GOBIERNO DE PUERTO RICO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
OFICINA DEL GOBERNADOR

ENMIENDAS AL REGLAMENTO CONJUNTO DE PERMISOS PARA OBRAS DE CONSTRUCCIÓN Y USOS DE TERRENOS

Reglamento de Planificación Núm. 31

13 de junio de 2012

Enmiendas adoptadas al Capítulo 18 del Reglamento Conjunto conforme las disposiciones de la Ley Núm. 170, supra, en su Artículo 2.13 Emergencias que Exigen Vigencia Sin Previa Publicación (3 L.P.R.A. sec. 2133)

Tabla de Contenidos

Tabla de Contenidos 1
CAPITULO 18 - PARÁMETROS PARA PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL 2
REGLA 18.1 DISPOSICIONES GENERALES 2
Sección 18.1.1 Propósito 2
REGLA 18.2 PARÁMETROS PARA PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL 3
Sección 18.2.01 Tamaño del Solar 3
Sección 18.2.2 Patios 3
Sección 18.2.3 Áreas de Estacionamiento 4
Sección 18.2.4 Calles y Aceras 4
Sección 18.2.5 Sistema Desagüe Pluvial 5
Sección 18.2.6 Tipos de Vivienda, Requisitos Infraestructura y Construcción 5
Sección 18.2.7 Requisitos de Infraestructura 5
Sección 18.2.8 Facilidades Vecinales 6
Sección 18.2.9 Requisitos de Construcción 6
REGLA 18.3 PROCEDIMIENTO PARA TRAMITAR CASOS ANTE LA OGPe 8
REGLA 18.4 DEFINICIONES 9

CAPITULO 18 - PARÁMETROS PARA PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL

REGLA 18.1 **DISPOSICIONES GENERALES**

La Junta de Planificación de Puerto Rico estableció requisitos diferentes a los contenidos en la reglamentación vigente sobre segregaciones, calificación, edificación y facilidades vecinales para el desarrollo de proyectos de urbanizaciones residenciales para familias de ingresos bajos y moderados que auspicia el Departamento de la Vivienda, ahora bajo el Programa de Coparticipación del Sector Público y Privado para la Nueva Operación de Vivienda.

Sección 18.1.1 **Propósito**

a. El propósito de las disposiciones particulares concedidas es reducir el costo de las unidades de vivienda. Las mismas fueron analizadas y justificadas a base de la existencia de un gran número de familias de ingresos bajos y moderados que no cualificaban, bajo los programas del momento, para la compra de viviendas que ofrecía el mercado.

b. Al autorizar dichas disposiciones, la Junta tomó en consideración, entre otros aspectos, lo siguiente:

1. La situación de la industria de la construcción de viviendas, especialmente la vivienda para familias de ingresos limitados, ha empeorado durante los últimos años. Factores tales como altos intereses en el mercado de dinero, alto costo de la tierra, 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, dificulta 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.

2. Entre las alternativas para abaratar el costo de la vivienda está el reducir los requisitos de infraestructura, de las facilidades vecinales y de las facilidades interiores de la unidad.

3. Para lograr lo anterior se hace imperativo atemperar la reglamentación vigente sobre códigos de construcción, segregación, zonificación, edificación y facilidades vecinales.

4. Para lograr el fortalecimiento de la industria de la construcción y de la economía requiere unir esfuerzos entre el gobierno, el sector privado y la comunidad.

REGLA 18.2 PARÁMETROS PARA PROYECTOS RESIDENCIALES DE INTERÉS SOCIAL

Sección 18.2.01 Tamaño del Solar

1. Los solares en proyectos de urbanizaciones residenciales urbanos podrán tener un frente mínimo variable, dependiendo del tipo de vivienda, según se indica en la tabla que aparece en la Sección 18.2.2 (*Patios*) y una cabida mínima, según se indica en la Tabla 8.2.1, cuando estén provistos de un sistema de alcantarillado sanitario.

2. 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 freático y la ubicación de sistemas de aprovechamiento de aguas subterráneas.

3. La agencia con jurisdicción para adjudicar un proyecto utilizando los parámetros aquí contenidos velara por que el desarrollo propuesto cuente con la infraestructura adecuada para servir el mismo, que no degrade la calidad del medio ambiente y podrá requerir parámetros de mayor riguridad a estos cuando las circunstancias lo ameriten.

Tabla 8.2.1

UNIDAD DE VIVIENDA	CABIDA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS (CASA DE UN NIVEL)	CABIDA MÍNIMA EN METROS CUADRADOS (CASA DE 2 NIVELES)
CASAS GEMELAS (DUPLEX)		
UN (1) DORMITORIO	100	100
DOS (2) DORMITORIOS	125	100
TRES (3) DORMITORIOS O MÁS	175	150
CASAS PATIOS		
UN (1) DORMITORIO	100	100
DOS (2) DORMITORIOS	125	100
TRES (3) DORMITORIOS O MÁS	175	150
CASAS EN HILERAS		
TODAS	150	150
APARTAMENTOS		
TODAS	100	100
CASAS INDIVIDUALES		
TODAS	200	200

Sección 18.2.2 Patios

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

Tabla 8.2.2

TIPO DE VIVIENDA	PATIO DELANTERO	PATIO POSTERIOR	PATIOS LATERALES
CASAS INDIVIDUALES			
	2 metros	3 metros de los cuales 2 metros serán planos	2 patios cuya suma no será menor de 4.0 metros. El patio mínimo será 1. 6 metros cuando la pared tenga ventanas.
CASAS PATIO			
	2 metros	2 metros planos	Un patio de 2.0 metros.
CASAS HILERA			
Interior	2 metros	2 metros planos	No aplica
Exterior	2 metros	2 metros planos	Un patio de 2.0 metros cuando la pared sea sólida y 3.0 metros si tiene ventanas.
CASAS GEMELAS (DUPLEX)			
	2 metros	2 metros planos	Un patio lateral de 2.0 máximos y mínimos.
APARTAMENTOS			
Walk Up/ Walk Down	3 metros	3 metros planos	Un patio de 2.0 metros cuando la pared sea sólida y 3.0 metros si tiene ventanas.

Sección 18.2.3 **Áreas de Estacionamiento**

Se proveerá un espacio pavimentado con un mínimo de 180 pies cuadrados para un automóvil dentro del solar por unidad de vivienda. En los apartamentos se proveerá un espacio pavimentado por unidad.

Sección 18.2.4 **Calles y Aceras**

1. Servidumbre de Paso - Se proveerá 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 1.25 metros, siempre y cuando colinden con un patio delantero o lateral.

4. Áreas de Siembra - Se proveerán áreas de siembra a ambos lados de las calles con un ancho de 0.75 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.

Sección 18.2.5 **Sistema Desagüe Pluvial**

1. Se podrá proveer sistema de desagüe 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 extramuros deberá contemplarse en el diseño y construcción del proyecto.

Sección 18.2.6 **Tipos de Vivienda, Requisitos Infraestructura y Construcción**

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

2. La OGPe velará que las unidades residenciales a ser ocupadas por personas con impedimentos o de edad avanzada cumplan con las disposiciones de la *Ley Federal 101-336. ADA* (por sus siglas en inglés), de 1990 y sus consecuentes enmiendas.

3. Las viviendas construidas al amparo de lo dispuesto en este Capítulo reunirán los requisitos básicos de salubridad, seguridad y solidez establecidos en los códigos de construcción vigentes.

Sección 18.2.7 **Requisitos de Infraestructura**

1. Sistema de Acueductos y Alcantarillado Sanitario

a. Se aplicarán las normas mínimas establecidas por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

b. Cualquier obra extramuros que requiera la AAA deberá contemplarse en el diseño y construcción del proyecto.

2. 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.

Sección 18.2.8 **Facilidades Vecinales**

La OGPe podrá eximir a los proyectos de cumplir con el Capítulo 17 de este Tomo conforme a lo dispuesto en esta Sección. Como mínimo se requerirá que el área para parque esté debidamente resanteada y nivelada.

Sección 18.2.9 **Requisitos de Construcción**

1. Requisitos Estructurales el diseño de la vivienda será conforme al código de construcción vigente.

2. Dimensiones Mínimas

a. Las dimensiones mínimas de la vivienda serán conformes al código de construcción vigente.

b. El dormitorio principal tendrá un área mínima de 80 pies cuadrados excluyendo el área de closet.

c. La casa tendrá una altura mínima (luz libre) de 8 pies – 0 pulgadas.

3. 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. 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 dormitorios.

c. Cocina – Se proveerá un 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.

d. Servicios Sanitarios - se proveerá no menos de un (1) receptáculo doble de 120 voltios con derivación a tierra en el baño y ambos deberán tener protección automática contra fallas a tierra y se localizará próximo al lavamanos.

e. 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.

4. Plomería de la Unidad de Vivienda

a. El diseño de la plomería será conforme al código de construcción vigente.

b. Sistema Sanitario - Será responsabilidad del contratista o el desarrollador 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.

5. Terminaciones

a. Las terminaciones de la vivienda serán conforme al código de construcción vigente.

b. Cocina - Se proveerá un gabinete de piso con fregadero no menor de 15 x 17 pulgadas en cocina, empotrado a tope de *plywood* de ¾ pulgada laminado con no menos de dos (2) pies lineales de espacio de superficie junto al fregadero. Además se proveerá un gabinete de pared del mismo largo que el del piso. Ambos gabinetes incluirán puertas.

c. Servicio Sanitario - El baño tendrá como mínimo un inodoro, lavamanos y ducha. Este equipo será de bajo consumo de agua de acuerdo a los establecidos por la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados.

d. Closets - Los closets incluirán tubo para enganchar la ropa, cuyo largo será igual al largo del closet y una tablilla sobre éste.

e. En proyectos de viviendas de interés social aprobados y subsidiados total o parcialmente por el Gobierno de Puerto Rico el desarrollador, deberá reservar un cinco por ciento (5%) del total de viviendas, a fin de destinarlas como residencias para personas de edad avanzada o personas con impedimentos, que cualifiquen para adquirir las mismas. Si al momento de terminarse la construcción del proyecto de vivienda, existieran unidades no vendidas, el desarrollador está podrá vender la mercado general.

REGLA 18.3 **PROCEDIMIENTO PARA TRAMITAR CASOS ANTE LA OGPe**

A. 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.

B. 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 este Capítulo que proponga acogerse y presentará un desglose por partidas y costos, justificando el propuesto precio de venta por unidad de éste ser mayor al permitido por ley.

C. La radicación del proyecto 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 de éste ser mayor al permitido por ley, conforme al *Reglamento de la Nueva Operación de Vivienda*.

D. La OGPe 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.

E. 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. 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.

F. Las disposiciones de este Capítulo 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.

REGLA 18.4 **DEFINICIONES**

Para efectos de este Capitulo, así como los demás capítulos del Reglamento Conjunto se entenderá por:

Persona de edad avanzada - toda persona mayor de 60 años de edad.

Persona con impedimento - toda persona con un impedimento físico o mental que lo limite sustancialmente en una o más de las actividades principales del diario vivir o que tiene un historial de tal impedimento; que es considerada o atendida como una persona con tal impedimento.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico hoy 13 de junio de 2012.

(EXCUSADO)
RUBÉN FLORES MARZAN
PRESIDENTE

MARÍA DEL C. GORDILLO PÉREZ
Vice-Presidenta

LESLIE M. ROSADO SÁNCHEZ
Miembro Asociado

MANUEL CARDONA MARTINEZ
Miembro Asociado

EDGAR R. LEBRON RIVERA
Miembro Alterno

CERTIFICO ADOPTADO: 13 de junio de 2012

LOIDA SOTO NOGUERAS
Secretaria