

RESUMEN EJECUTIVO: CAPÍTULO VII — PLANIFICACIÓN Y URBANISMO

SUBCAPÍTULO A — INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN PLAN DE DESARROLLO ECONÓMICO INTEGRAL (ARTS. 7.01 – 7.02)

- El DDEC preparará y adoptará el Plan de Desarrollo Económico Integral como agenda de crecimiento económico con horizonte prospectivo de mínimo diez años en modalidad de ventana móvil con iniciativas a corto (0–2 años), mediano (3–6 años) y largo plazo (7–10 años).
- Rige inmediatamente tras su aprobación por el Secretario del DDEC. Se somete al Gobernador y la Asamblea Legislativa, que tiene 45 días para expresar desacuerdo

mediante resolución concurrente; la objeción deja en suspenso únicamente la parte objetada.

- Toda obra, proyecto o iniciativa del Gobierno debe ser compatible con el Plan. Cada agencia y corporación pública prepara un Plan de Implementación Cuatrienal alineado con este.
- Se requiere Revisión Cuatrienal obligatoria dentro de los primeros doce meses de cada nueva administración gubernamental.
- El Plan tiene vigencia indefinida y trasciende ciclos electorales; las nuevas administraciones pueden revisarlo mediante el proceso participativo dispuesto, pero el cambio de administración por sí solo no suspende su aplicación.

PLAN DE USO DE TERRENOS DE PUERTO RICO (ART. 7.03)

- Instrumento principal de planificación territorial elaborado por la JPU, aprobado por el Gobernador, con revisión total cada diez años.
- Articula en la dimensión físico-territorial las políticas del Plan de Desarrollo Económico Integral, con visión de diez años.
- Contiene: Declaración de Visión; Marco de Políticas Públicas por región y categoría de suelo; mapas oficiales con categorías y estructura territorial; Programa de Implantación; y criterios de desempeño.
- Los planes regionales y los POT deben armonizar con él y pueden establecer disposiciones más específicas, pero no incompatibles.

PLANES ESPECIALES (ART. 7.04)

- Los municipios y la JPU prepararán Planes Especiales; deben ser adoptados por la JPU y aprobados por el Secretario del DDEC.
- Los usos de terrenos, parámetros y zonificación se establecen exclusivamente en el Reglamento Único; los municipios no pueden crear distritos de zonificación nuevos por sí solos.

- Los municipios pueden presentar a la JPU peticiones de adopción de distritos nuevos o modificación de distritos existentes con justificación técnica; la JPU evalúa y, si aprueba, tramita la enmienda correspondiente al Reglamento Único.
- La designación de usos debe vincularse a la disponibilidad y programación de infraestructura física, social y ambiental.

PROGRAMA DE INVERSIONES DE CUATRO AÑOS (ART. 7.05)

- La JPU prepara y adopta el Programa de Inversiones de Cuatro Años; todos los organismos gubernamentales deben someter sus programas funcionales de cuatro años y ninguno puede obligar fondos en mejoras capitales no incorporadas al Programa.
- Toda obra incorporada al Programa queda exenta de solicitar permiso de construcción.
- La Oficina de Gerencia y Presupuesto no incluirá en el Presupuesto Anual proyectos de organismos que no hayan obtenido determinación de completitud de la JPU.

SISTEMA DE ZONIFICACIÓN Y ENMIENDAS AL MAPA OFICIAL (ARTS. 7.11 – 7.16)

- Se establece un sistema de zonificación uniforme de aplicación general en toda la Isla, dispuesto en el Reglamento Único que prevalece sobre cualquier esquema municipal incompatible.
- Las enmiendas al Mapa Oficial se clasifican en tres vías:
 - **Enmienda de Corrección:** errores sin efecto material — trámite abreviado;
 - **Enmienda Consistente:** implementa sin contradicción los instrumentos vigentes — estándar de evaluación objetivo; y
 - **Enmienda Inconsistente:** cambio de política territorial — requiere hallazgos escritos reforzados, y participación pública.
- La clasificación en una vía se determina exclusivamente mediante criterios objetivos; no puede mantenerse en una vía distinta por conveniencia, oposición o popularidad.
- El Geodato oficial es el registro único y vinculante para la delimitación de distritos y zonas que prevalece sobre mapas en papel o PDF, que son solo de divulgación.

Ninguna determinación sobre límites produce efectos prospectivos hasta su incorporación al Geodato oficial.

- Se reconoce el Instrumento Prospectivo como herramienta de planificación prospectiva municipal que habilita Enmiendas Consistentes; entra en vigor únicamente tras aprobación final del Secretario del DDEC y publicación oficial.

SUBCAPÍTULO B — PLANES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (ARTS. 7.17 – 7.24)

- Los municipios pueden adoptar Planes de Ordenación Territorial como instrumentos de planificación municipal; requieren aprobación de la Legislatura Municipal, adopción por la JPU y aprobación del Secretario del DDEC.
- La revisión integral se realiza cada diez años como mínimo. La revisión parcial requiere una vista pública y aprobación del Alcalde.
- Los municipios deben notificar a la JPU antes de comenzar la elaboración o revisión integral; la JPU tiene 30 días para determinar el conjunto de factores a considerarse; si no actúa en ese término, el municipio puede continuar.
- El Director de la Oficina de Planificación Municipal participa como miembro ex officio ad honorem con voz pero sin voto en los procesos de evaluación y deliberación de la JPU; su participación es requisito de validez del proceso.
- Dos o más municipios pueden adoptar Planes conjuntos mediante convenio autorizado por las Legislaturas Municipales.

PLAN DE EXPANSIÓN URBANA (ART. 7.20)

- Establece directrices urbanas específicas y planeamiento detallado para el área de expansión urbana, a base de las determinaciones del POT. Puede enmendarse mediante un Plan Maestro presentado por el municipio o por un proponente privado con recomendación del municipio.
- Los documentos del Plan Maestro incluyen: planos del sistema vial, espacio público y área a desarrollarse; plano conceptual de infraestructura con capacidad; planos de usos del suelo propuestos; evaluación económica de costos e implementación; plan de financiamiento; programa de ejecución de obras; Programa de Proyectos de Inversión certificados por las agencias públicas; y división del suelo por etapas cuando sea necesario.

PLAN DE ÁREA (ART. 7.21)

- Regula el uso del suelo de áreas que requieran atención especial y programa proyectos de rehabilitación, siendo el centro urbano el caso paradigmático.
- Requiere inventario, diagnóstico, estudios especializados y enunciación de metas y objetivos; programa de obras; y regulaciones con planos conforme al Reglamento Único.
- Puede desarrollarse para: áreas urbanas de valor histórico o arquitectónico; protección de áreas naturales y agrícolas; reforma interior en áreas urbanas; urbanización de terrenos baldíos en suelo urbano; ordenamiento de asentamientos aislados; y asentamientos en áreas con potencial de desastres naturales.
- Cualquier reglamentación especial que contenga un Plan de Área se incorpora al Reglamento Único una vez aprobada.
-
- Un Plan de Área para centros urbanos puede integrar la planificación del centro y las áreas de expansión urbana contiguas en un solo instrumento evitando trámites duplicados y asegurando coherencia normativa.

ELABORACIÓN, ADOPCIÓN Y REVISIÓN (ART. 7.22)

- La elaboración o revisión se desarrolla en una sola etapa con una sola vista pública para el documento final.
- Los municipios deben realizar una evaluación conjunta e integral del POT propuesto con los planes estatales, regionales y especiales que incidan en su jurisdicción, documentando análisis de coherencia, compatibilidad y alineación. Este análisis es requisito esencial para la aprobación del Plan.

JUNTA DE COMUNIDAD (ART. 7.23)

- Organismo representativo para asesorar en la elaboración, revisión y cumplimiento del POT. Ningún funcionario electivo, desarrollador ni contratista municipal puede ser miembro.

MORATORIA (ART. 7.07)

- Suspensión de permisos para elaborar o revisar un POT que requiere aprobación de la Legislatura Municipal con tres cuartas partes de sus integrantes; informe técnico detallado con justificación, diagnóstico, plan de trabajo y cronograma; aprobación por la JPU; y término máximo de un año. No puede suspender trámites pendientes ya radicados ni impedir permisos de uso de construcciones legalmente iniciadas antes de su vigencia.

SUBCAPÍTULO C — OBRAS PÚBLICAS Y MAPAS OFICIALES (ARTS. 7.25 – 7.26)

- Ninguna entidad gubernamental puede autorizar, obligar fondos, construir o modificar bienes inmuebles o infraestructura pública sin emitir previamente una Certificación de Consistencia con los instrumentos de planificación vigentes.
- La JPU tiene 20 días para emitir una Objeción de Inconsistencia Material; si no objeta en ese término, la acción se entiende conforme.
- Los Planes de Ordenación Territorial deben adoptar el concepto de Calles Completas de la Ley 201-2010, incluyendo aceras transitables, carriles para ciclistas, rotondas, rampas de acceso y medidas de seguridad para tránsito compartido.

SUBCAPÍTULO D — PARTICIPACIÓN PÚBLICA (ART. 7.27)

- La JPU y los municipios deben promover la participación ciudadana en los procesos de planificación territorial mediante mecanismos de divulgación, vistas públicas y presentación de comentarios conforme al Código y el Reglamento Único.
- La radicación de una proposición o solicitud de planificación no confiere, por sí sola, derecho a la adopción de acción afirmativa ni a la celebración de procedimientos.

SUBCAPÍTULO E — DISTRITOS O POLOS ESPECIALES DE DESARROLLO (ART. 7.28)

- La JPU y los municipios pueden delimitar, establecer, enmendar y derogar Distritos Especiales de Desarrollo y sus Zonas de Influencia como instrumentos especiales de planificación para viabilizar el desarrollo urbano, la movilidad, la seguridad y la inversión.
- La Zona de Influencia consiste en un radio de 500 metros medido desde las instalaciones o nodos base; pueden existir múltiples Zonas de Influencia dentro de un mismo Distrito.

- Las EGCs pueden proponer la delimitación o revisión de Distritos ante la JPU o el municipio, acompañada de insumos técnicos, mapas y justificaciones.

SUBCAPÍTULO F — HERRAMIENTAS DE IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO (ARTS. 7.29 – 7.36)

- Se faculta a la JPU, OCP y municipios a utilizar seis herramientas para implementar Planes Especiales: dedicación de terrenos para usos dotacionales; exacciones por impacto; Transferencias de Derechos de Desarrollo; eslabonamientos; requerimiento de instalaciones dotacionales; y reparcelación. Su ejercicio no depende de la transferencia de facultades de permisos del Capítulo V.
- **Dedicación de terrenos para usos dotacionales:** puede requerirse en suelos de expansión urbana, áreas abiertas identificadas en POT o terrenos del Gobierno. No puede exceder el diez por ciento del suelo utilizable para desarrollo indicado en el Plan Especial.
- **Exacciones por impacto:** cargos proporcionales al impacto del proyecto sobre la infraestructura existente; deben cumplir con nexo esencial y proporcionalidad aproximada (*rough proportionality*) con determinación individualizada. Exentos: proyectos con certificación de diseño verde, vivienda de interés social, proyectos gubernamentales y aquellos que disponga el Reglamento Único.
- **Desarrollo en Agrupación — Clúster:** modalidad en suelo rural que concentra el desarrollo en no más del 25% del predio, preservando el resto como área de conservación o uso agrícola a perpetuidad mediante restricción registral. No aumenta el número total de unidades permitidas por derecho salvo que se combinen con incentivos tabulados (hasta 20% adicional) o Transferencias de Derechos de Desarrollo.
- **Transferencias de Derechos de Desarrollo:** mecanismo de mercado regulado para mover el potencial de desarrollo de donde no debe ocurrir hacia donde sí puede ocurrir; existe un único Programa estatal administrado por la JPU; ningún municipio puede establecer programas independientes. La JPU establece y mantiene un Banco de Derechos de Desarrollo con registro, custodia, certificación y trazabilidad de todas las transacciones.
- **Variaciones compensadas:** toda variación requiere como condición la acreditación y redención de Transferencias de Derechos de Desarrollo conforme al Programa

Único; cuando el beneficio está predeterminado por el Programa, la tramitación es ministerial.

- **Reparcelación:** es el proceso de agrupar varias fincas contiguas para luego redistribuirlas con nuevas colindancias y cabidas conforme a un plan de desarrollo aprobado; puede ser voluntaria o involuntaria; las fincas de propietarios que no consientan pueden expropiarse.

SUBCAPÍTULO G — CERTIFICACIÓN DE COMPATIBILIDAD (ARTS. 7.37– 7.39)

- La JPU puede emitir una Certificación de Compatibilidad, incluyendo el reconocimiento de documentos y certificaciones de otras jurisdicciones como equivalentes cuando acrediten estándares sustantivamente equivalentes a los de Puerto Rico.
- Una vez emitida y registrada en el SUI, la Certificación es vinculante para la OCP, los municipios, los Profesionales Autorizados, los Inspectores Autorizados y las EGCs; ninguna puede requerir nuevamente el cumplimiento del requisito dispensado.
- Vigencia de cinco años o mientras el expediente permanezca activo, salvo cambio material en uso, diseño, intensidad o huella del proyecto, que requiere reevaluación.
- En determinaciones discrecionales sobre localización y compatibilidad territorial, la Certificación de Compatibilidad constituye el estándar rector de política pública para evaluar la propuesta.