



PRESIDENTA HON. NILSA L. GARCÍA CABRERA

18va. Legislatura Municipal

Sesión Ordinaria DICIEMBRE 2012Fecha: 9 de enero de 2013Presentado por: Administración

ORDENANZA NÚMERO 21 SERIE 2012-2013

PARA ADOPTAR LA POLÍTICA PÚBLICA DEL MUNICIPIO AUTÓNOMO DE AGUAS BUENAS EN RELACION A LAS CONDICIONES BÁSICAS DE LOS TERRENOS A SER CEDIDOS Y ACEPTADOS COMO CAMINO MUNICIPAL O ENSANCHES DE CAMINO DE USO PÚBLICO; Y REGLAMENTAR Y ESTABLECER LOS REQUISITOS PARA LA CESIÓN Y ACEPTACION DE TERRENOS COMO CAMINO MUNICIPAL SEGÚN DEFINIDOS POR EL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL; Y PARA OTROS FINES.

POR CUANTO: La Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” en su artículo 5.05 faculta a los Municipios y sus Legislaturas Municipales a ordenar, reglamentar y resolver cuanto sea necesario o conveniente para beneficio de los municipios.

POR CUANTO: A esos fines la “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991” faculta a los municipios en su artículo 13.013 a establecer, una Oficina de Ordenación Territorial, Oficina de Permisos, y Reglamentos Internos.

Mediante la Ordenanza Número 16 de la Serie 2008-2009 del 28 de abril de 2009 se aprobó la nueva reestructuración y reorganización administrativa y operacional del Municipio de Aguas Buenas en donde se creó el nuevo Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguas Buenas.

POR CUANTO: La Legislatura Municipal de Aguas Buenas es el cuerpo con funciones legislativas sobre los asuntos locales del Municipio de Aguas Buenas con la facultad para ejercer el poder legislativo y aprobar aquellas ordenanzas, resoluciones y reglamentos sobre asuntos y materias de la competencia municipal delegadas por la Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991, Ley Número 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada.

POR CUANTO: En el ejercicio de sus funciones, el Departamento de Planificación y Ordenación Territorial ha definido diversos parámetros y criterios que deben ser cumplidos en los procesos de cesión de terrenos para camino municipal. Esto con el propósito de promover una política pública clara

y uniforme en todos los casos que se presenten para su consideración en aras de velar por las mejores prácticas de planificación.

POR CUANTO: Los altos costos del mantenimiento de la infraestructura vial municipal, es tal, que constituye una de las partidas presupuestarias de mayor impacto económico a las finanzas municipales, y es una de las áreas de mayor solicitud de servicios en el municipio.

Tanto para los ciudadanos como para el gobierno municipal es importante y significativo el que la red de caminos municipales estén en buenas condiciones, se garantice su conservación y mantenimiento, y se salvaguarde el carácter de uso público y se minimice su deterioro.

POR CUANTO: Conforme a lo anterior, se propone la adopción de una política pública municipal respecto a las condiciones básicas de los terrenos a ser aceptados por el Municipio para uso de camino municipal y el establecimiento de los requisitos a ser cumplidos en estos procesos.

POR TANTO: **ORDÉNESE POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, LO SIGUIENTE:**

SECCIÓN 1RA: Adoptar la política pública del Municipio Autónomo de Aguas Buenas en relación a las condiciones básicas de los terrenos a ser cedidos y aceptados como camino municipal o ensanches de camino de uso público; y reglamentar y establecer los requisitos para la cesión y aceptación de terrenos como camino municipal según definidos por el Departamento de Planificación y Ordenación Territorial.

de
SECCIÓN 2DA: Las palabras y frases usadas en esta ordenanza se interpretarán según el contexto y significado sancionado por el uso común y corriente. Las voces usadas en este Reglamento en el tiempo presente incluyen también el futuro, las usadas en singular incluyen el plural y el plural incluye el singular y las voces usadas en el género masculino incluyen también el femenino y el neutro, salvo los casos en que tal interpretación resultara absurda.

SECCIÓN 3RA: A los fines de la presente ordenanza las siguientes palabras o términos donde quiera que aparezcan usadas o aludidas en esta Ordenanza, tendrán el significado que a continuación se expresan, excepto donde claramente se indique otra cosa:

- (a) Acera - Espacio pavimentado, construido a los lados de una calle o carretera, destinado a la circulación de peatones.
- (b) Área Rural - Territorio delimitado fuera del ámbito de expansión urbana establecido en los Mapas de Expansión Urbana de la Junta de Planificación, excluyendo las áreas pobladas en la ruralía que se clasifican, o podrían clasificarse, como Áreas Desarrolladas en el Reglamento de Zonificación, o el territorio clasificado como Suelo

Rústico en el Plan Territorial que forman parte del Plan de Ordenación.

- (c) Área Urbana - Territorio delimitado dentro del ámbito de expansión urbana establecido en los Mapas de Expansión Urbana o Planes de Usos del Terreno de la Junta de Planificación; los poblados aislados en la ruralía, fuera del ámbito de expansión urbana, que se clasifican o podrían clasificarse como Áreas Desarrolladas en el Reglamento de Zonificación de la Junta de Planificación; o el territorio clasificado como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable por los Planes Territoriales que forman parte del Plan de Ordenación. Incluye las Áreas Urbanas Centrales y las Áreas Urbanas Periferales.
- (d) Cunetón o encintado - Elemento vertical o inclinado a lo largo del borde del pavimento, cuyo propósito es, entre otros, el de canalizar el flujo de agua, proteger a los peatones, y reforzar y proteger el borde correspondiente.
- (e) Desarrollo Extenso - Desarrollos residenciales para 20 o más familias o solares en áreas con una población urbana censal menor de 10,000 personas; 30 o más familias o solares en áreas con una población urbana censal entre 10,000 a 40,000 personas y 40 o más familias o solares en áreas con una población urbana censal sobre 40,000 personas, según los resultados del último Censo Poblacional; o el desarrollo de facilidades comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan 20,000 pies cuadrados de construcción o en terrenos que excedan la cabida máxima permitida para un cambio en la ordenación.
- (f) Desarrollo Preliminar - Trámite ante el Municipio o la ARPE sobre un proyecto de lotificación que se propone, conforme a la ordenación vigente, o luego de haberse aprobado la correspondiente consulta de ubicación, mediante el cual se obtiene la aprobación de la representación gráfica, a escala y cualificado por la Ley Número 173 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, firmada por un profesional capacitado, de la forma en que quedarán urbanizados los terrenos.
- (g) Lotificación- es la división de una finca en dos (2) o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad, o para cualquier otra transacción; así como para la construcción de uno (1) o más edificios; e incluye también urbanización, según se define en la reglamentación aplicable y, además, una mera segregación; la constitución de una comunidad de bienes sobre un

re

solar, predio o parcela de terreno donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como para la construcción de uno o más edificios; e incluye también urbanización, según se define en esta ley, y, además, una mera segregación.

- (h) Lotificación Simple"—es aquella lotificación, en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización, o que éstas resulten ser muy sencillas, y que la misma no exceda de diez (10) solares, tomándose en consideración para el cómputo de los diez (10) solares la subdivisión de los predios originalmente formados, así como las subdivisiones del remanente del predio original.
- (i) Proyecto de Desarrollo - Cualquier cambio o modificación física que haga el hombre a un solar, predio, parcela de terreno o estructura, mejoradas o sin mejorar, incluyendo sin que se entienda como una limitación, la segregación de solares, la construcción, ampliación o alteración de estructuras, el incremento en la intensidad de los usos del suelo o de las estructuras y las obras de utilización o alteración del terreno, tales como agricultura, minería, dragado, relleno, deforestación, nivelación, pavimentación, excavación y/o perforaciones.
- (j) Suelo Rústico - Clasificación del terreno en el Plan Territorial constituido por los terrenos que se consideren que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros, de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural; de su valor recreativo, actual o potencial; de los riesgos a la seguridad o salud pública; o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho años. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de suelo rústico común y suelo rústico especialmente protegido.
- (k) Suelo Rústico Común - El no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial debido, entre otros, a que el suelo urbano o urbanizable clasificado por el Plan es suficiente para acomodar el desarrollo esperado.
- (l) Suelo Rústico Especialmente Protegido - El no contemplado para uso urbano o urbanizable en un Plan Territorial, y que por su especial ubicación, topografía, valor estético, arqueológico o ecológico, recursos naturales únicos, u otros atributos, se identifica como un terreno que nunca deberá utilizarse como suelo urbano.
- (m) Suelo Urbanizable - Clasificación del terreno según definido en el Plan Territorial que estará constituido por los terrenos que se

ue

declaren aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento del municipio en un período de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial. Esta clasificación del suelo incluye las categorías de suelo urbanizable programado y no programado.

- (n) Suelo Urbanizable No Programado - Aquel que pueda ser urbanizado, de acuerdo al Plan Territorial, en un periodo previsible de entre cuatro y ocho años, luego de la vigencia del Plan.
- (o) Suelo Urbanizable Programado - Aquel que pueda ser urbanizado, de acuerdo al Plan Territorial, en un periodo previsible de cuatro años, luego de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.
- (p) Suelo Urbano - Clasificación del terreno en un Plan Territorial que estará constituido por los terrenos que cuentan con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, así como otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.
- (q) Superficie rodada o área de rodaje - Se entenderá como superficie rodada o área de rodaje aquella parte o partes de una vía pública destinada y disponible para el tránsito de vehículos. Esto no aplica a ensanches de caminos existentes.
- (r) Urbanización- Es toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no está comprendida en el término "Urbanización vía excepción", e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de tres (3) o más viviendas; el desarrollo de instalaciones de usos comerciales, industriales, institucionales o recreativos que excedan dos mil (2,000) metros cuadrados de construcción o el desarrollo de instalaciones en terrenos que excedan cuatro mil (4,000) metros cuadrados.
- (s) Urbanización vía excepción — aquella segregación en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización, o que éstas resulten ser muy sencillas, y que la misma no exceda de tres (3) solares o fincas, tomándose en consideración para el cómputo de los tres (3) solares o fincas la subdivisión de los predios originalmente formados y el remanente de la finca matriz o predio original, según la Ley Núm. 116 de 29 de junio de 1964, según surja de la certificación registral correspondiente. Cualquier

ue

segregación subsiguiente del remanente del predio original tendrá que cumplir con los requisitos aplicables a la urbanización de terrenos.

SECCION 4TA: Se establece que la política pública del Municipio Autónomo de Aguas Buenas en relación a las condiciones básicas de los terrenos a ser cedidos y aceptados como camino municipal o ensanches de camino de uso público será en lo sucesivo como sigue;

- (a) fomentar un desarrollo racional y económico sostenible para asegurar el bienestar de las generaciones actuales y futuras;
- (b) contribuir al desarrollo social y económico de todos sus habitantes;
- (c) proteger, defender y conservar sus componentes naturales, incluyendo sus áreas verdes y promover el desarrollo integral de todas las áreas periferales del pueblo.
- (d) Establecer 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 de permisos que regirán la autorización de lotificaciones y urbanizaciones para asegurar que el proyecto internalice aquellos costos de la provisión de infraestructura inherentes a su funcionamiento sin afectar la calidad o cantidad de servicio disponible a la comunidad o sector.
- (e) Garantizar una economía activa que redunde en progreso y bienestar para todos los aguasbonenses.

Para poder garantizar el mantenimiento, disfrute y buen uso de los caminos con titularidad municipal en lo sucesivo se establece como política pública del Municipio Autónomo de Aguas Buenas que todo predio de terreno nuevo de reciente lotificación y desarrollo a ser cedido al Municipio Autónomo de Aguas Buenas como camino municipal de uso público deberá estar construido y debidamente asfaltado de conformidad con los parámetros requeridos en la presente ordenanza, incluyendo la construcción de cunetones, y cualquier área de viraje, y aceras en aquellos proyectos en que se requiera.

SECCION 5TA: En lo sucesivo se requerirá la construcción y pavimentación de las superficies rodadas o área de rodaje entendiéndose, aquellas aéreas pavimentadas de las vías, calles y caminos necesarios para servir de acceso a los solares que serán formados como resultado de una segregación, lotificación, urbanización y/o cualquier otro proceso de desarrollo ante las agencias de Permisología del Estado y municipales.

SECCION 6TA: Será requisito para la cesión y aceptación por el Municipio Autónomo de Aguas Buenas de cualquier predio de terreno a ser dedicado como camino de uso público municipal que este localizado en la jurisdicción municipal, que los proponentes del proyecto de urbanización construyan encintados y cunetones a cada lado de la superficie rodada o área de rodaje a lo largo de dichos caminos.

También será requerido la construcción de aceras y cunetones, o cunetones únicamente a cada lado de la superficie rodada o área de rodaje a lo largo de dichos caminos o de aquellos predios de terrenos a ser cedidos como ensanches de camino cuando la Oficina de Planificación y Ordenamiento Territorial municipal determine que la construcción de los mismos es necesario para dar continuidad a las obras de infraestructura del área, manejar las aguas pluviales, estabilizar el borde del pavimento o definir intersecciones, esquinas y curvas cerradas.

Siempre que se provea encintado, se diseñará para cumplir con las normas de impedidos.

Se exime de este requisito de construcción de encintado y cunetones en aquellos predios de terreno a ser cedidos como camino de uso público municipal de todos aquellos caminos existentes, utilizados como de uso público, construidos hace más de veinticinco (25) años a los cuales el municipio le haya brindado y brinde mantenimiento por más de quince (15) años. A tales fines se determina que para la cesión y aceptación de los caminos existentes no será requisito, ni condición que su propietario asfalte el mismo, ni que le construya cunetones o cualquiera otro de los requisitos aquí dispuestos.

SECCION 7MA: El Departamento de Finanzas Municipal deberá notificar anualmente al Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal el listado oficial de caminos incluidos en las propuestas de fondos federales según aprobados por la Oficina del Comisionado de Asuntos Municipales (OCAM) a los fines de mantener un registro actualizados con los caminos asfaltados, y fechas del trabajo realizado.

SECCION 8VA: Todo predio de terreno a ser cedido y aceptado por el Municipio Autónomo de Aguas Buenas como camino municipal deberá tener once (11) metros de ancho, con un área de rodaje mínimo asfaltado de 5.50 metros de ancho. Por excepción se aceptaran para su aceptación caminos municipales de todo aquel predio de terreno con un área de rodaje menor 5.50 metros de ancho cuando previa evaluación y en circunstancias excepcionales y extraordinarias el Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial determine, recomiende y justifique en informe escrito su aceptación.

SECCION 9NA: Los requisitos definidos por el Departamento de Planificación y Ordenación Territorial a ser cumplidos en la Solicitud para la cesión de

terrenos como camino municipal o ensanche de camino de uso público, serán los siguientes:

1. El Peticionario deberá acompañar original y copia de cada petición con los documentos correspondientes en sobre separado a la Oficina del Departamento de Planificación y Territorial.
2. Cada sobre deberá estar identificado en la parte frontal especificando la copia de la Oficina del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Copia de la Legislatura Municipal.
3. Toda Petición deberá venir acompañada de los siguientes documentos:
 - (a) Copia de la resolución aprobada la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
 - (b) Copia del Plano de Inscripción debidamente aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe).
 - (c) Fotografía del lote de terreno a ser destinada para uso o camino público.
 - (d) Copia del borrador de la escritura de Segregación y Cesión en papel y en CD para las debidas correcciones.
 - (e) Copia de la escritura de la finca matriz o certificación registral o estudio de título juramentado no mayor de seis meses.
 - (f) En caso de propiedades pertenecientes a Sucesiones o Comunidades hereditarias deberá someter certificación registral, en donde conste la inscripción de los derechos hereditarios, o estudio de título juramentado no mayor de seis (6) meses.
 - (g) Certificación de deuda o valor del CRIM en cuanto al número de catastro de la propiedad objeto de segregación y la hoja de impresión del catastro digital.
 - (h) Copia de una identificación con foto del o los solicitante(s).
 - (i) Una tarjeta con dirección física exacta del lugar incluyendo puntos de referencia que permitan que el personal del Municipio pueda encontrar el lugar fácilmente. (la dirección física debe incluir numero de carretera o calle, kilometro, hectómetro, y puntos de referencias conocidos)
 - (j) Autorización escrita de los solicitantes permitiendo al personal del Municipio, debidamente identificado, entrar en

KE

cualquier momento a inspeccionar el lugar y a tomar cualquier otra fotografía que el Municipio interese tomar de dicho lugar.

4. Cumplir el pago del arbitrio especial por segregación dispuesto en Ordenanza Municipal aprobada para estos fines.
5. Cualquier petición incompleta no será considerada, ni sometida a la Legislatura Municipal para su aprobación.
6. Una vez aprobada la cesión de terreno mediante Ordenanza, la Legislatura Municipal enviará el expediente a la Oficina de Secretaría Municipal para el proceso de firma de Escritura.

SECCION 10MA: Se adopta y se aneja como parte de este reglamento el Capítulo 17, Regla 17.6- Tomo IV- del Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos denominado Usos, Edificabilidad y Construcción de Sistemas de Circulación.

SECCION 11MA: Como resultado de la inspección los funcionarios a cargo del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial del Municipio de Aguas Buenas rendirán un informe escrito explicativo a la Legislatura Municipal. Dicho Informe incluirá entre otros la siguiente información:

1. Localización del Proyecto en el cuadrángulo topográfico incluyendo las coordenadas Lambert.
2. Descriptivo de las dimensiones y longitud del camino.
3. Tipo de Proyecto o Desarrollo (Lotificación simple, desarrollo preliminar, urbanización etc.)
4. Uso propuesto de los Terrenos (residencial, industrial, comercial, estacionamiento, cementerios, telecomunicaciones, oficinas, hoteles etc.)
5. Estimado de costos de la pavimentación del camino a ser cedido como camino municipal.
6. Características físicas del terreno, incluyendo la calificación del terreno.
7. Descripción general del sector.
8. Descripción de los recursos naturales de la finca y su impacto sobre estos.
9. Infraestructura disponible en el sector.
10. Impacto ambiental del proyecto.
11. Opinión y endoso del proyecto: incluyendo condiciones, y restricciones.

de

SECCION 12MA: No se recomendará la aceptación de ninguna cesión de terreno como camino de uso público municipal cuando el acceso al predio de terreno a ser cedido sea uno privado o exista litigio o controversia en la titularidad de los terrenos a ser cedidos como camino público de uso municipal.

SECCION 13RA: Una vez el camino es aceptado por la Legislatura Municipal y la Ordenanza aprobada por el señor alcalde y previo a la firma de la escritura el o los dueño (s) deberán realizar las mejoras requeridas al predio de terreno a ser cedido al Municipio.

Los entonces cedentes podrán contratar los servicios del municipio de Aguas Buenas, por conducto del Departamento de Obras Publicas Municipal, para la realización de las mejoras, en particular los trabajos de asfalto de caminos. Una vez cotizado las mejoras dichos cedentes deben diligenciar el pago por el costo de las mejoras correspondientes en la Oficina de Recaudación del Departamento de Finanzas Municipal.

Todo trabajo realizado por el Cedente deberá ser inspeccionado por el Departamento de Obras Publicas Municipal previo a su aceptación final por lo que deberá coordinar con el DPOT la inspección de las obras construidas para la certificación de las mismas.

SECCIÓN 14VA: Tanto el proyecto como la escritura de cesión de terreno como camino municipal a ser cedido a nombre del Municipio Autónomo de Aguas Buenas deberá incluir cumplir con los siguientes términos, clausulas y condiciones:

1. Previo al otorgamiento de las correspondientes escrituras, el Director de Finanzas del Municipio de Aguas Buenas o el funcionario correspondiente, deberá velar por el fiel cumplimiento de los requerimientos establecidos en el endoso otorgado por el Municipio de Aguas Buenas en donde se recomienda la aceptación de dicho camino sujeto al pago de los arbitrios de construcción correspondientes por la segregación de la finca, así como los arbitrios de construcción de las estructuras y residencias existentes en el predio de terreno objeto de segregación.
2. El Notario que en su día otorgue la escritura de cesión de camino para uso público **deberá**, como condición de la aceptación de la cesión y traspaso a favor del Municipio de Aguas Buenas deberá hacer constar en la escritura que el predio de terreno a ser cedido como camino de uso público a nombre del Municipio de Aguas Buenas, tiene un ancho de rodaje mínimo asfaltado de 5.50 metros. También deberá hacer constar que dicho predio constituye el acceso legal y directo a los solares segregados, el cual será cedido libre de edificaciones, obstrucciones u usuarios de clase alguna, así como libre de cargas y gravámenes ambientales por lo que será

ue

responsabilidad del Cedente eliminar cualquier obstrucción, incluyendo verjas, escaleras o cualquier otra edificación que afecte el predio de terreno a ser cedido como camino de uso público.

3. De haber obstrucciones el Notario deberá hacer constar en dicha escritura, además, que en el futuro inmediato, de requerirlo el Municipio Autónomo de Aguas Buenas el ensanche del camino municipal, dicha carga, gravamen u obstrucción será removida y concluida dentro de los límites que le corresponde a la propiedad a consta del dueño.
4. No es ni será obligación del Municipio de Aguas Buenas proveer dichas facilidades. El Municipio quedará exonerado de cualquier responsabilidad civil o criminal por cualquier accidente que ocurra relacionado con el incumplimiento por parte del dueño o dueños de eliminar dichas cargas, gravámenes u obstrucciones.
5. El proponente y dueño del Proyecto deberá proveer, y asumir la obligación del costo y construcción de las facilidades de infraestructura necesarias en el lugar, es decir la construcción del acceso, y los cunetones del camino para el recogido de las aguas pluviales que descarguen en el camino municipal o a través de las propiedades y solares segregados, así como del costo de la pavimentación del camino. Dichas obras deberán ser concluidas previa al otorgamiento de las escrituras de cesión de camino a favor del Municipio de Aguas Buenas.
6. Nada impide que el proponente del proyecto contrate los servicios del Departamento de Obras Públicas Municipal para realizar las referidas obras, siguiendo los procedimientos establecidos en el Municipio de Aguas Buenas.
7. Será responsabilidad del Notario, así como de los Cedentes a obtener y entregar una copia simple de la escritura otorgada a favor del Municipio de Aguas Buenas, libre de todo costo a la fecha de su otorgamiento, incluyendo evidencia de la minuta de presentación ante el Registro de la Propiedad.

SECCION 15TA: Sera responsabilidad del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial establecer un registro e inventario electrónico de todos los caminos públicos municipales.

SECCION 16TA: Todo registro e inventario de camino municipal contendrá la siguiente información:

- (a) Nombre del Camino
- (b) Sector y barrio de ubicación
- (c) Lugar de comienzo y terminación del camino

ce

- (d) Longitud total del camino
- (e) Longitud del área de rodaje del camino

SECCION 17MA: Así mismo se incorporará al registro e inventario de caminos pertenecientes al Municipio Autónomo de Aguas Buenas copia del plano tipográfico de cada camino a ser cedido como camino municipal.

SECCIÓN 18VA: Toda ordenanza o resolución que entre en conflicto con la presente queda expresamente derogada.

SECCIÓN 19NA: Cualquier violación a las disposiciones de esta ordenanza estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en las Leyes Número 75 y 76 del 24 de junio de 1975, la Ley Número 170 del 12 de agosto de 1988 y en la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendadas.

SECCIÓN 20MA: Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o título de esta Ordenanza fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal competente con jurisdicción, y fuera declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará la validez y efectividad del resto de la Ordenanza; por tanto no menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de ésta; sino que su efecto se limitará a la disposición, palabra, oración, inciso, sección o título así declarado inconstitucional o nulo, y dicha nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o título, en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

SECCIÓN 21RA: En caso de conflictos o contradicciones entre esta Ordenanza y las disposiciones de cualquier ordenanza de naturaleza civil, orden ejecutiva municipal o acuerdo del Municipio de Aguas Buenas prevalecerán los requisitos y disposiciones de la presente Ordenanza.

SECCIÓN 22DA: La presente ordenanza estará accesible y disponible para su lectura por el público en las oficinas de la Legislatura Municipal en la Casa Alcaldía de Aguas Buenas, también estará disponible de manera gratuita en la dirección electrónica de la Legislatura: www.legislaturaaguasbuenas.com y en las redes sociales disponible en la internet.

El público además podrá obtenerse copia de la misma previo el pago los derechos establecidos mediante la “Ordenanza Núm. 32, Serie 1990-1991”, según enmendada o cualquier otra Ordenanza posterior adoptada a esos efectos.

SECCIÓN 23RA: La presente ordenanza aplicará en lo sucesivo a aquellos casos que sean presentados y radicados en el Municipio Autónomo de Aguas Buenas a partir de la aprobación de la presente ordenanza. Los casos existentes y radicados previo a la aprobación de la Ordenanza bajo la consideración

del Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Legislatura Municipal de Aguas Buenas se registrarán por las normas y requerimientos existentes en el Municipio Autónomo de Aguas Buenas, previo a la aprobación de la misma.

SECCIÓN 24TA: La presente ordenanza comenzará a regir a los diez (10) días de su publicación en un periódico de circulación general en un periódico de circulación general una vez aprobada por la Legislatura Municipal y por el Alcalde.

Además se instruye que la presente ordenanza sea publicada por espacio de treinta (30) días mediante avisos por escrito visiblemente colocados en los sitios públicos del municipio, tales como la Casa Alcaldía, el Tribunal Municipal, el Estacionamiento Municipal, el Terminal de Carros Públicos Eurípides Díaz, el Cuartel de la Policía. También se podrá publicar en cualquier periódico local y/o por cualquier otro medio de comunicación masiva.

SECCION 25TA: Copia de la presente resolución será remitida a la Oficina del Alcalde, al Departamento de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal, al Departamento de Obras Publicas Municipal, y al Departamento de Finanzas Municipal. También será notificada a la Junta de Planificación de Puerto Rico del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y a la Oficina de Gerencia de Permisos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

APROBADA POR LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO, HOY 9 DE ENERO DE 2013.


HON. NILSA L. GARCÍA CABRERA
PRESIDENTA
LEGISLATURA MUNICIPAL


SRA. LEFBIA ENID COTTO FLORES
SECRETARIA
LEGISLATURA MUNICIPAL

APROBADA Y FIRMADA POR EL HONORABLE LUÍS ARROYO CHIQUÉS,
ALCALDE DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO, EL DÍA 11 DE ENERO DE 2013.


LUIS ARROYO CHIQUÉS
ALCALDE





PRESIDENTA HON. NILSA L. GARCÍA CABRERA

CERTIFICACIÓN

YO, LEFBIA ENID COTTO FLORES, SECRETARIA DE LA LEGISLATURA MUNICIPAL DE AGUAS BUENAS, PUERTO RICO POR LA PRESENTE CERTIFICO:

Que la que antecede es el texto original de la Ordenanza Número 21 de la Serie 2012-2013, aprobada por la Legislatura Municipal de Aguas Buenas, Puerto Rico, en Sesión Ordinaria del mes de diciembre celebrada el 9 de enero de 2013.

VOTOS AFIRMATIVOS 13 VOTOS ABSTENIDOS 0 VOTOS EN CONTRA 0

CON LOS VOTOS AFIRMATIVOS de los honorables:

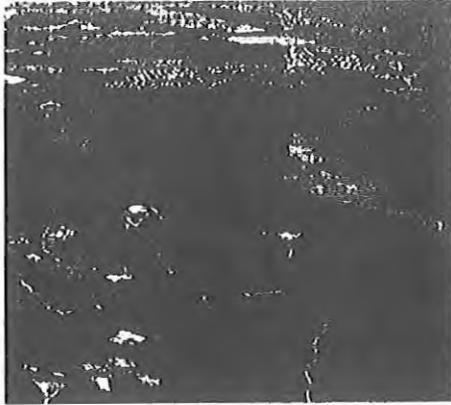
- 1) Nilsa L. García Cabrera
- 2) Rafael Cardona Carvajal
- 3) Rafael Matos Rodríguez
- 4) Carmen J. Ortiz Reyes
- 5) Guillermo Oyola Reyes
- 6) Nilka Acevedo Pietri
- 7) José A. Aponte Rosario
- 8) Marangely Urtiadez Rodríguez
- 9) Andrés Encalada Massa
- 10) Luis Gallardo Rivera
- 11) Roberto Velázquez Nieves
- 12) José L. Batalla Delgado
- 13) José B. Canino Laporte

CERTIFICO, ADEMÁS, que todos los Legisladores Municipales fueron debidamente citados para la referida Sesión, en la forma que determina la Ley.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE, y para uso oficial expido la presente y hago estampar, Gran Sello Oficial de este Municipio de Aguas Buenas, el 10 de enero de 2013.


Lefbia Enid Cotto Flores
Secretaria
Legislatura Municipal





Reglamento Conjunto

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 7951
Fecha: 30 de noviembre de 2010
Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado


Por: Eduardo Arosén Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos



JUNTA DE PLANIFICACIÓN
OFICINA DEL GOBERNADOR
GOBIERNO DE PUERTO RICO



Sistema Integrado de Permisos

TOMO IV	USOS, EDIFICABILIDAD Y CONSTRUCCIÓN.....	311
CAPÍTULO 17	URBANIZACIONES	311
REGLA 17.1	DISPOSICIONES GENERALES	311
Sección 17.1.1	Provisión para Remanentes	311
Sección 17.1.2	Facilidades Vecinales Comerciales que no se Hayan Calificado Conforme al Uso Comercial Aprobado	311
Sección 17.1.3	Uso o Disposición de Terrenos Segregados	311
REGLA 17.2	TRAMITACIÓN.....	312
Sección 17.2.1	Disposición General	312
Sección 17.2.2	Análisis de Riesgos a Deslizamientos y Hundimientos	312
REGLA 17.3	URBANIZACIONES RESIDENCIALES	313
Sección 17.3.1	Disposición General	313
Sección 17.3.2	Accesos	313
Sección 17.3.3	Urbanizaciones Residenciales en un Sólo Edificio	314
Sección 17.3.4	Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Predio....	314
Sección 17.3.5	Urbanizaciones Residenciales de Varios Solares	315
Sección 17.3.6	Barrera para Control de Ruido	315
REGLA 17.4	URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES O INSTITUCIONALES	315
Sección 17.4.1	Disposición General	315
Sección 17.4.2	Accesos	316
Sección 17.4.3	Zona de Amortiguamiento	316
REGLA 17.5	URBANIZACIONES VÍA EXCEPCIÓN	316
Sección 17.5.1	Disposición General	316
Sección 17.5.2	Prohibiciones	316
Sección 17.5.3	Usos a Considerarse por la Junta Adjudicativa	318
Sección 17.5.4	Tamaños de las Lotes	318
Sección 17.5.5	Normas de Construcción en Urbanizaciones Vía Excepción Fuera de Áreas Zonificadas.....	318
Sección 17.5.6	Determinación del Predio Original	319
Sección 17.5.7	Distribución en el Predio Original	319
Sección 17.5.8	Formación de Solares	319
REGLA 17.6	SISTEMAS DE CIRCULACIÓN	319
Sección 17.6.1	Disposición General	319
Sección 17.6.2	Requerimiento de Completar Derechos de Vías.....	320
Sección 17.6.3	Prolongación de Vías.....	320
Sección 17.6.4	Nuevas Vías	321
Sección 17.6.5	Requisitos para Otorgarse el Permiso de Uso	321
Sección 17.6.6	Acceso a Remanente	321
Sección 17.6.7	Pendientes	322
Sección 17.6.8	Encrucijadas	322
Sección 17.6.9	Dedicación y Requerimiento de Construcción	322
Sección 17.6.10	Servidumbres	323
REGLA 17.7	ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACIÓN, EDUCACIÓN, CULTURALES Y COMERCIALES	323
Sección 17.7.1	Disposición General	323
Sección 17.7.2	Urbanizaciones Residenciales de un Sólo Edificio	323
Sección 17.7.3	Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Solar	326
Sección 17.7.4	Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares	326
Sección 17.7.5	Concepto General de Diseño de las Instalaciones de las Facilidades Vecinales o Usos Dotacionales.....	329
Sección 17.7.6	Localización General de las Instalaciones.....	330
Sección 17.7.7	Facilidades Vecinales o Usos Dotacionales Completadas a la Fecha de Terminación del 50% de las Unidades Aprobadas en el Desarrollo	330
REGLA 17.8	NORMAS DE PAISAJISMO.....	331
Sección 17.8.1	Áreas de Amortiguamiento	331
Sección 17.8.2	Normas para Verjas en Urbanizaciones.....	331
Sección 17.8.3	Rellenos	333

<i>Sección 17.8.4 Pavimentación de Áreas Peatonales.....</i>	333
REGLA 17.9 MEJORAS EN LAS SEGREGACIONES	333
<i>Sección 17.9.1 Abasto de Agua y Disposición de Aguas Usadas</i>	333
<i>Sección 17.9.2 Disposición de Aguas Usadas Mediante un Sistema Alterna.....</i>	333
<i>Sección 17.9.3 Manejo de Aguas Pluviales</i>	334
<i>Sección 17.9.4 Sistema Eléctrico</i>	334
<i>Sección 17.9.5 Manejo de Desperdicios Sólidos</i>	334
<i>Sección 17.9.6 Sistema Distribución de Telecomunicaciones.....</i>	334
REGLA 17.10 NIVELACIÓN	336
<i>Sección 17.10.1 Disposiciones Generales.....</i>	336
<i>Sección 17.10.2 Normos de Taludes para Urbanizaciones Residenciales de Salares Unifamiliares.....</i>	336
<i>Sección 17.10.3 Relación Entre el Tamaño del Solar y la Pendiente.....</i>	339
<i>Sección 17.10.4 Relación entre la Extensión del Área de Ocupación y lo Pendiente</i>	339

TOMO IV USOS, EDIFICABILIDAD Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 17 URBANIZACIONES

REGLA 17.1 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 17.1.1 Provisión para Remanentes

Cuando un predio de terreno no se proponga en su totalidad para desarrollo, se proveerá acceso a la infraestructura dentro del remanente.

Sección 17.1.2 Facilidades Vecinales Comerciales que no se Hayan Calificado Conforme al Uso Comercial Aprobado

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

Sección 17.1.3 Uso o Disposición de Terrenos Segregados

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

- b. En Segregaciones 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.

REGLA 17.2 TRAMITACIÓN

Sección 17.2.1 Disposición General

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

- a. En un Municipio Autónomo se presentará, conforme a lo establecido en el Convenio, el Plan Territorial y en los reglamentos que el municipio adopte a esos efectos.
 - 1.
- b. Cuando no exista un Plan Territorial o no se hayan transferido las delegaciones correspondientes, los proyectos de urbanización se presentarán ante la OGPE conforme este Reglamento.

Sección 17.2.2 Análisis de Riesgos a Deslizamientos y Hundimientos

- a. Para todo proyecto de urbanización, incluyendo urbanizaciones vía excepción, se tomará en consideración el riesgo a deslizamientos y hundimientos el cual se determinará tomando en consideración los siguientes aspectos:

CATEGORÍA	VALOR	PUNTAJACIÓN
Pendiente	1.0 por ciento	0
	2-7 por ciento	3
	8-16 por ciento	6
	más de 17	9
Forma de la Pendiente	Convexa	2
	Plana	4
	Cóncava	6
Elevación	0-200 metros	1
	201-500 metros	2
	501-800 metros	3
	más de 800 metros	4

CATEGORÍA	VALOR	PUNTAJACIÓN
Evidencia de Deslizamientos Anteriores	No	0
	Si	10

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

0 -1	Poco o Ningún Riesgo
2 -9	Poco Riesgo
10 -15	Riesgo
Más de 15	Gran Riesgo

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

REGLA 17.3 URBANIZACIONES RESIDENCIALES

Sección 17.3.1 Disposición General

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

Sección 17.3.2 Accesos

- a. Todo nuevo solar a ser formado tendrá acceso a través de una calle pública debidamente inscrita.
- b. En el caso de urbanizaciones, los nuevos solares residenciales tendrán acceso sólo a calles locales.
- c. En aquellos solares en los cuales el patio posterior colinda con una vía, 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 17.3.3 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.

Sección 17.3.4 Urbanizaciones Residenciales con Varios Edificios en un Sólo Predio

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

- a. Los patios en los alrededores de aproximadamente diez (10) metros cercanos a la entrada de cada estructura multifamiliar se desarrollarán como un área semi-pública claramente asociada con la entrada a esa estructura. El tratamiento paisajista, la pavimentación y otros detalles, tales como barreras simbólicas, crearán la impresión de que esa área está bajo el control de los residentes de esa estructura.
- b. Las áreas de bancos y áreas de juego de niños de uno a siete años se localizarán cerca de paseos peatonales y entradas a estructuras de forma que sean claramente visibles y de que cada área esté adyacente a un grupo identificable de unidades de vivienda.
- c. Los paseos peatonales se distribuirán y sembrarán de forma que una persona que los camine pueda ver, al menos, cinco (5) metros hacia el frente la totalidad de la sección del paseo peatonal sin tener esquinas ciegas.
- d. No se permitirá construcción alguna que provea escondites a menos de dos (2) metros de un paseo o acera peatonal.

- e. No se permitirá la siembra de vegetación que obstruya la visibilidad de las áreas comunes abiertas. 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 17.3.5 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 250 metros para calles residenciales.

Sección 17.3.6 Barrera para Control de Ruido

En todo desarrollo residencial al margen del derecho de vía de una autopista de peaje, carretera expreso o vía arterial existentes o propuestas en un Plan Vial aprobado por la Junta de Planificación mediante Resolución, se requerirá la construcción de obras o medidas de mitigación de ruidos y emanaciones, en cumplimiento con los códigos o reglamentos aplicables.

REGLA 17.4 URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES O INSTITUCIONALES

Sección 17.4.1 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 reduzca sus efectos negativos en lugares adyacentes. La

introducción de usos residenciales a un contexto comercial se hará en la forma adecuada que garantice la tranquilidad de los residentes en las unidades de vivienda.

Sección 17.4.2 Accesos

Todo solar para uso comercial, industrial o institucional será provisto de un acceso público debidamente inscrito o 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.

Sección 17.4.3 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 17.5 URBANIZACIONES VÍA EXCEPCIÓN

Sección 17.5.1 Disposición General

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

Sección 17.5.2 Prohibiciones

No se tramitarán como urbanizaciones vía excepción aquellas propuestas en terrenos:

- a. De alta productividad agrícola

- b. Esenciales para el disfrute o preservación de recursos recreativos, tales como: arboledas, paisajes, formaciones geológicas, área cárstica o áreas de belleza excepcional.
- c. Bosques, manantiales, quebradas, ríos, lagos, lagunas u otras áreas o cuerpos de agua que ameriten protección para su preservación como fuentes de agua o recursos recreativos.
- d. Que constituyan yacimientos minerales o minas de apreciable valor económico.
- e. Que revistan importancia para el patrimonio histórico o cultural.
- f. Que requieran la preservación de su flora o fauna por su importancia económica, ecológica o científica.
- g. Que sean susceptibles a inundaciones, derrumbes, aludes o marejadas.
- h. Que sean áreas cuyos rasgos topográficos o su vegetación tengan un significado especial para la comunidad.
- i. Que ubiquen dentro de la zona costanera según definida en el Plan de Manejo de la Zona Costanera.
- j. 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.
- k. Que formen parte de un Plan de Ordenación que no lo permita.
- l. Que sean incompatibles con el uso de las zonas agrícolas y proyectos agropecuarios existentes.
- m. Municipios que siendo parte de un área estadística metropolitana (AEM) posean una población de 50,000 habitantes o más conforme al Censo de Población y Vivienda vigente al momento de la segregación.

Sección 17.5.3 Usos a Considerarse por la Junta Adjudicativa

Los casos contemplados en la Sección 17.5.2 (Prohibiciones) por no considerarse casos de urbanizaciones vía excepción, permanecerán bajo la jurisdicción de la Junta Adjudicativa.

Sección 17.5.4 Tamaños de los Lotes

- a. Cuando una urbanización vía excepción se proponga dentro de un área zonificada, 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 la Sección 17.9.2 sobre sistemas alternos de disposición y del Capítulo 41 del Tomo VII de este Reglamento. En situaciones extraordinarias se podrán considerar cabidas menores siempre y cuando se demuestre fehacientemente la disponibilidad del sistema de alcantarillado sanitario y las condiciones naturales así lo permitan.
- b. La segregación de fracciones de terreno de dimensiones y áreas menores a las mínimas estipuladas podrá ser autorizada para agruparse a otro solar, siempre que el remanente se ajuste a las disposiciones reglamentarias vigentes.

Sección 17.5.5 Normas de Construcción en Urbanizaciones Vía Excepción Fuera de Áreas Zonificadas

Para la construcción de edificios o estructuras en urbanizaciones vía excepción fuera de áreas zonificadas se observarán los siguientes parámetros:

- a. Patios Delanteros: Tres (3) metros para edificios residenciales y seis (6) metros para edificios comerciales, a menos que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrán ser requeridos patios menores o mayores que permitan conservar la armonía del conjunto.

- b. Patios Laterales y Posteriores: Para paredes laterales y posteriores de la estructura dotados de puertas o ventanas: dos (2) metros o una quinta parte (1/5) de la altura de la pared cuando ésta exceda de diez (10) metros de alto.
- c. Área de Ocupación Máxima: 50% del área del solar cuando observe dos patios laterales; 55% cuando sólo observe un patio y 60% cuando no observe patio.
- d. Área Bruta de Piso Máxima: 100% del área del solar cuando observe dos patios laterales; 110% cuando observe un patio y 120% cuando no observe patio.

Sección 17.5.6 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 17.5.7 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 17.5.8 Formación de Solares

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

REGLA 17.6 SISTEMAS DE CIRCULACIÓN

Sección 17.6.1 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. Se proveerán sistemas de circulación peatonal que nutran las paradas de los sistemas de transporte colectivo. Cualquier sistema de circulación se conformará a los planes viales regionales o municipales hasta donde éstos hayan sido estudiados o adoptados.

b. Tipos de Vías - Las vías serán de los tipos que se indican en la Tabla sobre Tipos de Vías.

c. Trazado del Sistema de Circulación

Toda urbanización separará los terrenos necesarios para el sistema vial adoptado por la Junta de Planificación en el plan correspondiente. Si estos terrenos representan menos del 20% de la finca original, los mismos serán dedicados a favor de la entidad responsable por la construcción de la vía con la nivelación necesaria para facilitar su eventual construcción. Esta dedicación será mediante escritura pública previo a la autorización del Plano de Inscripción.

Sección 17.6.2 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 17.6.3 Prolongación de Vías

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. Cuando la prolongación de una vía existente envuelva la formación de nuevas manzanas, los tramos correspondientes a éstas serán considerados como nuevas vías.

Sección 17.6.4 Nuevas Vías

Podrán autorizarse proyectos de segregaciones que conlleven la formación de nuevas vías de carácter estrictamente local, tales como calles, pasajes o senderos peatonales. El trazado de nuevas vías deberá efectuarse de conformidad con las siguientes normas:

- a. Las calles se proyectarán para que se integren de manera adecuada a la red existente y al desarrollo de la vecindad.
- b. Cualquier calle sin salida terminará en un área no menor de seis (6) metros por seis (6) metros adicional hacia uno de los lados de la calle para el viraje de vehículos. En los casos de calles sin salida a prolongarse en el futuro se proveerá un área de viraje provisional no menor de seis (6) metros por seis (6) metros adicional hacia uno de los lados de la calle.

Sección 17.6.5 Requisitos para Otorgarse el Permiso de Uso

Deberá someter la autorización del Gobierno Municipal aceptando la(s) calle(s), luego de construida(s), previo a la autorización del plano de inscripción. Deberá hacer las coordinaciones necesarias con el municipio previo al comienzo de la construcción de dicha(s) calle(s). Asimismo, deberá dedicar las mismas a uso público y conjuntamente con la presentación de las escrituras de inscripción ante el Registro de la Propiedad correspondiente, deberá someter las escrituras de cesión a favor del Municipio.

Sección 17.6.6 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 11.00 metros de ancho para un remanente con cabida de cinco (5) cuerdas o menos ni menor de 13.00

metros de ancho para un remanente con cabida mayor de cinco (5) cuerdas.

Sección 17.6.7 Pendientes

Ninguna vía pública tendrá una pendiente menor del medio por ciento (0.5%).

Sección 17.6.8 Encrucijadas

- a. En cruces y callejones, en las esquinas y en el límite de la propiedad, se suavizarán mediante un arco de radio mínimo de tres metros y medio (3.50) y un metro y medio (1.50), respectivamente. En los centros comerciales e industriales, podrá sustituirse una (1) cuerda por tal arco.
- b. Los encintados en las esquinas de calles y callejones se proyectarán en forma circular, con radio mínimo de cuatro y medio (4.5) metros y dos metros y medio (2.50), respectivamente. Cuando el ángulo menor de intersección sea menos de 60 grados, los antedichos radios mínimos serán mayores.
- c. Se podrá requerir radios mayores en todos aquellos casos de vías públicas que requieren intersecciones de tipo especial.
- d. En los casos en que se proyecte una faja de seguridad entre la acera y el encintado, la misma será interrumpida en las esquinas, entre los puntos de tangencia del arco anteriormente requerido en esta Sección, construyéndose la acera entre tales puntos, desde el límite de la propiedad hasta el encintado.

Sección 17.6.9 Dedicación y Requerimiento de Construcción

Se requerirá la construcción de obras y dedicación a uso público de aquellas vías y su derecho de paso que sean necesarias por el diseño del desarrollo o por la ubicación del desarrollo en el contexto del plan vial adoptado y el grado de desarrollo de ese plan vial al momento de llevarse a cabo la urbanización. Cuando se trate de vías incluidas en el Plan Vial de los tipos 1 al 4, cuya construcción no esté programada, la OGPe o el Municipio Autónomo con la aceptación Departamento de

Transportación y Obras Públicas 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 17.6.10 Servidumbres

No se permitirá la utilización de servidumbres de paso como accesos en proyectos residenciales.

REGLA 17.7 ESPACIOS COMUNES, ABIERTOS Y PARA RECREACIÓN, EDUCACIÓN, CULTURALES Y COMERCIALES

Sección 17.7.1 Disposición General

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

Sección 17.7.2 Urbanizaciones Residenciales de un Sólo Edificio

Para urbanizaciones que se desarrollen en un sólo edificio se proveerán las siguientes facilidades 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 200 metros cuadrados por las primeras 40 unidades básicas de vivienda y 300 metros cuadrados por las siguientes unidades hasta 120 unidades. En exceso de 120 unidades básicas de vivienda se requerirán 10 metros cuadrados por cada unidad de vivienda básica.

TABLA DE TIPOS DE VÍAS

Tipo De Vía Municipal	Derecho De Vía (Metros)	Superficie Rodada (Metros)	Aceras (Metros)	Area De Siembra (Metros)	Radio de Curva min. (metros)	Recta min. entre curvas y contra curva (metros)	Pendiente Maxima (%)
Avenida Municipal	36.00	Varía	Varía	Varía	200.00	20.00	7
Calle Principal	20.60	14.60	1.50	1.50	60.00	15.00	7
Calle en Urb. Industrial	20.60	17.60	1.50	1.50	60.00	15.00	7
Carretera Municipal	15.00	9.00	1.50	1.50	N/A	N/A	N/A
Calle Local	11.00	6.00	1.50	1.00	30.00	10.00	8
	13.00	8.00		1.00	30.00	10.00	8
Calle sin salida	11.00	6.00	1.50	1.50	30.00	10.00	8
Callejones	5.00	N/A	N/A	N/A	20.00	5.00	12

a. Instalaciones de Recreación Activa

Una facilidad de recreación activa de dos y medio (2.5) metros cuadrados de área por cada unidad básica de vivienda, en cualquier parte apropiada, sobre el terreno o dentro o sobre la estructura en proyectos de más de 50 unidades de vivienda.

b. 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. En casos de propiedades destinadas a alquiler podrán ser retenidas por el dueño o podrán ser transferidas a la Asociación de Residentes o Condóminos, de existir las mismas.
3. Dichos terrenos e instalaciones recreativas deberán ser transferidos a una de las entidades mencionadas, o cuando el dueño retenga dichas instalaciones, previo a que se expida el permiso de uso del último 50% de las unidades de vivienda autorizadas en la fase en particular.

c. 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 para las instalaciones recreativas, permiso de uso que deberá obtenerse al someterse el 50% de los permisos de uso de las unidades de vivienda autorizadas en la fase en particular.

d. Facilidades Educativas

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

Sección 17.7.3 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 facilidades mínimas:

a. Instalaciones Recreativas

1. Un área de reunión cubierta de no menos de punto cinco (0.5) metros cuadrados por unidad básica de vivienda.
2. Un área de juego de niños con un mínimo de 200 metros cuadrados por cada 40 unidades básicas de vivienda que tengan dos (2) dormitorios o más.
3. Una instalación de recreación activa para deportes tales como baloncesto o pared de práctica de ocho (8) metros cuadrados por cada unidad básica de vivienda en proyectos de 50 unidades de vivienda o más.

b. Facilidades Educativas

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

Sección 17.7.4 Urbanizaciones Residenciales con Varios Solares

Se proveerán las siguientes facilidades mínimas:

a. Facilidades Recreativas

1. Para proyectos que comprendan de 4 a 19 solares o unidades de vivienda, la aportación económica será determinada por la Junta de Planificación en conjunto con la agencia concernida, mediante Orden Administrativa, la cual entrará en vigencia a los 30 días contados a partir de su publicación en periódico de circulación general.
2. Para proyectos que comprendan de 20 a 59 unidades de vivienda se separará un área recreativa comunal a razón de 30 metros cuadrados de terreno llano (sin incluir taludes) por cada solar y/o unidad de vivienda. Estos terrenos serán rasanteados a una pendiente no mayor de cinco por ciento (5%) y provistos de conexiones adecuadas de agua y energía eléctrica.
3. Para proyectos que comprendan 60 o más unidades de vivienda se separará un área de 20 metros cuadrados de terreno llano (sin incluir taludes) por cada unidad de vivienda. Estos terrenos serán rasanteados a una pendiente no mayor de cinco por ciento (5%) y provistos de conexiones adecuadas de agua y energía eléctrica. Se construirán las siguientes instalaciones mínimas con provisiones para personas con impedimentos:
 - i. Un área de juego de niños por cada 100 solares y/o unidades de vivienda.
 - ii. Una cancha para deportes por cada 300 solares y/o unidades de vivienda.
 - iii. Un campo de juego por cada 400 solares y/o unidades de vivienda.
 - iv. Construcción de una estructura techada para alojar actividades de la comunidad con un área de punto cinco (0.5) metros cuadrados por solar y/o unidad básica.

4. Concesiones

Están exentos de cumplir con las disposiciones para instalaciones recreativas aquellos proyectos cuyo propósito sea la subdivisión de una herencia o la

donación en vida de terrenos a familiares, siempre y cuando incluyan como parte de los documentos de la solicitud lo siguiente:

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

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

b. Instalaciones Educativas

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

Cuando la cantidad de terrenos requeridos sea menor de dos (2) cuerdas se requerirá la aportación económica determinada por la Junta de Planificación en conjunto con la agencia concernida, mediante Orden Administrativa, la cual entrará en vigencia a los 30 días contados a partir de su publicación en periódico de circulación general.

2. Concesiones

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

- i. Casos de herencia- declaratoria de herederos.

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

c. Instalaciones Comerciales

1. Al considerar el desarrollo de un proyecto residencial que comprenda 250 o más unidades básicas de vivienda se podrá autorizar al dueño la provisión de terrenos para el desarrollo de instalaciones comerciales para complementar el proyecto.
2. La OGPe o el municipio autónomo, determinará el tipo y tamaño de solar comercial a desarrollarse conforme al Distrito C-L, según definido en 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 20 metros cuadrados de terreno por cada solar y/o unidad de vivienda básica.
4. El área bruta de construcción tendrá un máximo de 25 pies cuadrados por solar y/o unidad de vivienda básica.
5. En estos casos se requerirá la prestación de una fianza que garantice las obras mientras no se haya obtenido el permiso para la facilidad comercial propuesta.
6. Una vez se conceda el permiso de uso para las facilidades comerciales se permitirá la cancelación de la fianza prestada por el desarrollador o sus sucesores.

Sección 17.7.5

Concepto General de Diseño de las Instalaciones de las Facilidades Vecinales o Usos Dotacionales

El diseño de las instalaciones vecinales o usos dotacionales requeridas se ajustará al diseño del proyecto a servir a fin

de lograr el uso eficiente de las facilidades y la satisfacción de las necesidades de los residentes.

Sección 17.7.6 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, considerándose altamente deseable que los terrenos a proveerse para las instalaciones recreativas colinden con los terrenos a proveerse para las instalaciones educativas.
- 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 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. En lo posible, se evitará 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, 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 17.7.7 Facilidades Vecinales o Usos Dotacionales Completadas a la Fecha de Terminación del 50% de las Unidades Aprobadas en el Desarrollo

- a. Es necesario garantizar que la construcción, instalación y funcionamiento de las facilidades 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 facilidades vecinales coincida con la fecha en que se haya completado el 50% del total de las proyectadas unidades de vivienda autorizadas para la fase en particular.

- b. En estos casos se requerirá la prestación de una fianza que garantice las obras mientras no se haya obtenido el permiso de uso para las facilidades vecinales o centro cultural propuesto, permiso de uso que deberá obtenerse al someterse el 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 17.8

NORMAS DE PAISAJISMO

Sección 17.8.1

Áreas de Amortiguamiento

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

Sección 17.8.2

Normas para Verjas en Urbanizaciones

- a. Las verjas se erigirán según sea necesario para seguridad, privacidad, control de erosión u otras funciones razonables, siempre que no representen un riesgo al tránsito.
- 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 con las disposiciones sobre verjas de este Reglamento que sean aplicables:

1. En aquellos casos en que la parte posterior o lateral de solares queden adyacentes a una cueva, caverna, canalización o a un cuerpo de agua, tales como: estanques de retención, quebradas, ríos, lagos, manantiales, sumideros, entre otros.
2. A orillas de un canal o cuerpo de agua, según se detallan anteriormente, cuando existe una calle o paseo bordeando el mismo.
3. Cuando la altura de un talud es mayor de cuatro (4) metros.
4. Entre solares o predios, cuando la naturaleza del terreno (tosco o rocoso), permite la inclinación del talud aproximarse más a la vertical que una razón de una y media (1.5) horizontal a la vertical, cuando esto ocurra en corte y, la altura del mismo exceda dos (2) metros.
5. Cuando por algún tipo de estabilización especial (mediante aplicación de cal, cemento u hormigón bituminoso) al material de relleno o proveyendo un muro de contención, se crea la condición expuesta en el Inciso d de esta Sección.
6. Cuando adyacente a solares existe algún remanente de la finca u otra finca de la cual pueden desprenderse, en cantidades pequeñas, piedras o material inestable.
7. Para separar terrenos dedicados a uso público de terrenos privados en la provisión de las facilidades vecinales de un proyecto de urbanización residencial.
8. Las verjas a instalarse tendrán una altura mínima de seis pies (6') y consistirán por lo menos de alambre eslabonado (*cyclone fence*) sostenido por columnas de tubos de hierro galvanizado de una y media (1.5") pulgadas de diámetro, empotrados en un cimiento de hormigón a una profundidad mínima de un pie (1') y espaciadas a una distancia máxima

de ocho pies (8'). En la condición expuesta en el Inciso 6 de esta Sección, se deberá proveer un muro de hormigón o bloques de hormigón con una altura mínima de un pie (1') sobre el nivel del terreno.

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

Sección 17.8.3 Rellenos

Toda persona o entidad que pretenda permitir que en su finca o parte de la misma se deposite relleno deberá tramitar el permiso de movimiento de tierras correspondiente.

Sección 17.8.4 Pavimentación de Áreas Peatonales

El pavimento en las aceras tomará en consideración su función, las características de los usuarios, la disponibilidad de materiales, el costo, el mantenimiento, el drenaje, la apariencia y su compatibilidad con su localización.

REGLA 17.9 MEJORAS EN LAS SEGREGACIONES

Sección 17.9.1 Abasto de Agua y Disposición de Aguas Usadas

Todo proyecto que se conecte a los sistemas existentes deberá cumplir con las disposiciones Capítulo 40 del Tomo VII.

Sección 17.9.2 Disposición de Aguas Usadas Mediante un Sistema Alternativo

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 17.9.3 Manejo de Aguas Pluviales

- 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 los cuerpos de agua, ya sea superficiales o subterráneos, por efectos 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 y/o Urbanización.

Sección 17.9.4 Sistema Eléctrico

Todo proyecto que se conecte al sistema eléctrico de la AEE deberá cumplir con el Capítulo 39 del Tomo VII.

Sección 17.9.5 Manejo de Desperdicios Sólidos

Se proveerán las instalaciones necesarias para la disposición adecuada de los desperdicios sólidos, conforme el Capítulo 49 del Tomo VII.

Sección 17.9.6 Sistema Distribución de Telecomunicaciones

a. Disposiciones Generales

Estas disposiciones son para asegurar la provisión de todos aquellos componentes del sistema de telecomunicaciones (teléfono y televisión) necesario para suplir la demanda que generará el desarrollo y proveer aquellas facilidades necesarias para facilitar la instalación eventual de los sistemas de telecomunicaciones.

b. Sistema Distribución Telefónica

La instalación de los sistemas de distribución telefónica y televisión se hará de forma soterrada.

c. Área para Instalación de Equipo

La entidad gubernamental concernida podrá requerir por reglamento, la dedicación de áreas de tamaño razonable para la instalación de equipos, gabinetes o artefactos asociados a la provisión del servicio telefónico y televisión. Dichas áreas deberán contar con todas las facilidades de infraestructura que requiera el desarrollo. Estas áreas serán transferidas a la Junta Reglamentadora de las Telecomunicaciones de Puerto Rico (JRTPR) mediante escritura pública.

d. Servidumbre para Servicio de Telecomunicaciones

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

e. Distribución de Telecomunicaciones

Toda distribución de telecomunicaciones se instalará en servidumbres al frente de los solares. Se permitirá la instalación en servidumbres en las colindancias laterales y posteriores en casos especiales previo consulta con la JRTPR.

f. Distribución de la Cablería Interior

1. En la construcción de las estructuras y edificios se considerará la provisión de tuberías, conductos, receptáculos, gabinetes o armarios telefónicos en una cantidad y tamaño apropiados para asegurar una eficiente distribución de la cablería interior para telecomunicaciones.
2. En estructuras residenciales, como mínimo, se deberán instalar dos (2) receptáculos para sistema de teléfono y dos (2) para sistema de televisión en aquellas áreas determinadas por el Diseñador. El diámetro de los conductos tendrá un mínimo de tres cuarto ($\frac{3}{4}$) de pulgada.
3. En estructuras comerciales, industriales e institucionales se proveerá aquel sistema que determine el Diseñador en coordinación con el Dueño de la obra. Dicho sistema de distribución de

telecomunicaciones dentro de la estructura deberá cumplir con los requisitos establecidos en los reglamentos promulgados por la JRTPR y adoptados por la OGPe.

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

g. Otros Sistemas de Comunicaciones

Se requerirá que cualquier otro sistema de comunicaciones adicional sea soterrado y que su instalación se coordine con el municipio correspondiente, cuando se instale en las calles y con la entidad dueña de la servidumbre, cuando se instale en servidumbres.

h. Requisitos Técnicos

Las instalaciones se ajustarán a las disposiciones de los reglamentos promulgados por la JRTPR y adoptados por la OGPe y del Capítulo 44 del Tomo VII (si aplica) al radicarse la etapa de permiso de construcción y/o Urbanización.

REGLA 17.10 NIVELACIÓN

Sección 17.10.1 Disposiciones Generales

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

Sección 17.10.2 Normas de Taludes para Urbanizaciones Residenciales de Solares Unifamiliares

- a. Los desagües serán positivos hacia las calles.
- b. Para solares cuyo fondo fluctúe entre 23.00 metros y 24.00 metros y su cabida sea a base de un Distrito Residencial R-I o distrito de calificación similar según fuere el caso se considera aceptable un talud cuya altura, en la parte posterior del mismo, no exceda dos

(2) metros. En casos donde la topografía sea suave y ondulante, se requerirá que se formen solares con taludes cuya altura no exceda de dos (2) metros.

- c. En los casos de solares cuyo frente fluctúe entre 12.00 metros y 13.00 metros, no se permitirán taludes laterales cuya altura exceda de 1.00 metro. Para este tamaño de solares, se permitirá un talud en el frente del solar empezando en el límite interior de la acera de no más de 0.60 metro de alto.
- d. En aquellos casos de topografía escarpada y donde específicamente se autorice sobrepasar la pendiente máxima de ocho por ciento (8%) estipulada por este Reglamento, para las calles del proyecto, se proveerán los frentes y taludes laterales que se establecen en la siguiente Tabla, disponiéndose que a los efectos de esta Sección en los solares de esquina se considerará como patio lateral aquél que colinde con una calle y que no constituye la entrada al solar.

Pendiente de Calle	Frente Mínimo del Solar (metros)	Altura Máxima del Talud Lateral (metros)
8%	13	1
10%	14	1.4
12%	15	1.8

- 1. No obstante lo anterior, se permitirá construir muros de sostenimiento laterales para compensar por el exceso de altura en el talud sobre el metro lateral permisible para un solar cuyo frente sea de 13.00 metros. Cuando se recurra a esta solución, el frente del solar podrá tener un ancho de 13.00 metros.
 - 2. La diferencia en nivel entre dos solares, en el lado común a ambos, bajo ninguna condición excederá de dos (2) metros.
- e. Para casos donde la topografía sea accidentada se aceptarán taludes posteriores con altura en exceso a dos (2) metros, siempre que el fondo y área utilizable (relativamente llana) se aumente conforme a la siguiente tabla:

Fondo del Solar en Metros (L)	Cuando es 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)

En general todos los solares deberán tener un fondo utilizable (relativamente llano) mínimo de 21.00 metros; entendiéndose que en los casos de topografía accidentada donde se permiten taludes con alturas en exceso de 2.00 metros, se aumentará dicho fondo en la misma magnitud en que se aumente la altura del talud sobre tres 3.00 metros.

- g. Cuando la topografía sea de dificultad extraordinaria se permitirá la transición de un área baja a un área alta, permitiéndose una diferencia en elevación máxima entre las dos áreas de 12.00 metros considerando como áreas bajas o altas, aquéllas en que se fuera a construir un mínimo de dos calles perpendiculares a una línea transversal al talud de transición y la formación de 100 solares. Para estos casos de transición deberá construirse una berma de dos metros provista además, de una media caña para recoger la escorrentía de los lados del talud en cada talud que exceda una altura de seis (6) metros. La altura máxima entre bermas no excederá seis (6) metros.
- h. Los taludes de las terrazas deberán estabilizarse mediante la siembra de grama u otra medida aceptable por la OGPe y las mismas tendrán una pendiente a razón de 2 horizontal y 1 vertical y de 1.5 horizontal a 1 vertical, cuando ocurran en relleno o corte, respectivamente.

- i. Podrá someterse una evaluación individual de la adecuación de los taludes propuestos en un proyecto particular acompañada de la justificación técnica necesaria para sustituir los criterios generales de esta Sección.

Sección 17.10.3 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 17.10.4 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