

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

CUARTA EXTENSION
RESOLUCION JP-242

AUTORIZANDO VARIACIONES Y/O DISPOSICIONES
REGLAMENTARIAS A SER UTILIZADAS EN PROYECTOS
RESIDENCIALES DE INTERES SOCIAL BAJO EL PROGRAMA DE
COPARTICIPACION DEL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO PARA LA NUEVA
OPERACION DE VIVIENDA AUSPICIADO POR EL DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA

La Junta de Planificación de Puerto Rico mediante la Resolución JP-242 del 11 de abril de 1985, acordó conceder variaciones a determinados requisitos establecidos en la reglamentación vigente sobre lotificaciones, zonificación, edificación y facilidades vecinales para el desarrollo de proyectos de urbanizaciones residenciales urbanas para familias de ingresos limitados que auspicia el Departamento de la Vivienda, ahora bajo el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda.

El propósito de las variaciones concedidas era reducir el costo de las unidades de vivienda. Las variaciones concedidas fueron analizadas y justificadas a base de la existencia de un gran número de familias de ingresos limitados que no cualificaban, bajo los programas del momento, para la compra de viviendas que ofrecía el mercado y que se ajustaran a sus necesidades.

Al autorizar las variaciones anteriores, la Junta tomó en consideración, entre otros aspectos, lo siguiente:

- La situación de la industria de la construcción de viviendas, especialmente la vivienda para familias de ingresos limitados, había empeorado durante los últimos años. Factores tales como altos intereses en el mercado de dinero, aumento en los costos de construcción, estancamiento en el poder adquisitivo del consumidor, una reducción en los programas de financiamiento y de subsidios del Gobierno Federal y la escasez de fondos locales, dificultaba al Departamento el poder alcanzar su objetivo social de ofrecer una alternativa de vivienda a las familias dentro del marco económico en que se desenvuelven.
- Entre las alternativas para abaratar el costo de la vivienda estaba el reducir los requisitos de la infraestructura, de las facilidades vecinales y de las facilidades interiores de la unidad.
- Para lograr lo anterior se hizo imperativo liberalizar la reglamentación vigente sobre lotificación, zonificación, edificación y facilidades vecinales.
- El fortalecimiento de la industria de la construcción y de la economía en general requiere unir los esfuerzos entre el gobierno, el sector privado y la comunidad en general.

Posteriormente, mediante la Primera Extensión a la Resolución JP-242 del 18 de julio de 1985, la Junta de Planificación autorizó enmiendas a las disposiciones de la resolución sobre variaciones en tamaño del solar, patios mínimos y bocas de incendio.

Luego, mediante la Segunda Extensión a la Resolución JP-242 del 17 de octubre de 1988, la Junta de Planificación autorizó nuevas variaciones entre éstas al tamaño del solar, fijando una cabida mínima de doscientos (200) metros cuadrados para solares en proyectos de urbanizaciones residenciales urbanas. Dicha resolución derogó y sustituyó la



Resolución original aprobada el 11 de abril de 1985 y su primera extensión.

Más tarde, mediante la Tercera Extensión del 10 de julio de 1990, la Junta de Planificación autorizó enmiendas para aumentar la cabida mínima de los solares para casas individuales en proyectos de urbanizaciones residenciales urbanas a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

La Junta tiene ahora ante su consideración una solicitud del Departamento de la Vivienda para que se enmiende varias disposiciones de la Resolución JP-242. Las enmiendas propuestas al diseño y construcción de las viviendas proveen mayor comodidad al usuario y facilitan la interpretación de las normas establecidas.

Luego de un cuidadoso análisis, la Resolución JP-242 ha sido revisada según las recomendaciones del Departamento de la Vivienda.

VARIACIONES AUTORIZADAS POR LA JUNTA

A. TAMAÑO DEL SOLAR

Los solares en proyectos de urbanizaciones residenciales urbanas podrán tener un frente mínimo variable, dependiendo del tipo de vivienda, según se indica en la tabla que aparece en el Apartado B y una cabida mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, cuando estén provistos de un sistema de alcantarillado sanitario. Cuando no se provea alcantarillado sanitario el tamaño mínimo de los solares se determinará a base de los resultados de las pruebas de percolación, el nivel frático y la ubicación de sistemas de aprovechamiento de aguas subterráneas. Para casas en hilera la cabida mínima podrá calcularse a base de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por unidad de vivienda y para casas de apartamentos a base de cien (100) metros cuadrados por unidad de vivienda.

B. PATIOS

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

Tipo de Vivienda	Frente Mínimo	Patio Delantero	Patio Posterior	Patios Laterales
Casas Individuales	11 mts.	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	2 patios cuya suma no será menor de 4.0 mts. El patio mínimo será de 1.5 mts. cuando la pared tenga ventanas.
Casas Patio	9.5 mts	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	Un patio de 2.5 mts.
CASAS EN HILERAS				
Interior	5.5 mts.	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	N/A

Tipo de Vivienda	Frente Mínimo	Patio Delantero	Patio Posterior	Patios Laterales
Exterior	8.5 mts.	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	Un patio de 2.0 mts. cuando la pared sea sólida y de 3.0 mts. si tiene ventanas.
CASA GEMELA	9.0 mts.	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	Un patio lateral de 2.0 metros máximos y mínimos.
CASAS DE APARTAMIENTOS ("walk-up/walk-down")	variable	3 metros	3 metros	Un patio de 2.0 mts. cuando la pared sea sólida y de 3.0 mts. si tiene ventanas.

C. AREAS DE ESTACIONAMIENTO

Como mínimo se proveerá un espacio de estacionamiento para un automóvil dentro del solar. En casas de apartamentos se proveerá un espacio por unidad de vivienda.

D. CALLES Y ACERAS

1. Servidumbre de Paso - Se podrá proveer una servidumbre de paso mínima de 11 metros para calles locales y una servidumbre no menor de 13 metros para calles troncales o colectoras.
2. Rodaje - El ancho de rodaje mínimo podrá ser de 7 metros en calles locales y de 8 metros en calles troncales o colectoras.
3. Aceras - Se construirán aceras en hormigón a ambos lados de las calles con un ancho no menor de 1.0 metro en calles locales y 1.25 metros en calles troncales o colectoras.
4. Areas de Siembra - Se proveerán áreas de siembra a ambos lados de las calles con un ancho de 1.0 metro en calles locales y 1.25 metros en calles troncales o colectoras.
5. Encintado en Calles Troncales o Colectoras - Se proveerá encintado en hormigón para la protección del área de siembra y del pavimento de la calle.

E. SISTEMA DESAGUE PLUVIAL

1. Se podrá proveer sistema de desague pluvial por la superficie de las calles cuando el área de captación, la topografía y la distribución de calles así lo permita.
2. Cuando el estudio del caudal demuestre que se sobrepasa la capacidad de la cuneta (encintado) se requerirá complementar con obras de alcantarillado pluvial.
3. Los proyectos de desarrollo de solares se diseñarán buscando que todos los solares drenen hacia el frente.

4. Cualquier obra extramuro deberá contemplarse en el diseño y construcción del proyecto.

F. TIPOS DE VIVIENDA

Se podrán permitir casas tipo individual, casas patio, casas en hilera, casas gemelas y casas de apartamento ("walk-up/ walk-down").

Los siguientes requerimientos tienen el endoso de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados:

1. Sistema de Alcantarillado Sanitario

- a. Se aplicarán normas mínimas de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.
- b. Se podrá utilizar tubería de PVC aprobado por la AAA para las acometidas de alcantarillado sanitario.
- c. En los sistemas de alcantarillado sanitario se utilizarán cloacas de ocho (8") pulgadas de diámetro.
- d. En casos de dos (2) casas contiguas, se podrá utilizar una acometida de alcantarillado sanitario de 4" de diámetro subdividida en dos cuando el diseño de la unidad incluya los baños "back to back". Se proveerán registros de inspección independientes.

2. Sistema de Distribución de Agua

- a. Se proveerán acometidas de tuberías de cobre tipo K y designación ASTM-B-88 de $\frac{1}{2}$ " de diámetro. Se podrán permitir acometidas de $\frac{3}{4}$ " de diámetro subdivididas en dos de $\frac{1}{2}$ " de diámetro para servir dos (2) casas contiguas.
- b. Se podrá utilizar tuberías de 4" de diámetro en el sistema exterior de distribución de agua y de 2" de diámetro en ramales cortos donde no se contemplen extensiones futuras.
- c. Protección contra incendios - La distancia entre bocas de incendios será de un máximo de ciento cincuenta (150) metros.
- d. Localización de contadores - Se podrá localizar contadores de agua en el área de siembra ("planting strip") o una acera donde no haya área de siembra. Dichos contadores estarán fuera de las propuestas entradas de vehículos o peatones.
- e. Cualquier obra extramuro que requiera la AAA deberá contemplarse en el diseño y construcción del proyecto.

Los siguientes requerimientos tienen el endoso de la Autoridad de Energía Eléctrica:

1. Distribución Eléctrica Exterior

- a. Se cumplirá con las normas mínimas de la Autoridad de Energía Eléctrica conforme al Código Eléctrico Nacional vigente.
- b. La distribución eléctrica primaria y secundaria podrá ser aérea con acometidas aéreas por el frente de las casas.
- c. Iluminación Pública - De acuerdo a las normas de la Autoridad de Energía Eléctrica se proveerá iluminación pública en las calles. Las luminarias podrán instalarse en los postes utilizados para la distribución eléctrica y/o en postes ornamentales de hormigón.

Los siguientes requerimientos tienen el endoso de la Administración de Reglamentos y Permisos:

1. Facilidades Vecinales

La Administración de Reglamentos y Permisos podrá eximir a los proyectos de cumplir con el Reglamento de Lotificación y Urbanización (Reglamento de Planificación Núm. 3) conforme a lo dispuesto en dicho Reglamento. Como mínimo se requerirá que el área para parque esté debidamente rasanteada y nivelada.

2. Requisitos Estructurales

- a. La resistencia del hormigón será de $f_c = 2,500$ psi para losas de techo y paredes estructurales y 2,000 psi para losa de piso.
- b. Se permitirá la construcción en bloques de hormigón de 6" en paredes interiores y exteriores siempre y cuando no estén sometidas a cargas estructurales.
- c. Se permitirá cualquier estructura para techos en materiales que no sea hormigón excepto asbesto cemento, siempre y cuando el material sea de conformidad con el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Núm. 7).

3. Dimensiones Mínimas

- a. Sala-Comedor tendrán áreas mínimas de hasta 150 pies cuadrados.
- b. El dormitorio principal tendrá un área mínima de 80 pies cuadrados excluyendo el área de closet.
- c. El servicio sanitario tendrá un área mínima de 32 pies cuadrados con un ancho no menor de 5'0" en área de ducha.
- d. La cocina tendrá un área mínima de 50 pies cuadrados.
- e. La casa tendrá una altura mínima (luz libre) de 8' - 0"
- f. Se podrá proveer un balcón descubierto en la parte delantera de la unidad con un área mínima de 33 pies cuadrados.
- g. Se permitirán patios interiores y semi-interiores con un ancho mínimo de 7' - 0" entre paredes.

4. Sistema Eléctrico en la Unidad de Vivienda

- a. Se cumplirá con las Normas mínimas de la Autoridad de Energía Eléctrica conforme al Código Eléctrico Nacional vigente.
- b. Circuitos ramales - Se podrá proveer un panel de distribución de 100 amperes con un mínimo de 8 circuitos localizados hacia el interior de la vivienda.
- c. Se proveerán no menos de dos (2) receptáculos dobles de 15 amperes, 120 voltios con derivación a tierra en cada una de las siguientes dependencias: sala, comedor y habitaciones.
- d. Cocina - Se podrán permitir luces en paredes y un sólo receptáculo de 220 voltios para la estufa y horno y, además, dos (2) receptáculos de 15 amperes, 120 voltios para dar servicio a la nevera y otros enseres eléctricos de uso habitual. Cuando estos receptáculos queden a menos de 6 pies del fregadero se requerirá que tengan protección automática contra fallas a tierra.

e. Servicios Sanitarios

1. Se proveerán no menos de dos receptáculos sencillos de 15 amperes, 120 voltios con derivación a tierra en el baño y ambos deberán tener protección automática contra fallas a tierra. Uno de los receptáculos se localizará próximo al lavamanos.
2. Los receptáculos no podrán conectarse a los circuitos normales para iluminación.

f. Salidas para Iluminación - Se proveerá no menos de una salida para iluminación con interruptores independientes, sea en techo o pared, para cada espacio de la sala, comedor, cocina, baño y habitaciones.

5. Plomería de la Unidad de Vivienda

- a. La tubería interna de agua será en cobre tipo L de $\frac{1}{2}$ " de diámetro. Se proveerá en pared exterior facilidades de agua y descarga para la instalación futura de facilidades para calentador eléctrico y máquina para lavar ropa. En la salida de agua se instalará un grifo para manguera. Se proveerá, además, una pileta exterior.
- b. Sistema Sanitario - Será responsabilidad del contratista la conexión del sistema sanitario de las unidades al sistema sanitario que se provea; así como la conexión del agua al contador de la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

6. Terminaciones

- a. Puertas - Todas las puertas interiores podrán ser de tipo "hollow core" de 1 $\frac{1}{8}$ " y las exteriores tipo "solid core" de 1 $\frac{3}{4}$ " "exterior grade"; en madera tratada en fábrica contra polilla y humedad, incluso los marcos.
- b. Ventanas - Se podrán permitir ventanas de aluminio con "gage" mínimo de 0.062 pulgadas.
- c. Cocina - Se proveerá un gabinete de piso con fregadero no menor de 15" x 17" en cocina, empotrado a tope de "plywood" de $\frac{3}{4}$ " laminado con no menos de un (1) pie de espacio en ambos lados del fregadero. Además se proveerá un gabinete de pared del mismo largo que el del piso. Ambos gabinetes incluirán puertas.
- d. Servicio Sanitario - El baño tendrá como mínimo un inodoro, lavamanos y ducha. Este equipo será de bajo consumo de agua de acuerdo a los siguientes estándares:
 - (1) Para los inodoros y válvulas de descarga relacionados a éstos no deberá exceder de tres y medio ($3\frac{1}{2}$) galones por cada descarga.
 - (2) Para los lavamanos y duchas el flujo máximo no deberá exceder de tres (3) galones por minuto, bajo una presión constante de sesenta (60) libras por pulgada cuadrada.
- e. Pisos - Los pisos serán en lozas de terrazo.
- f. Plafones - Podrá permitirse terminación en resanado si se determinase que la condición de los moldes y el producto final del vaciado resulta adecuado. De no lograrse la terminación aceptable se requerirá empañetado. No se acepta la utilización de "Perltex" en los plafones.

g. Paredes

- (1) Las paredes exteriores serán de hormigón. Podrá permitirse terminación en resanado, si se determinase que la condición de los moldes y el producto final del vaciado así lo permite. Se requiere terminación de filos y mochetas.
- (2) Se permitirá el uso de bloques de hormigón de 6" en paredes exteriores que no estén sometidas a cargas estructurales.
- (3) Se permitirá el uso de otros materiales, con excepción de asbesto cemento, en las divisiones interiores.
- (4) Paredes interiores a ser provistas por los compradores serán mostradas en planos por líneas entre-cortadas.

h. Pintura - Se requiere que la unidad sea pintada en su totalidad, interior y exterior. Se proveerá un mínimo de dos capas de pintura.

i. Closets - Los closets incluirán tubo para enganchar la ropa, cuyo largo será igual al largo del closet, y una tablilla sobre éste. Las áreas de closet incluirán puertas las cuales podrán ser de metal, tipo corredizo o "folding".

Las viviendas construidas al amparo de lo dispuesto en esta Resolución reunirán los requisitos básicos de salubridad, seguridad y solidez que aseguren protección a las familias.

**PROCEDIMIENTO PARA TRAMITAR CASOS ANTE
LA JUNTA DE PLANIFICACION O
LA ADMINISTRACION DE REGLAMENTOS Y PERMISOS**

Los requisitos mínimos aquí establecidos podrán ser utilizados por desarrolladores privados para la construcción de proyectos de vivienda a bajo costo, bajo el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda que auspicia el Departamento de la Vivienda. Los proyectos privados que se interesen desarrollar al amparo de estas disposiciones deberán ser canalizados a través del Departamento de la Vivienda. Como parte de la presentación al Departamento de la Vivienda el proponente deberá enfatizar y justificar los aspectos de esta Resolución a que proponga acogerse y presentará un desglose por partidas y costos, justificando el propuesto precio de venta por unidad.

La radicación del proyecto en la Junta de Planificación o en la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, deberá ser acompañada de un documento que contenga las recomendaciones del Departamento de la Vivienda sobre el mismo, el cual deberá incluir una recomendación sobre el precio máximo de venta por unidad a construirse en el proyecto, conforme al Reglamento de la Nueva Operación de Vivienda.

La Administración de Reglamentos y Permiso velará porque se cumplan estas disposiciones y no otorgará permiso de construcción alguno para nuevos edificios en estas urbanizaciones que excedan el precio de venta determinado según lo anterior. Asimismo en los correspondientes permisos de uso y en especial en el Plano de Inscripción, establecerá dicho precio máximo de venta por unidad.

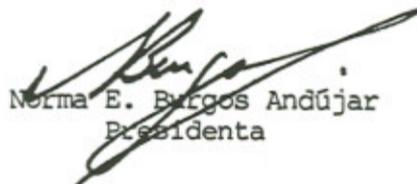
No será necesario incluir el precio máximo de venta por unidad en aquellos proyectos que sean adquiridos por el Departamento de la Vivienda por compra directa, o sea, mediante el método de procesamiento conocido como "Turnkey". Para esos casos, el Departamento de la Vivienda deberá así indicarlo en carta oficial a ser incluida en los documentos al radicarse el proyecto en la Junta o en la Administración de Reglamentos y Permisos, según sea el caso. De esta forma el Departamento de la Vivienda asume la responsabilidad del proyecto una vez construido el mismo y se garantiza adecuadamente su precio de venta a los compradores de las unidades.

Las disposiciones de esta Resolución aplicarán a los proyectos propuestos por el Departamento de la Vivienda. Las mismas constituyen requerimientos mínimos para el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda. Cuando las condiciones así lo requieran se podrán establecer requerimientos superiores.

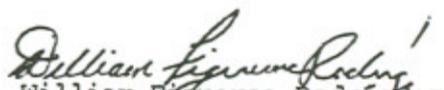
ADOPCION

Por la presente, la Junta de Planificación ADOPTA esta Resolución la cual deroga y sustituye la Resolución JP-242 aprobada el 17 de octubre de 1988 y su tercera extensión del 10 de julio de 1990.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 18 de febrero de 1994.


Norma E. Burgos Andújar
Presidenta


José R. Caballero Mercado
Miembro Asociado


William Figueroa Rodríguez
Miembro Asociado

Certifico adoptada hoy, 18 de febrero de 1994.


Luis Frías Taboas
Secretario