

RESUMEN TOMO V – URBANIZACIONES, LOTIFICACIONES Y RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO 5.1 URBANIZACIONES Y LOTIFICACIONES

Propósito y Disposiciones Generales

Este Capítulo tiene el propósito de establecer las guías y la coordinación directa entre el desarrollador y las entidades responsables de la infraestructura necesaria para las segregaciones y urbanizaciones y de este modo asegurar que el proyecto internalice los costos de la provisión de infraestructura inherentes a su funcionamiento sin afectar la calidad o cantidad de servicio disponible a la comunidad o sector. Además, se dispone para la provisión de capacidad adicional en la infraestructura con acceso público o privado dedicado en el caso de remanentes para suplir las necesidades que generaría un desarrollo similar, excepto cuando dicho remanente este fuera de suelo urbano o la segregación solicitada completa la lotificación.

Se establecen disposiciones especiales aplicables a las instalaciones vecinales comerciales que no se hayan zonificado conforme al uso comercial aprobado; al uso o disposición de terrenos lotificados; a las lotificaciones de hecho; y se dispensan los arrendamientos de parte de una estructura o parcela de terreno del requisito de solicitar permisos de lotificación y del correspondiente plano de inscripción.

Proyectos de Urbanización

Se dispone que los proyectos de urbanización se considerarán por el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III conforme a lo establecido en el Convenio y el Plan de Ordenación Territorial; y por la Junta Adjudicativa de la OGPe cuando no exista un Plan de Ordenación Territorial conforme al Plan de Uso de Terrenos y este Reglamento.

Se establece que todo proyecto de urbanización, incluyendo la vía de excepción, tomará en consideración el riesgo a deslizamientos y otras condiciones del subsuelo mediante la presentación de un estudio geotécnico que valúe la geología e hidrología del terreno, la presencia de fallas geológicas y la susceptibilidad con respecto a las categorías altas según el Mapa de Susceptibilidad a Deslizamientos de Puerto Rico (Hughes y Schulz, 2020). El estudio debe establecer, además, las medidas que se tomarán en consideración para reducir efectos de licuación, localización de estructuras sobre terrenos susceptibles a sumideros, reducir asentamientos y evitar deslizamientos de terreno, entre otros.

Se describen los tipos de propuestas que deberán radicarse a través de una Consulta de Ubicación y no de un permiso de lotificación, incluyendo las que ubiquen en SREP, este revestidas de importancia para el patrimonio histórico o cultural, sean susceptibles a inundaciones, entre otros.

Se establecen disposiciones aplicables a la formación de solares y el tamaño de los lotes y a los accesos públicos o privados y las vías públicas en lo relativo a los permisos de lotificación.

Se enumeran una serie de lotificaciones exentas del cumplimiento de este Capítulo relacionadas a las siguientes Entidades Gubernamentales Concernidas: ACT y DTOP; DV; AAA, AEE y AFI; DA; ATPR; ATPR y DV; PRIDCO; AT, AP; AP y PRIDCO; y CPNPR y DRNA.

Se establece que podrá requerirse una fianza como una condición para la expedición de un permiso de construcción según los requisitos que disponga la OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III.

Tipos de Urbanizaciones

Las urbanizaciones residenciales tienen el propósito de equipar el terreno para el establecimiento de comunidades residenciales. Se establecen disposiciones relativas a estas urbanizaciones contemplando parámetros para los accesos, un solo edificio, varios edificios en un solo predio, de varios solares, y barreras para el control de ruido al margen del derecho de vía de una autopista de peaje o carretera expreso, entre otros.

Las urbanizaciones comerciales, industriales o institucionales tienen el propósito principal de equipar el terreno para el desarrollo de estas actividades, pero reduciendo sus efectos negativos en lugares adyacentes. Los usos residenciales en el contexto comercial deberán garantizar la tranquilidad de los residentes en sus viviendas. Se establecen disposiciones relativas a estas urbanizaciones contemplando parámetros para los accesos y zonas de amortiguamiento cuando colinden con sectores residenciales o con terrenos agrícolas.

Las urbanizaciones vía excepción se distinguen de las lotificaciones con el propósito de reducir y simplificar los trámites y requerimientos mínimos necesarios para evaluar las mismas. Las prohibiciones descritas anteriormente para las lotificaciones que requieren ser tramitadas mediante una consulta de ubicación aplican de igual manera a las urbanizaciones vía excepción. Se establecen disposiciones relativas a estas urbanizaciones contemplando parámetros para los tamaños de los lotes, las determinaciones del predio original, la distribución en el predio original, y la formación de solares.

Sistemas de Circulación

Se dispone el diseño de sistemas de circulación conforme a la Ley Núm. 201-2010 (Política Pública de Calles Completas) para permitir el movimiento seguro, eficiente y ordenado de vehículos y peatones hacia y desde el espacio parcelado, acomodar los volúmenes de tránsito anticipados, y respetar los rasgos naturales.

Se establecen requisitos para que los sistemas de circulación nutran las paradas de los sistemas de transporte colectivo; se conformen a los planes viales regionales o municipales y al Reglamento para el Control de Accesos y Obras o Facilidades de Construcción a las Vías Públicas de Puerto Rico, vigente, el Plan y Guías de Diseño de Calles Completas de Puerto Rico y cualquier otro reglamento, código, manual o guías promulgadas o promovidas por el DTOP, la ACT y la JP, como las de AASHTO, NACTO y la APA. Previo a la autorización de los sistemas de circulación, se deberá contar con

la recomendación de la ACT y de la Oficina de Ordenación Territorial del Gobierno Municipal.

Se disponen requisitos aplicables para completar derechos de vías, prolongar vías, la formación de nuevas vías, otorgarse acceso por vía pública o privada, acceso a remanentes, pendientes, encrucijadas, encintados y cuentas, aceras y rampas peatonales, dedicaciones y requerimientos de construcción, servidumbres, y controles de acceso.

Normas para Espacios Comunes y Paisajismo

Se dispone que toda nueva urbanización residencial proveerá el mínimo de espacios comunes para instalaciones vecinales o usos dotacionales para recreación, educación, actividades culturales y comerciales como complemento al espacio parcelado. Además, se establecen los requisitos y parámetros relativos a las instalaciones vecinales o usos dotacionales en las urbanizaciones residenciales de un solo edificio, con varios edificios en un solo solar, y con varios solares; al concepto general de diseño de las instalaciones (incluyendo la localización general de estas); y el término para completar las mismas en función del ritmo de la construcción de las unidades aprobadas en el desarrollo.

Además, se establecen normas y parámetros relativos al paisajismo para las áreas de amortiguamiento, verjas en urbanizaciones y rellenos.

Mejoras en los Sistemas Existentes

Todos los proyectos que se conecten a los sistemas existentes deberán cumplir con ciertas disposiciones relativas al abasto de agua y disposición de aguas usadas; la disposición de aguas usadas mediante un sistema alterno; manejo de aguas pluviales; desarrollo de obras pluviales; constitución de servidumbres pluviales, así como su uso, disfrute, mantenimiento y restricciones; diseño de sistemas de alcantarillado pluviales; sistemas eléctricos; manejo de desperdicios sólidos; y sistemas de distribución de telecomunicaciones.

Nivelación

Se establecen normas para asegurar prácticas de nivelación que produzcan desarrollos adecuados, incluyendo las relativas a taludes para urbanizaciones residenciales de solares unifamiliares; la relación entre el tamaño del solar y la pendiente; relación entre la extensión del área de ocupación y la pendiente; y mejoras extramuros.

CAPÍTULO 5.2 PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL

Propósito

Este Capítulo establece los requisitos aplicables, que son diferentes a los contenidos en la reglamentación vigente sobre segregaciones, zonificación, edificación e instalaciones vecinales, para el desarrollo de proyectos residenciales para familias de ingresos bajos y moderados que auspicia el DV, ahora bajo el Programa de

Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda y cuyo propósito es reducir el costo de las unidades de vivienda.

Se disponen normas especiales aplicables a proyectos residenciales de interés social con relación a las aportaciones por concepto de exacciones por impacto; los parámetros de construcción incluyendo el tamaño de los solares, los patios mínimos de acuerdo con el tipo de vivienda, las áreas de estacionamiento, las calles y aceras, los sistemas de desagüe pluvial, los tipos de vivienda permitidos, y los requisitos de infraestructura y construcción, incluyendo sistemas de telecomunicaciones en la unidad de vivienda.

En cuanto a las calles y aceras, se añade que el diseño de estas será conforme a la Política Pública de Calles Completas (Ley Núm. 201-2010), según enmendada y el Plan y Guías de Diseño de Calles Completas de Puerto Rico adoptado por el DTOP y la ACT.

Además, se adoptan normas relativas al procedimiento para tramitar casos ante la OGPe y los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III.