

## **Memorial Cambios al Reglamento de Planificación Núm. 4**

El 22 de junio de 1955 se adoptó por primera vez válidamente el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4). El mismo ha sido revisado en varias ocasiones con el propósito de atemperarlo a las necesidades de la época. Sin embargo, esas revisiones siguieron el mismo esquema de la versión originalmente adoptada. Como es sabido, la planificación es una doctrina dinámica la cual requiere atemperarla a las necesidades que la misma pretende atender. En la revisión es necesario tomar en cuenta la práctica administrativa y la experiencia en el proceso de implantación de la política pública, de las disposiciones reglamentarias y la jurisprudencia sobre el particular, a los fines de hacer los ajustes necesarios para atender de forma anticipada las necesidades para el desarrollo de Puerto Rico.

Nuestro sistema de planificación tradicional ha sido alterado, especialmente por la Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1988, según enmendada, así como los propósitos y mandatos de la Ley del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico, Ley Núm. 550 de 4 de octubre de 2004. Ello entre otras cosas, requiere una revisión del Reglamento de Zonificación vigente para atemperarlo a dichas leyes. Por otro lado, la práctica consistentemente seguida de enumerar específicamente los usos permitidos en cada distrito de zonificación o calificación (lo que se conoce como números “clausus”), crea problemas en su implantación, puesto que los avances en la tecnología y la creación de nuevos usos, que por su naturaleza son similares a los que expresamente permite un distrito determinado, crea problemas en la implantación del Reglamento, puesto que aquellos usos que expresamente no están permitidos, implica que están prohibidos. Asimismo, la multiplicidad de de distritos esencialmente similares trae confusión y constituyen uno de los aspectos que retrasa el procedimiento para la obtención de permisos.

## **Memorial Cambios al Reglamento de Planificación Núm. 4**

En consideración a lo señalado, la Junta de Planificación llevó a consideración del público en general la revisión total de Reglamento de Zonificación en el que se propone reducir el número de distritos de zonificación, establecer en términos conceptuales y por la naturaleza de su operación los usos permitidos en cada uno de ellos, atender las dificultades en los actuales mecanismos de notificación de las vistas, sin menoscabar el proceso de participación ciudadana en el proceso de planificación. Asimismo, el reglamento revisado se pretende constituya el reglamento que eventualmente adopten los municipios autónomos como parte de sus planes territoriales, pues con ello se armonizan nuestro sistema de planificación para su mejor comprensión e interpretación.

La Junta ha tomado en consideración aquellas recomendaciones que estimó apropiadas de la primera ronda de vista públicas y se incluyeron en la versión que ahora se llevamos a la consideración del público.

A continuación incluimos los cambios más sobresalientes que se incluyen en esta revisión total del Reglamento:

1. Se cambia el nombre a *Reglamento de Calificación de Puerto Rico*, para atemperarlo al lenguaje de la Ley de Municipios Autónomos y al Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico. El propósito es que los Municipios Autónomos que así lo interesen se acojan a las disposiciones de éste e implanten las secciones que les apliquen, siempre y cuando estén facultados y con jurisdicción para aplicar las mismas, mediante el correspondiente convenio de transferencia de facultades.
2. Se aumenta el término de vigencia de las consultas de ubicación para presentar la fase operacional de las mismas ante la Administración de

## Memorial Cambios al Reglamento de Planificación Núm. 4

Reglamentos y Permisos a 2 y 3 años para, una vez obtenido el permiso de construcción, comenzar las obras.

3. Se elimina la Sección 2.00 que corresponde a las definiciones de términos, éstas se incluyen en el *Glosario de Términos de los Reglamentos de Planificación*. De esta forma, los términos de todos nuestros reglamentos tendrán un mismo significado, independientemente del reglamento a que se refiera. No obstante, se hace claro que aquellas disposiciones sustantivas que son parte de las definiciones se mantienen vigentes.
4. Se incluye en la Sección 1.12 una Cláusula de Transición con el propósito de establecer cómo se tramitarán los proyectos pendientes ante la Junta de Planificación al momento de aprobarse este nuevo reglamento. La misma se modificó para atender el reclamo presentado en la primera ronda de vistas y ahora se propone que todas las consultas presentadas ante la Junta a la fecha de vigencia del reglamento aquí propuesto se culminen en la Junta.
5. Se agruparon distritos con las mismas características y usos para evitar, entre otras cosas la repetición. Se aumenta la densidad permitida de manera de estar a tono con la política pública de densificación que queremos promover, así como evitar el desparrame urbano.
6. Se modificaron los requisitos de notificación de los cambios de zonificación o calificación para hacerlos más sencillos y ágiles. Uno de los cambios más significativos es que la parte proponente solamente someterá las direcciones postales de los colindantes directos con la propiedad objeto del cambio de zonificación por los cuatro puntos cardinales (si es una vía o un cuerpo de agua, se incluirán las propiedades más próximas en la proyección del límite de la propiedad objeto de la solicitud). Esto tiene el propósito de facilitar la notificación debido a lo complejo que resulta obtener la dirección de los propietarios en el radio de 60 ó 100 metros, ya sea porque no están al día en

## Memorial Cambios al Reglamento de Planificación Núm. 4

el CRIM o porque las personas rehúsan proveer su dirección por razones de seguridad. No obstante, el público en general y los vecinos del sector serán notificados a través de un rótulo que se colocará en la propiedad objeto del cambio de zonificación o calificación, con información sobre la petición de cambio, la vista pública y dirección física, postal y electrónica de la Junta de Planificación. A la luz de los comentarios emitidos en la vista, se modificó esta sección para incluir las especificaciones del rótulo como el tamaño y color de la letra y el fondo. Además, en solares de esquina se colocarán un rótulo frente a cada vía.

Por otra parte, Además, se publicará un aviso público informando al público en general sobre la fecha, sitio y naturaleza de la vista en un periódico de circulación general y uno regional (de existir) con no menos de 30 días de anticipación a la vista (en lugar de 15 días) y estará disponible en la página de Internet de la Junta [www.jp.gobierno.pr](http://www.jp.gobierno.pr).

7. Los distritos de calificación fueron agrupados según su propósito, los usos permitidos y la política pública de densificación que el gobierno de Puerto Rico está promoviendo. A continuación incluimos una tabla con los distritos actuales y los nuevos:

<b>Distritos anteriores</b>	<b>Distritos nuevos</b>
R-0	UR
R-,1R-2, R-3	R-I
R-4, R-5	R-A
R-6	eliminado
RC-1	RC-M
C0-1, C0-2, C-L, C-1 C-6	C-L
C-2, C-3	C-I
C-4	C-C
C-5	RCE

## Memorial Cambios al Reglamento de Planificación Núm. 4

<b>Distritos anteriores</b>	<b>Distritos nuevos</b>
RT-0, RT-00	eliminados
RT-1, RT-2, RT-3	RT-I
RT-4, RT-5	RT-A
CT-1, CT-2	CT-L
CT-3, CT-4	CT-I
I-1, IL-1	I-L
I-2, IL-2	I-P
P	DT-G y DT-P
A-1, A-2	A-P
A-3	A-G
A-4	AR-G
B-1, B-3	B-Q
CR-1, CR-2, CR-4	CR
CR-3	CR-C
CR-A	CR-A
R-6 y CR-H	SH
B-2	Dentro del PR

8. El Distrito P se dividió en Dotacional General y Dotacional Parque, para entre otros propósitos, proteger las áreas verdes particularmente en las áreas urbanas. Además, al cambiar el nombre de público se evitan confusiones si los terrenos son privados.
9. El Distrito UR incluirá los terrenos calificados R-0 excepto aquellos que hayan sido desarrollados o que por sus características particulares no sean aptos para el desarrollo urbano.
10. Los usos se agruparon en grupos generales, no tan específicos como se están hoy día. Por ejemplo, en los distritos comerciales se incluye los sectores servicios y ventas al detal en lugar de enumerarlos en particular. Los distritos industriales se agruparon en dos grandes grupos: industrias livianas e industrias pesadas. Se eliminaron los usos comerciales en los

## **Memorial Cambios al Reglamento de Planificación Núm. 4**

distritos industriales, permitiéndose únicamente los incidentales necesarios para la operación de la industria.

11. La Junta reevaluó el concepto de desarrollos extensos y se sustituye por proyectos que requieren consulta de ubicación. Los usos mediante consulta de ubicación (cambios de calificación indirectos) se permitirán solamente en aquellos distritos donde así se especifique en la sección correspondiente.