

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
Oficina del Gobernador
JUNTA DE PLANIFICACION
Santurce, Puerto Rico

Resolución JP-210

JUN 26 1975

Fecha

A EL COMITE Y
CONSOLIDANDO DELEGACIONES OTORGADAS/A LOS DIRECTORES DEL AREA DE OPERACIONES
DEL NEGOCIADO DE SUBDIVISION DE TERRENOS Y DE OFICINAS REGIONALES
PARA TOMAR ACCION SOBRE PROYECTOS DE DESARROLLO DE TERRENOS

La Junta de Planificación, en el desempeño de sus funciones, ha delegado en distintas ocasiones y mediante la adopción de varias resoluciones, facultad, deberes y responsabilidades en ciertos funcionarios para considerar proyectos que envuelven el desarrollo de terrenos con el fin de acelerar en todo lo posible los procedimientos correspondientes al trámite de proyectos, con los salvaguardas correspondientes. Para que dichos procedimientos y trámites continúen al mismo ritmo y a los fines de simplificar la transferencia de funciones y deberes a la Administración de Reglamentos y Permisos, según dispone la Ley, esta Junta considera necesario consolidar, en una sola resolución, las delegaciones otorgadas al Director del Area de Operaciones, al Director del Negociado de Subdivisión de Terrenos y Directores de las Oficinas Regionales para tomar acción sobre proyectos de desarrollos de terrenos según se describe a continuación:

I DESARROLLOS PRELIMINARES - Se autoriza al Director del Negociado de Subdivisión de Terrenos a:

1. Aprobar desarrollos preliminares de comunidades rurales luego de aprobada consulta de ubicación.
2. Autorizar primera prórroga a Desarrollos Preliminares aprobados por un término máximo de seis (6) meses, cuando las condiciones bajo las cuales se tomó la decisión por la Junta no hayan variado y siempre que se someta dentro del término de vigencia.
3. Autorizar enmiendas a resoluciones cuando éstas no varíen la decisión de la Junta.
4. Autorizar archivo de casos a solicitud o por abandono del peticionario, previa la notificación al efecto.

II PLANOS DE CONSTRUCCION Y DE INSCRIPCION - Se autoriza al Director Area de Operaciones, Director Negociado Subdivisión de Terrenos y Directores Oficinas Regionales a tomar acción sobre los planos de construcción e inscripción de urbanizaciones, movimientos de tierra envueltos en estos casos y las fianzas



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

relacionadas con las obras de urbanización y facilidades vecinales según se establece a continuación:

1. Planos Finales de Construcción de Urbanizaciones

Los funcionarios antes mencionados aceptarán, modificarán o rechazarán los planos de construcción de urbanizaciones o sus enmiendas a ser desarrolladas por el sector público o privado, incluyendo las estructuras y facilidades del centro de vecindad, para lo cual tomará en consideración, entre otros criterios, la conformidad de éstos con las Leyes, Reglamentos y Normas de Planificación y con el desarrollo preliminar y las recomendaciones, normas y especificaciones establecidas para el diseño de los sistemas de energía eléctrica, agua, alcantarillado sanitario y pluvial, carreteras, calles y para las otras obras de ingeniería requeridas en el proyecto de urbanización en particular; implicaciones del movimiento de tierras propuesto, relleno, taludes, otros aspectos de construcción y de la forma en que se dispone de las aguas pluviales del proyecto.

Podrá igualmente extender los términos de vigencia de la aprobación de los planos de construcción de acuerdo con los Reglamentos y Normas en vigor. Además, podrá prorrogar el término de vigencia para los movimientos de tierra autorizados.

Deberá denegar aquellos casos que no hayan cumplido con las disposiciones de la Ley Número 9 de 1971 (Ley de Calidad Ambiental).

2. Planos de Inscripción Final

Tendrá autoridad para aprobar o denegar los planos de inscripción final. La aprobación de los planos de inscripción puede autorizarse luego que se hayan construido las obras de urbanización o cuando se deposite una fianza previa para garantizar la construcción de las mismas. Dicha aprobación podrá ser incluyendo el total del proyecto o parcial.

A. Al Construirse las Obras de Urbanización

Una vez construídas las obras de urbanización, conforme a los planos de construcción aprobados y las estructuras correspondientes a las facilidades vecinales, construídas o afianzadas, se podrá llevar a cabo el trámite de los planos de inscripción. Dicho plano debe contener una descripción gráfica clara y precisa sobre las calles, servidumbres, solares y predios a formarse, los usos correspondientes, así como la rotulación de los predios a dedicarse y/o reservarse para los distintos usos.

Los referidos funcionarios podrán aceptar, modificar o rechazar los planos de



inscripción final, para cuya decisión tomará en consideración que las obras se hayan construido conforme a los planos de construcción, que dichos planos de inscripción contengan toda la información requerida y se sometan y acepten todos los documentos requeridos por la Leyes, los Reglamentos y las Normas de Planificación en vigor.

B. Prestación de fianzas para garantizar la realización de obras de urbanización, así como las facilidades vecinales

Podrán autorizar y aceptar la prestación de fianzas, conforme a las disposiciones de las Leyes y Reglamentos aplicables para garantizar las obras de calles, sistema de alcantarillado pluvial, incluyendo canalizaciones, movimiento de tierras, verjas, muros de contención, facilidades vecinales, etc., y cualquier otro requerimiento o compromiso del urbanizador relacionado con el desarrollo del proyecto. Velará, además, porque se presten ante las agencias gubernamentales correspondientes las fianzas que garanticen las obras hidráulicas y eléctricas, asimismo velará porque se presten ante aquellos municipios que así lo acepten, las obras de calles y sistema de alcantarillado pluvial incluyendo canalizaciones dentro y fuera del proyecto.

Una vez prestadas las fianzas y cumplido con cualesquiera condición especial del caso, podrá proceder a la aprobación de los planos finales de inscripción. Para garantizar que las obras de urbanización y/o instalaciones han sido debidamente construídas, podrá requerirse una fianza que no será mayor de 20% del costo total de la obra o instalación construída.

Las obras de urbanización y de las facilidades vecinales deberán construirse dentro del término concedido, las cuales se ejecutarán y/o instalarán en forma aceptable a las agencias gubernamentales correspondientes y municipios.

Construídas y aceptadas las obras, se ordenará la cancelación de la fianza prestada. De no haberse construído las obras, o de haberse construído parcialmente, se ordenará la confiscación de la fianza total o la parte proporcional correspondiente, según sea el caso.

3. Podrán conceder una prórroga de tiempo razonable a la vigencia de los planos de construcción, cuando el proponente, por justa causa, así lo solicite. Aceptarán movimientos de tierra, obras de canalización, desagües pluviales, si cumplen con las Leyes, Reglamentos y Normas de Planificación y de cualquier dependencia del Gobierno concernida. En caso de no cumplir con lo anteriormente dispuesto,



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

modificarán o rechazarán las solicitudes o planos para las obras antes indicadas.

III Casos de Lotificaciones Simples - Se autoriza al Director del Area de Operaciones, Comité de Revisión y Directores de las Oficinas Regionales a tomar acción en la forma que a continuación se describe:

1. Autorizar lotificaciones simples conforme al Reglamento para Lotificaciones Simples (Reglamento de Planificación Núm. 11) y conforme al Reglamento de Planificación Núm. 3 (Lotificación).
2. El Director de la Oficina Regional de Planificación podrá procesar lotificaciones de más de diez (10) solares en los casos que a continuación se detallan:

A. Participación de Herencias:

Serán procesadas las solicitudes de segregación en exceso de diez (10) solares o predios, cuando se someta la solicitud de segregación conjuntamente con la prueba documental sobre la Partición de Herencia.

B. Segregaciones de Hecho:

Se podrán procesar solicitudes para segregaciones en exceso de diez (10) solares o predios y hasta un máximo de treinta (30) cuando se trate de solares donde hay edificaciones dedicadas a usos principales (viviendas, comercios, industrias, etc.) y donde se demuestre que los solares fueron formados con anterioridad al 22 de diciembre de 1965.

Los casos descritos en los Incisos A y B se radicarán como casos y los requerimientos para los mismos serán similares a los que contiene el Reglamento Sobre Lotificaciones Simples. El Comité de Revisión de la Junta de Planificación podrá autorizar variaciones en los requisitos del Reglamento #11, donde debido a circunstancias especiales y extraordinarias, una aplicación literal del mismo resulte en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de la propiedad.

3. Autorizar lotificaciones simples en áreas zonificadas R-0 en los municipios de Ponce, Mayaguez, Arecibo, Caguas y Area Metropolitana de San Juan que incluye las áreas zonificadas de San Juan, Bayamón, Cataño, Guaynabo, Trujillo Alto y Carolina, en aquellos casos en que se propongan solares o parcelas con cabidas menores a las estipuladas por el Reglamento de Zonificación, tomándose en consideración el número de solares propuestos, el carácter de la vecindad o existencia de un núcleo de viviendas en el sector donde radique la lotificación pro-



Resolución JP-210

puesta y la cabida promedio de los solares existentes sea aproximadamente igual a la propuesta.

4. Eximir al proponente de la construcción de obras requeridas por la Oficina Regional, cuando medie una solicitud del proponente y se determine que la misma está justificada.

5. Considerar lotificaciones de carácter simple en las áreas zonificadas en los mapas de zonificación de Ponce, Mayaguez, Caguas y Arecibo y el Area Metropolitana de San Juan, que incluye las áreas zonificadas en los Mapas de Zonificación de San Juan, Bayamón, Guaynabo, Trujillo Alto, Carolina, Cataño y Zonas Adyacentes de Palo Seco y Sabana Seca, siguiendo los siguientes criterios:

a) Solares Existentes

Solares de reconocida formación se autorizarán con el área y forma física que aparecen en los Mapas de Usos de Terrenos preparados por la Junta, siempre y cuando que tengan un acceso adecuado (peatonal - 3 metros de anchó, vehicular- 8 metros de ancho). Esto no aplicará en zonas "M" (a mejorarse) a menos que el municipio o cualquier otra entidad haya construido las facilidades de acceso en forma aceptable y que no haya proyecto de renovación del área.

b) Nuevos Solares:

Solares residenciales de nueva formación deberán ajustarse a la cabida mínima que establece el Reglamento de Zonificación. Solares comerciales e industriales de nueva formación tendrán áreas mínimas respectivas de 300.00 metros cuadrados y 800.00 metros cuadrados. En ambos casos podrán aceptarse cabidas menores, siempre y cuando que medien circunstancias especiales que impidan el fiel cumplimiento de este requisito como edificaciones permanentes, límites de calles o que constituyan predios aislados del remanente de la finca.

c) Facilidades a requerirse y/o procedimientos:

1) Todo solar de nueva creación deberá estar provisto de un acceso adecuado con todas las obras de urbanización, tales como aceras, encintados, pavimento, servicio de energía eléctrica, acometidas y líneas de agua y alcantarillado



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANSIFICACION

Resolución JP-210

sanitario de ser posible esto último. Cualesquiera de estas facilidades que no existan en los terrenos deberán quedar provistas por el lotificador.

- 2) Cualquier predio que requiera la construcción de un nuevo tramo de calle deberá ajustarse al diseño que para el mismo apruebe el Comité de Revisión de la Junta de Planificación. El trazado de la misma estará de acuerdo con el plan general de la vecindad.
- 3) Todo solar urbano, de tamaño ajustado al mínimo que dispone la zonificación, deberá estar provisto de las obras de urbanización, si el acceso al mismo constituye la prolongación de una calle existente; Disponiéndose, que no se requerirá obras de acera y encintados donde no haya continuidad, según esta última se define en el Reglamento de Planificación Núm. 11.
Si el solar o solares a crearse no fueren accesibles por terrenos pertenecientes a la parte proponente, deberá adquirirse la faja de terreno necesaria para proveer un rodaje asfaltado de ancho mínimo de 6.00 metros con paseos de 1.00 metro, hasta los solares a formarse. Frente a los solares se construirán todas las facilidades de urbanización.
- 4) Podrá autorizarse la lotificación de predios de tamaño mucho mayor que los mínimos requerido por el Reglamento de Zonificación y que pudieran ser subdivididos posteriormente, con un rodaje mínimo pavimentado de 6.00 metros, paseos de 1.00 metros y encintado cuando sea para fines residenciales y cuando la lotificación en cuestión colinde directamente con una calle urbanizada. El resto de las obras se proveerán al momento en que se subdividan los predios.
- 5) Para solares o predios para fines comerciales o industriales se proveerán todas las obras de urbanización sin tomar en consideración el tamaño.
- 6) Todas las obras de urbanización deberán ajustarse al Plano Regulador. Cuando el Plano Regulador contempla la construcción de una vía a largo plazo, el lotificador construirá las obras requeridas para uso inmediato, dedicará a transferirá para fines públicos los terrenos donde se construirán dichas obras y reservará el terreno necesario para la



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

futura servidumbre de dicha vía. Cuando exista un Mapa Oficial en vigor, las obras se construirán en conformidad con el mismo.

- 7) No se autorizará la subdivisión propuesta cuando esté afectada por cualquier plan de estudio de vías principales o secundarias en proceso.
- 8) No se autorizará segregación alguna cuando un uso propuesto no se ajuste a la zonificación vigente.

6. Lotificaciones que se propongan en áreas rurales y se verifique categóricamente que son donaciones en vida de padres a hijos, se le harán requerimientos de facilidades mínimas, siendo discrecional del Comité de Revisión o del Director de la Oficina Regional de Planificación requerir facilidades de agua y luz. No obstante, siempre deberá requerirse el acceso de ancho adecuado, así como su dedicación para uso público.

7. En casos de fincas que estén divididas físicamente por carreteras estatales y/o ríos, aquellas porciones que así resulten, podrán ser consideradas cada una de estas porciones, como fincas independientes para la formación de diez solares procedentes de cada una, conforme a la reglamentación aplicable.

Por la presente en armonía con las disposiciones de la Ley Número 213 del 13 de mayo de 1942 esta Junta de Planificación de Puerto Rico, DEJA SIN EFECTO las siguientes resoluciones:

1. Resolución JPD-1 del 10 de septiembre de 1964
2. Primera Extensión a la Resolución JPD-1 del 29 de febrero de 1968.
3. Segunda Extensión a la Resolución JPD-1 del 23 de septiembre de 1970.
4. Resolución JPD-2 del 18 de noviembre de 1964.
5. Resolución JPD-4 del 26 de agosto de 1965.
6. Primera y Segunda Extensiones a la Resolución JPD-4 del 28 de febrero de 1968 y 14 de agosto de 1969, respectivamente.
7. Resolución JPD-6 del 14 de agosto de 1973.
8. Primera Extensión JPD-6 del 4 de septiembre de 1974.
9. Resolución JPD-7 del 14 de agosto de 1973 y su tercera extensión del 6 de noviembre de 1974.

y ADOPTA la presente resolución a los fines de consolidar las delegaciones otorgadas al Comité de Revisión, al Director del Area de Operaciones, al Director del Negociado



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

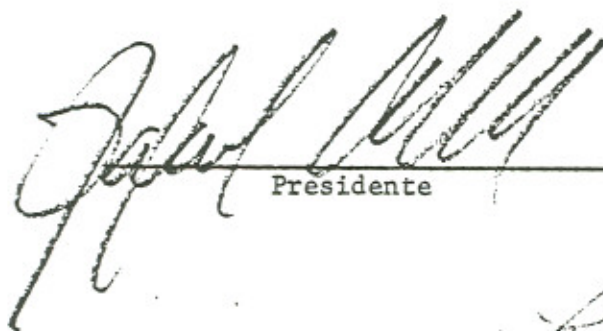
Resolución JP-210

de Subdivisión de Terrenos y a los Directores de las Oficinas Regionales de Planificación para facultar a dichos funcionarios a tomar acción sobre proyectos de desarrollo de terrenos y lotificaciones simples según se establece anteriormente.

Esta resolución empezará a regir el 26 de junio de 1975

San Juan, Puerto Rico, a

JUN. 27 1975



Presidente



Miembro



Miembro

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta del acuerdo adoptado por la Junta en su reunión del 26 de junio de 1975 y para su notificación y uso oficial expido la presente en San Juan, Puerto Rico a JUN 27 1975



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION


Teresa Biaggi Lugo
Secretaria