social de ofrecer una alternativa de vivienda a las familias dentro del marco económico en que se desenvuelven.

2. Entre las alternativas para abaratar el costo de la vivienda estaba el reducir los requisitos de la infraestructura, de las instalaciones vecinales y de las instalaciones interiores de la unidad.
3. Para lograr lo anterior se hizo imperativo liberalizar la reglamentación vigente sobre segregación, calificación, edificación e instalaciones vecinales.
4. El fortalecimiento de la industria de la construcción y de la economía en general requiere unir los esfuerzos entre el gobierno, el sector privado y la comunidad en general.

SECCIÓN 5.2.1.2 APORTACIÓN POR CONCEPTO DE EXACIONES POR IMPACTO

- a. Estarán exentos de las aportaciones de exacciones por impacto aquellos proyectos de desarrollos de vivienda de interés social que obtengan una Certificación para Proyectos de Vivienda de Interés Social emitida por el Secretario del DV.
- b. Disponiéndose que en el caso que la Entidad Gubernamental Concernida permita el pago a plazos de la exacción por impacto, el proponente deberá presentar una fianza (*financial guarantee bond*) a favor de la Entidad Gubernamental Concernida que garantice dicho pago. Dicha fianza deberá ser emitida por una compañía debidamente autorizada por la Oficina del Comisionado de Seguros.

REGLA 5.2.2 PARÁMETROS PARA PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL

SECCIÓN 5.2.2.1 TAMAÑO DEL SOLAR

- a. Los solares en proyectos residenciales podrán tener un frente mínimo variable, dependiendo del tipo de vivienda, según se indica en la tabla que aparece en la [Sección 5.2.2.2](#) (Patios) y una cabida mínima según se indica en la siguiente tabla, cuando estén provistos de un sistema de alcantarillado sanitario:

TIPO DE VIVIENDA		CABIDA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS (UN (1) NIVEL)	CABIDA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS (DOS (2) NIVELES)
Casas Patio	Un (1) Dormitorio	100	100
	Dos (2) Dormitorios	125	100
	Tres (3) Dormitorios	175	150
Casas en Hilera	Un (1) Dormitorio	150	150
	Dos (2) Dormitorios	150	150

TIPO DE VIVIENDA		CABIDA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS (UN (1) NIVEL)	CABIDA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS (DOS (2) NIVELES)
	Tres (3) Dormitorios	150	150
Apartamentos	Un (1) Dormitorio	100	100
	Dos (2) Dormitorios	100	100
	Tres (3) Dormitorios	100	100
Casa Individuales	Un (1) Dormitorio	200	200
	Dos (2) Dormitorios	200	200
	Tres (3) Dormitorios	200	200

- b. Cuando no se provea alcantarillado sanitario el tamaño mínimo de los solares se determinará a base de los resultados de las pruebas de percolación, el nivel freático y la ubicación de sistemas de aprovechamiento de aguas subterráneas.
- c. La Agencia con jurisdicción para adjudicar un proyecto utilizando los parámetros aquí contenidos velará por que el desarrollo propuesto cuente con la infraestructura adecuada para servir el mismo, que no degrade la calidad del medioambiente y podrá requerir parámetros de mayor rigurosidad a éstos cuando las circunstancias lo ameriten.

SECCIÓN 5.2.2.2 PATIOS

Se permitirán patios mínimos de acuerdo al tipo de vivienda que se indica a continuación:

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO (METROS)	PATIO DELANTERO	PATIO POSTERIOR	PATIOS LATERALES
Casas Individuales	11	2	3 metros de los cuales 2 serán planos	2 patios cuya suma no será menor de 4.0 metros. El patio mínimo será 1.6 metros cuando la pared tenga ventanas.

TIPO DE VIVIENDA	FRENTE MÍNIMO (METROS)	PATIO DELANTERO	PATIO POSTERIOR	PATIOS LATERALES
Casas Patio	9.5	2	3 metros de los cuales 2 serán planos	Un patio de 2.5 metros.
Casas Hilera				
Interior	5.5	2	3 metros de los cuales 2 serán planos	n.a.
Exterior	8.5	2	3 metros de los cuales 2 serán planos	Un patio de 2.0 metros cuando la pared sea sólida y 3.0 metros si tiene ventanas.
Casas de Apartamentos				
Walk Up/Walk Down	Variable	3	3 metros	Un patio de 2.0 metros cuando la pared sea sólida y 3.0 metros si tiene ventanas.

SECCIÓN 5.2.2.3 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Se proveerá un espacio pavimentado con un mínimo de ciento ochenta (180) pies cuadrados como área de estacionamiento para automóvil dentro de un solar por una unidad de vivienda. En casas de apartamentos se proveerá un espacio pavimentado por unidad de vivienda.

SECCIÓN 5.2.2.4 CALLES Y ACERAS

- Servidumbre de Paso:** Se podrá proveer una servidumbre de paso mínima de once (11) metros para calles locales y una servidumbre no menor de trece (13) metros para calles troncales o colectoras.
- Rodaje:** El ancho de rodaje mínimo podrá ser de siete (7) metros en calles locales y de ocho (8) metros en calles troncales o colectoras.
- Aceras:** Se construirán aceras en hormigón a ambos lados de las calles con un ancho no menor de uno y un cuarto (1.25) metros, de existir alguna diferencia ésta podrá ser restada del área de siembra.
- Áreas de Siembra:** Se proveerán áreas de siembra a ambos lados de las calles con un ancho de un (1) metro en calles locales y uno y un cuarto (1.25) metros en calles troncales o colectoras.
- Encintado en Calles Troncales o Colectoras:** Se proveerá encintado en hormigón para la protección del área de siembra y del pavimento de la calle.

SECCIÓN 5.2.2.5 SISTEMA DESAGÜE PLUVIAL

- a. Se podrá proveer sistema de desagüe pluvial por la superficie de las calles cuando el área de captación, la topografía y la distribución de calles así lo permita.
- b. Cuando el estudio del caudal demuestre que se sobrepasa la capacidad de la cuneta (encintado) se requerirá complementar con obras de alcantarillado pluvial.
- c. Los proyectos de desarrollo de solares se diseñarán buscando que todos los solares drenen hacia el frente.
- d. Cualquier obra extramuros deberá contemplarse en el diseño y construcción del proyecto.

SECCIÓN 5.2.2.6 TIPOS DE VIVIENDA, REQUISITOS INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN

- a. Se podrán permitir casas tipo individual, casas patio, casas en hilera y casas de apartamento (*walk-up/walk-down*).
- b. La OGPe en coordinación con el DV y con la Oficina del Procurador del Impedido establecerán las condiciones necesarias para que las unidades residenciales cumplan con el diseño universal, de la Ley para las Personas con Impedimentos (Ley ADA, por sus siglas en inglés) y con las guías que establezca el DV a tales efectos para poder ser ocupado por personas con impedimentos.
- c. Las viviendas construidas al amparo de lo dispuesto en este Capítulo reunirán los requisitos básicos de salubridad, seguridad y solidez que aseguren protección a las familias.
- d. **Requisitos de Infraestructura:**
 - 1. **Sistema de Alcantarillado Sanitario:**
 - a) Se aplicarán normas mínimas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA).
 - b) Se podrá utilizar tubería de PVC aprobado por la AAA para las acometidas de alcantarillado sanitario.
 - c) Los sistemas de alcantarillado sanitario utilizarán cloacas de ocho (8") pulgadas de diámetro.
 - d) Dos (2) casas contiguas podrá utilizar una acometida de alcantarillado sanitario de cuatro pulgadas (4") de diámetro subdividida en dos cuando el diseño de la unidad incluya los baños *back to back*. Se proveerán registros de inspección independientes.
 - e) Cualquier obra extra muros que requiera la AAA deberá contemplarse en el diseño de construcción del proyecto.
 - 2. **Sistema de Distribución de Agua:**
 - a) Se proveerán acometidas de tuberías de cobre tipo K y designación ASTM-B-88 de media ($\frac{1}{2}$) pulgada de diámetro. Se podrán permitir acometidas de tres cuartos ($\frac{3}{4}$) de pulgada de diámetro subdivididas en dos de media ($\frac{1}{2}$) pulgada de diámetro para servir dos (2) casas contiguas.
 - b) Se podrá utilizar tuberías de cuatro pulgadas (4") de diámetro en el sistema exterior e distribución de agua y de dos pulgadas (2") de diámetro en ramales cortos donde no se contemplen extensiones futuras.
 - c) Protección contra incendios - La distancia entre bocas de incendios será de un

- máximo de ciento cincuenta (150) metros.
- d) Localización de contadores - Se podrá localizar contadores de agua en el área de siembra (*planting strip*) o una acera donde no haya área de siembra. Dichos contadores estarán fuera de las propuestas entradas de vehículos o peatones.
 - e) Cualquier obra extramuros que requiera la AAA deberá contemplarse en el diseño y construcción del proyecto.
3. **Distribución Eléctrica Exterior:**
- a) Se cumplirá con las normas mínimas de la AEE conforme al Código Eléctrico Nacional vigente.
 - b) Las líneas primarias de distribución eléctrica podrán construirse de forma aérea mientras que las líneas secundarias de distribución eléctrica se construirán de forma soterrada.
 - c) Iluminación Pública - De acuerdo a las normas de la AEE se proveerá iluminación pública en las calles. Las luminarias podrán instalarse en los postes utilizados para la distribución eléctrica o en postes ornamentales de hormigón.
4. **Instalaciones Vecinales:** La OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III podrá eximir a los proyectos de cumplir con la [Regla 5.1.7](#) de este Capítulo. Como mínimo se requerirá que el área para parque esté debidamente rasanteada y nivelada.
- e. **Requisitos de Construcción:**
- 1. **Requisitos Estructurales:**
 - a) El diseño de la vivienda será conforme al código de construcción vigente.
 - b) La resistencia del hormigón para losas de techo, paredes estructurales y losa de piso será conforme al código de construcción vigente.
 - c) Se permitirá la construcción en bloques de hormigón de seis pulgadas (6") en paredes interiores y exteriores siempre y cuando no estén sometidas a cargas estructurales.
 - d) Se permitirá cualquier estructura para techos en materiales que no sea hormigón excepto asbesto cemento, siempre y cuando el material sea de conformidad con el código de construcción vigente aplicable.
 - 2. **Dimensiones Mínimas:**
 - a) Las dimensiones mínimas de vivienda serán conforme al código de construcción vigente.
 - b) Sala-Comedor tendrán áreas mínimas de hasta ciento cincuenta (150) pies cuadrados.
 - c) El dormitorio principal tendrá un área mínima de ochenta (80) pies cuadrados excluyendo el área de closet.
 - d) El servicio sanitario tendrá un área mínima de treinta y dos (32) pies cuadrados con un ancho no menor de cinco pies y diez pulgadas (5'-10") en área de ducha.
 - e) La cocina tendrá un área mínima de cincuenta (50) pies cuadrados.
 - f) La casa tendrá una altura mínima (luz libre) de ocho pies (8').
 - g) Se podrá proveer un balcón descubierto en la parte delantera de la unidad con un área mínima de treinta y tres (33) pies cuadrados.
 - h) Se permitirán patios interiores y semi-interiores con un ancho mínimo de siete pies (7') entre paredes.
 - 3. **Sistema Eléctrico en la Unidad de Vivienda:**
 - a) Se cumplirá con las Normas mínimas de la AEE conforme al Código Eléctrico Nacional vigente.

- b) Circuitos ramales - Se podrá proveer un panel de distribución de cien (100) amperes con un mínimo de ocho (8) circuitos localizados hacia el interior de la vivienda.
 - c) Se proveerán no menos de dos (2) receptáculos dobles de quince (15) amperes, ciento veinte (120) voltios con derivación a tierra en cada una de las siguientes dependencias: sala, comedor y dormitorios.
 - d) Cocina - Se podrán permitir luces en paredes y un sólo receptáculo de doscientos veinte (220) voltios para la estufa y horno, además, dos (2) receptáculos de quince (15) amperes, ciento veinte (120) voltios para dar servicio a la nevera y otros enseres eléctricos de uso habitual.
 - e) Cuando estos receptáculos queden a menos de seis (6) pies del fregadero se requerirá que tengan protección automática contra fallas a tierra.
 - f) Servicios Sanitarios:
 - 1) Se proveerá no menos de un (1) receptáculo doble de ciento veinte (120) voltios con derivación a tierra en el baño y ambos deberán tener protección automática contra fallas a tierra y se localizará próximo al lavamanos.
 - 2) Los receptáculos no podrán conectarse a los circuitos normales para iluminación.
 - g) Salidas para Iluminación - Se proveerá no menos de una salida para iluminación con interruptores independientes, sea en techo o pared, para cada espacio de la sala, comedor, cocina, baño y habitaciones.
4. **Plomería de la Unidad de Vivienda:**
- a) La tubería interna de agua será en cobre tipo L de media ($\frac{1}{2}$) pulgada de diámetro.
 - b) Se proveerá en pared exterior instalaciones de agua y descarga para la instalación futura de instalaciones para calentador eléctrico y máquina para lavar ropa. En la salida de agua se instalará un grifo para manguera. Se proveerá, además, una pileta exterior.
 - c) Sistema Sanitario - Será responsabilidad del contratista la conexión del sistema sanitario de las unidades al sistema sanitario que se provea; así como la conexión del agua al contador de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.
5. **Terminaciones:**
- a) El diseño de plomería será conforme al código de construcción vigente.
 - b) Puertas - Todas las puertas interiores podrán ser de tipo huecas ("*hollow core*") de una y media ($1\frac{1}{2}$ ") pulgadas y las exteriores, si son de madera deberán ser tipo sólidas ("*solid core*") de uno y tres cuartos ($1\frac{3}{4}$ ") de pulgadas exterior grade, en madera tratada en fábrica contra polilla y humedad, incluso los marcos.
 - c) Ventanas - Se podrán permitir ventanas de aluminio con calibre ("*gage*") mínimo de punto cero sesenta y dos 0.062 pulgadas.
 - d) Cocina - Se proveerá un gabinete de piso con fregadero no menor de quince por diecisiete (15"x17") pulgadas en cocina, empotrado a tope de madera contrachapada ("*plywood*") de tres cuartos ($\frac{3}{4}$) de pulgada laminado con no menos dos (2) pies de espacio en ambos lados del fregadero. Además, se proveerá un gabinete de pared del mismo largo que el del piso. Ambos gabinetes incluirán puertas.
 - e) Servicio Sanitario - El baño tendrá como mínimo un inodoro, lavamanos y ducha. Este equipo será de bajo consumo de agua de acuerdo a los siguientes estándares:
 - 1) Para los inodoros y válvulas de descarga relacionados a éstos no deberá

- exceder de tres y medio (3½) galones por cada descarga.
- 2) Para los lavamanos y duchas el flujo máximo no deberá exceder de tres (3) galones por minuto, bajo una presión constante de sesenta (60) libras por pulgada cuadrada.
- f) Pisos - Los pisos serán en lozas de cerámica.
 - g) Plafones - Podrá permitirse terminación en resanado si se determinase que la condición de los moldes y el producto final del vaciado resulta adecuada. De no lograrse la terminación aceptable se requerirá empañetado. No se acepta la utilización de “*Perltex*” en los plafones.
 - h) Paredes - Las paredes exteriores serán de hormigón.
 - 1) Podrá permitirse terminación en resanado, si se determinase que la condición de los moldes y el producto final del vaciado así lo permite. Se requiere terminación de filos y mochetas.
 - 2) Se permitirá el uso de bloques de hormigón de seis (6) pulgadas en paredes exteriores que no están sometidas a cargas estructurales.
 - 3) Se permitirá el uso de otros materiales con excepción de asbesto cemento, en las divisiones interiores.
 - 4) Paredes interiores a ser provistas por los compradores serán mostradas en planos por líneas entre-cortadas.
 - i) Pintura - Se requiere que la unidad sea pintada en su totalidad interior y exterior. Se proveerá un mínimo de dos (2) capas de pintura.
 - j) Armarios (Closets) - Los armarios incluirán tubo para enganchar la ropa, cuyo largo será igual al largo del armario y una tablilla sobre éste. Las áreas del armario incluirán puertas las cuales podrán ser de metal, tipo corredizas o plegables (*folding*).
 - k) Proyectos de viviendas de interés social subsidiadas por el Gobierno de Puerto Rico deberán reservar un cinco por ciento (5%) del total de unidades de viviendas, para personas de edad avanzada o personas con impedimentos, que cualifiquen para adquirir las mismas. Si al momento de terminarse el proyecto de vivienda, estas unidades no se han vendido, el desarrollador está autorizado a venderla al mercado general. Entiéndase por:
 - 1) **Persona de edad avanzada** - toda persona mayor de sesenta (60) años de edad.
 - 2) **Persona con impedimento** – se refiere a toda persona que tiene un impedimento físico, mental o cognoscitivo que limita sustancialmente y permanentemente una o más actividades esenciales de su vida; tiene un historial o récord médico de impedimento físico, mental o cognoscitivo; o se considera que tiene un impedimento físico, mental o cognoscitivo.
6. Estos requerimientos de construcción no podrán confligir con ningún código de edificación vigente.

REGLA 5.2.3

PROCEDIMIENTO PARA TRAMITAR CASOS ANTE LA OGPE O MUNICIPIO AUTÓNOMO CON JERARQUÍA DE LA I A LA III

- a. Los requisitos mínimos aquí establecidos podrán ser utilizados por desarrolladores privados para la construcción de proyectos de vivienda a bajo costo, bajo el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda que auspicia el DV.

- b. Los proyectos privados que se interesen desarrollar al amparo de estas disposiciones deberán ser canalizados a través del DV.
- c. La radicación del proyecto deberá ser acompañada de una Certificación para Proyectos de Vivienda de Interés Social emitida por el Secretario del DV. En el caso de los proyectos de venta, dicha certificación incluirá el precio máximo de venta por unidad permitido por Ley. En el caso de proyectos de alquiler a familias de ingresos bajos y moderados, la certificación así lo especificará.
- d. La OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III velará porque se cumplan estas disposiciones y no otorgará permiso de construcción alguno para nuevos edificios en estas urbanizaciones que excedan el precio de venta determinado según lo anterior. Asimismo, en los correspondientes permisos de uso y en especial en el Plano de Inscripción, establecerá, dicho precio máximo de venta por unidad.
- e. No será necesario incluir el precio máximo de venta por unidad en aquellos proyectos que sean adquiridos por el DV por compra directa, o sea, mediante el método de procesamiento conocido como “llave en mano” o *“Turnkey Project”*. Para esos casos, el DV deberá así indicarlo en carta oficial a ser incluida en los documentos al radicarse el proyecto. De esta forma el DV asume la responsabilidad del proyecto una vez construido el mismo y se garantiza adecuadamente su precio de venta a los compradores de las unidades.
- f. Las disposiciones de este Capítulo aplicarán a los proyectos certificados o propuestos por el DV. Las mismas constituyen requerimientos mínimos para el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda. Cuando las condiciones así lo requieran se podrán establecer requerimientos superiores.

--FINAL DEL TOMO--