

**GOBIERNO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACIÓN**

**ENMIENDAS AL *REGLAMENTO CONJUNTO DE PERMISOS PARA OBRAS  
DE CONSTRUCCIÓN Y USOS DE TERRENOS*  
(*REGLAMENTO CONJUNTO*)  
REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 31**

**VIGENCIA  
7 DE OCTUBRE DE 2011**

## Tabla de contenido

<b>CAPÍTULO 4:</b>	<b>DEFINICIONES.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO 17</b>	<b>URBANIZACIONES .....</b>	<b>2</b>
REGLA 17.3	URBANIZACIONES RESIDENCIALES .....	2
<i>Sección 17.3.1</i>	<i>Disposición General .....</i>	2
<i>Sección 17.3.2</i>	<i>Accesos .....</i>	2
<i>Sección 17.3.3</i>	<i>Urbanizaciones Residenciales en un Sólo Edificio.....</i>	2
REGLA 17.4	URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES O INSTITUCIONALES .....	3
<i>Sección 17.4.2</i>	<i>Accesos .....</i>	3
REGLA 17.6	SISTEMAS DE CIRCULACIÓN .....	3
<i>Sección 17.6.5</i>	<i>Requisitos para Otorgarse el Permiso de Uso.....</i>	3
<b>CAPÍTULO 44</b>	<b>PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y UBICACIÓN DE TORRES Y FACILIDADES DE TELECOMUNICACIONES.....</b>	<b>5</b>
REGLA 44.1	DISPOSICIONES GENERALES .....	5
<i>Sección 44.1.5</i>	<i>Disposición General para la Ubicación .....</i>	5
<i>Sección 44.1.6</i>	<i>Ubicación en Áreas Ecológicamente Sensitivas .....</i>	6
<i>Sección 44.1.7</i>	<i>Armonía con la Estética y el Entorno .....</i>	6
<i>a.</i>	<i>Diseño de Camuflaje .....</i>	6
<i>b.</i>	<i>Requisitos Mínimos de Camuflaje.....</i>	6
<i>Sección 44.1.8</i>	<i>Prohibiciones.....</i>	7
<i>Sección 44.1.9</i>	<i>Aviso o Notificación a los Dueños de Propiedades .....</i>	7

## CAPÍTULO 4: DEFINICIONES

- **Acceso**- Vía pública o privada hacia donde da frente un solar o propiedad la cual sirve de entrada y salida peatonal, vehicular o ambos, al solar o propiedad o cuerpo de agua.
- **Acceso Peatonal**- Vía pública especial para peatones, la cual estará provista de acera en los casos específicamente así requerido, para facilitar el acceso de los peatones e impedidos desde otra vía pública o privada existente o por crearse hasta el área de costa, playa o litoral lacustre y facilidades vecinales u otros solares.
- **Acceso a Cuerpos de Agua**- Vía pública, ya sea vehicular o peatonal, para facilitar el acceso desde otra vía pública o privada existente o a crearse hacia o hasta un cuerpo de agua o a sus márgenes (costa, playa seca o litoral lacustre).
- **Acceso Propuesto**- Cualquier nueva vía pública o privada o prolongación de vía existente o a crearse, peatonal o vehicular, propuesta en un proyecto de segregación para proveer comunicación directa o indirecta a cualquiera de los solares.
- **Vías** - Veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas o cualquier otro acceso o parte del mismo, utilizado por peatones o vehículos.
- **Vía de Alto Volumen de Tránsito** - Vía o carretera de primera, segunda o tercera categoría, según definida por la Autoridad de Carreteras y Transportación y las avenidas.

## **CAPÍTULO 17      URBANIZACIONES**

...

### **REGLA 17.3      URBANIZACIONES RESIDENCIALES**

#### **Sección 17.3.1      Disposición General**

El propósito principal de una urbanización residencial será equipar el terreno para el establecimiento de comunidades residenciales.

#### **Sección 17.3.2      Accesos**

- a. Todo nuevo solar a ser formado tendrá acceso a través de una calle pública debidamente inscrita o calle privada que sea dedicada a acceso.
- b. En el caso de urbanizaciones, los nuevos solares residenciales tendrán acceso sólo a calles locales.
- c. En aquellos solares en los cuales el patio posterior colinda con una vía de alto volumen de tránsito, será requisito que se provea en la colindancia una verja sólida, fija y permanente, la cual nunca podrá tener acceso a dicha vía.
- d. No se permitirá que nuevos solares residenciales con cabida menor de una (1) cuerda tengan acceso a calles principales, avenidas o marginales de avenidas y expresos.

#### **Sección 17.3.3      Urbanizaciones Residenciales en un Sólo Edificio**

Cuando se proponga una urbanización residencial en un sólo edificio, se observarán las siguientes normas:

- a. Cuando el edificio contenga otros usos no residenciales, el acceso peatonal desde y hacia la calle y el estacionamiento de las unidades residenciales deberá estar separado de los otros usos.
- b. La entrada principal deberá tener acceso a la vía pública o privada, según esto sea aprobado por la Junta de Planificación, la Oficina de Gerencia y/o cualquier otra entidad o dependencia municipal o gubernamental con jurisdicción.

...

**REGLA 17.4                    URBANIZACIONES                    COMERCIALES,                    INDUSTRIALES                    O  
   INSTITUCIONALES**

...

**Sección 17.4.2                    Accesos**

- a. Todo solar para uso comercial, industrial o institucional será provisto de un acceso público debidamente inscrito o privado que será construido conjuntamente con los solares, el cual será adecuado al volumen de tránsito vehicular y de carga que generará. Cualquier uso residencial que se proponga como parte de la estructura que albergará usos comerciales, deberá ser provisto de un acceso peatonal a la calle.
- b. En el caso de planes maestros de cualquier naturaleza, desarrollados en una o más parcelas, los accesos a las distintas parcelas, áreas o facilidades que compongan dichos proyectos podrá ser a través de una o más carreteras y/o servidumbres privadas.

**REGLA 17.6                    SISTEMAS DE CIRCULACIÓN**

...

**Sección 17.6.5                    Requisitos para Otorgarse el Permiso de Uso**

- a. Para accesos a través de una vía pública, se deberá someter la autorización del Gobierno Municipal aceptando la(s) calle(s), luego de construida(s), mediante documento público que será presentado en el registro de la propiedad con el plano de inscripción y para ello deberá someterle lo(s) correspondiente(s) documento(s) público(s) de cesión a favor del municipio.
- b. Para accesos a través de una vía de naturaleza privada, la(s) parcela(s) o facilidad(es) de acceso(s) privado serán dedicada(s) mediante documento público para tales propósitos, y su titularidad recaerá en una de las siguientes:
  - 1. La asociación de residentes o en el consejo de titulares según aplique, cuando se trate de una urbanización residencial de solares unifamiliares o de varios solares para urbanizaciones, condominios o proyectos multifamiliares.
  - 2. El desarrollador y/o sus sucesores, cesionarios, o en una asociación u otra entidad que esté compuesta por los

titulares de las parcelas o proyectos individuales, según aplique, cuando se trate de proyectos de usos mixtos o de otra naturaleza inclusive, sin implicar limitación, proyectos complejos o maestros compuestos de dos o más parcelas o sub-proyectos.

#### **Sección 17.6.5      Requerimiento de Fianzas**

Podrá requerirse como una condición para la expedición de un permiso de construcción donde la naturaleza de la propuesta así lo justifique, la prestación de una fianza.

...

**CAPÍTULO 44      PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y UBICACIÓN DE TORRES Y FACILIDADES DE TELECOMUNICACIONES**

**REGLA 44.1      DISPOSICIONES GENERALES**

...

**Sección 44.1.5      Disposición General para la Ubicación**

- a. Las torres de telecomunicaciones podrán permitirse dentro de los límites territoriales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico cumpliendo con las siguientes disposiciones:
1. Distancia de la Estructura Más Cercana - La torre deberá guardar una distancia no menor de la altura de la torre más un diez por ciento (10%) adicional medidos desde el centro de la torre hasta la estructura más cercana.
  2. Se permitirá la ubicación de una torre de telecomunicaciones que no cumpla con lo establecido en el inciso a de esta Sección en aquellos casos donde el dueño de la torre y la edificación más cercana sea un mismo titular o aun siendo dueño distinto, el titular de la edificación permita por declaración jurada la ubicación de la torre en el lugar propuesto siempre que no haya otra edificación existente dentro del radio de distancia dispuesto en el inciso a de esta Sección que no haya consentido dicha ubicación mediante declaración jurada.
  3. El requisito de guardar distancias requeridas no será de aplicación si el incumplimiento con el mismo no fue creado por el dueño de la torre y si por desarrollos posteriores aprobados por los organismos facultados para ello; en cuyo caso, la torre podrá permanecer en su ubicación original.
  4. En caso de proximidad a una escuela se observará una separación no menor de la altura de la torre más cincuenta (50) metros como zona de amortiguamiento medidos desde el centro de la torre.
  5. Las torres o facilidades de telecomunicaciones podrán ser construidas sobre el terreno, en los edificios o sobre sus techos.

b. Las facilidades de telecomunicaciones podrán permitirse dentro de los límites territoriales de Puerto Rico cumpliendo con las siguientes disposiciones:

1. Las facilidades sobre techo no podrán exceder 20 pies de altura.

...

#### **Sección 44.1.6 Ubicación en Áreas Ecológicamente Sensitivas**

a. En estas áreas se cumplirá con las siguientes disposiciones:

...

#### **Sección 44.1.7 Armonía con la Estética y el Entorno**

##### **a. Diseño de Camuflaje**

1) Toda nueva ubicación, instalación o construcción de torre de telecomunicaciones o la instalación de facilidades de telecomunicaciones deberá armonizar al máximo con la estética y el entorno de la localidad o sector en que se proponga, especialmente cuando sea indispensable su ubicación o instalación o construcción en áreas de reservas naturales, áreas urbanas y a lo largo de las autopistas del País y rutas escénicas.

2) En aquellos casos en que utilicen edificios como torres, las facilidades deben estar integradas al diseño del edificio. A manera de ejemplo en aquellos casos de torres no tradicionales, tales como edificios, las facilidades de telecomunicaciones deberán estar integradas al diseño del edificio y si se proponen ubicar en los techos de los mismos éstas deben ser incorporadas a su entorno mediante colores o uso de materiales que las oculten.

##### **b. Requisitos Mínimos de Camuflaje**

1) Garantizar la total transparencia radio-eléctrica

2) Resistencia a climas extremos y otras condiciones atmosféricas.

3) Resistencia a los rayos ultravioleta.

4) Los materiales deben mantener sus características mecánicas y físicas a través del tiempo.



### **Sección 44.1.8 Prohibiciones**

No se permitirá la instalación y ubicación de torres y de facilidades de telecomunicaciones en:

- a. En un radio de cuatro (4) millas del emplazamiento del Centro de Radio-astronomía (Observatorio de Arecibo) según establecido mediante la Ley Núm. 88 de 14 de junio de 1960, enmendada.
- b. En terrenos clasificados como susceptibles a deslizamientos por el Servicio de Conservación de Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal (NRCS, por sus siglas en inglés).

### **Sección 44.1.9 Aviso o Notificación a los Dueños de Propiedades**

- a. El proponente de un proyecto para la instalación o ubicación de una torre o facilidades de telecomunicaciones tendrá que notificar a los dueños de propiedades que radiquen dentro de una distancia radial de cien (100) metros tomando como centro la ubicación propuesta, dentro de un término de diez (10) días a partir de la presentación. La notificación deberá ser mediante entrega personal o por correo certificado con acuse de recibo y deberá incluir lo siguiente:
  1. Nombre del proponente.
  2. Naturaleza de la torre propuesta (usos particulares a los que se dedicará la torre)
  3. Ubicación exacta del proyecto.
  4. Número del caso ante la agencia.

En caso de que un colindante sea un condominio bajo el régimen de propiedad horizontal, se notificará a la Asociación de Residentes o de Condóminos, solicitándole que tal notificación se coloque en el tablón de edictos del referido condominio.

...