

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

RESOLUCION JP-250

17 de octubre de 1988

**AUTORIZANDO VARIACIONES A SER UTILIZADAS POR DESARROLLADORES
PRIVADOS EN PROYECTOS DE SOLARES BAJO LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO
DE SOLARES Y/O VIVIENDA DE BAJO COSTO QUE AUSPICIA LA
ADMINISTRACION DE VIVIENDA RURAL**

INTRODUCCION

El Departamento de la Vivienda mediante carta del 4 de agosto de 1987, solicitó a la Junta de Planificación que autorizara variaciones a determinados requisitos establecidos en los Reglamentos de Lotificación, Facilidades Vecinales y Edificación a ser aplicados en proyectos de desarrollo de solares por la empresa privada bajo los Programas de Desarrollo de Solares y/o Vivienda de Bajo Costo auspiciados por la Administración de Vivienda Rural (AVR) para familias de ingresos limitados y/o interés social.

Luego de un cuidadoso estudio y análisis de los requisitos mínimos que propone el Departamento de la Vivienda, la Junta de Planificación **AUTORIZA** variaciones a la reglamentación vigente sobre lotificaciones, edificación y facilidades vecinales para la formación de solares y la construcción de viviendas, según la naturaleza del proyecto a desarrollarse bajo el Programa de Desarrollo de Solares por la empresa privada que auspicia la AVR y establece las salvaguardas que entiende son pertinentes en pro del interés público, según se indica a continuación:

VARIACIONES AUTORIZADAS POR LA JUNTA

A. TAMAÑO DEL SOLAR

Los solares en proyectos de lotificación en zona rural tendrán un frente mínimo de catorce (14) metros y una cabida mínima de trescientos cincuenta (350) metros cuadrados. El tamaño mínimo del solar deberá ser mayor cuando los resultados de las pruebas de percolación así lo requieran. En proyectos provistos de un sistema de alcantarillado sanitario los solares tendrán una cabida mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y doce (12) metros de frente.

B. 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 y Areas de Siembra - De incluirse la construcción en hormigón de aceras en el proyecto se requerirá observar una anchura de un (1) metro tanto en aceras como en áreas para siembra en calles locales y de 1.25 metros en calles troncales o colectoras.
4. Encintado - Se proveerá encintado en hormigón para la protección del área de siembra y del pavimento de la calle.



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación

C. 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 completar 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.

D. CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

De incluirse en el proyecto la construcción de viviendas por la AVR se permitirá que su diseño y construcción puedan adaptarse a los requisitos mínimos aprobados por la Resolución JP-242 para el Programa de Vivienda Mínima del Departamento de la Vivienda.

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.

2. SISTEMA DE DISTRIBUCION 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 (2) 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 doscientos (200) metros.
- d. Localización de acometidas - Se planificará la localización de las acometidas y por consiguiente de los contadores en el área de siembra o en la acera, fuera de las posibles entradas vehicular o peatonal.
- e. Se construirá la red interna del sistema de distribución de agua así como cualquier obra extramuro que requiera la AAA.

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



1. DISTRIBUCION ELECTRICA EXTERIOR

a. Se cumplirá con las normas mínimas de la Autoridad de Energía Eléctrica.

b. La distribución eléctrica podrá ser aérea o semi-soterrada.

Aéreas: Distribución primaria y secundaria aéreas con acometidas aéreas por el frente de los solares.

Semi-soterradas: Distribución primaria aérea y distribución secundaria soterrada con acometidas soterradas por el frente de los solares.

c. Iluminación Pública

De acuerdo con 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 así como en postes ornamentales de hormigón.

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

1. FACILIDADES VECINALES

En proyectos residenciales cuya localización la Administración de Vivienda Rural y la Junta de Planificación considere aislada, o cercana a comunidades sin facilidades vecinales, se requerirá como mínimo el proveer un área equivalente a 5% del área urbanizada para uso de parque, predio que se rasanteará y nivelará adecuadamente, según estipulado en el Reglamento de Lotificación.

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 solares bajo los Programas de Desarrollo de Solares y/o Vivienda de Bajo Costo que auspicia la Administración de Vivienda Rural. Los proyectos privados que se interesen desarrollar al amparo de estas disposiciones deberán ser canalizados a través de la Administración de Vivienda Rural del Departamento de la Vivienda. Como parte de la presentación a la AVR, 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 solar.

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 de la Administración de Vivienda Rural sobre el mismo, el cual deberá incluir una recomendación sobre el precio máximo de venta por unidad a construirse en el proyecto.

Al amparo de lo dispuesto en el Artículo 76 del Reglamento de Lotificación (Reglamento de Planificación Núm. 3) y para garantizar la finalidad de estas disposiciones especiales, la Junta o ARPE, según corresponda, determinará por resolución el precio máximo de venta por unidad, así como se establecerá formalmente en el correspondiente Plano de Inscripción.



La Administración de Reglamentos y Permisos velará porque se cumplan estas disposiciones y no otorgará permiso de construcción alguno para nuevos edificios que excedan el precio de venta determinado, según lo anterior. Así mismo 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 solar en aquellos proyectos que serán adquiridos por la AVR por compra directa, o sea, mediante el método de procesamiento conocido como "Turnkey". Para esos casos la AVR 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 la AVR asume la responsabilidad del proyecto una vez construido el mismo y se garantiza adecuadamente su precio de venta a los compradores de los solares.

Las disposiciones de esta Resolución aplicarán a los proyectos propuestos fuera del área de expansión urbana de los municipios. Las mismas constituyen requerimientos mínimos para el Programa de Desarrollo de Solares y/o Viviendas de Bajo Costo auspiciado por la Administración de Vivienda Rural. Cuando las condiciones así lo requieran se podrán establecer requerimientos superiores.

Aprobada en San Juan, Puerto Rico, hoy 17 de octubre de 1988.

Patria G. Custodio
Presidente

Lina M. Dueño
Miembro Asociado

Salvador Arana Martínez
Miembro Asociado

CERTIFICO APROBADA

Miriam Almodóvar
Secretaria

POR:

SUBSECRETARIO



Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
Junta de Planificación