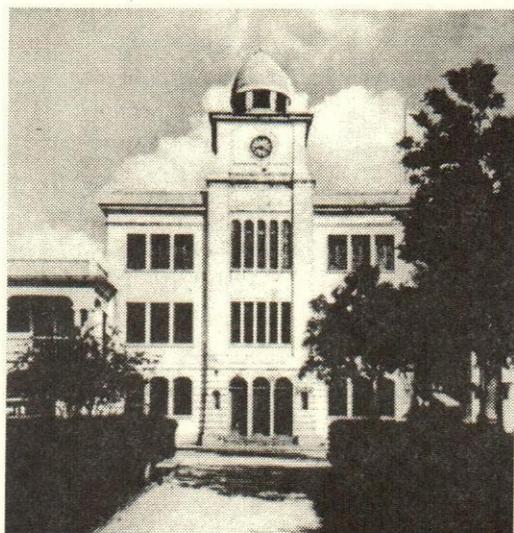


Luis García Pelatti

ORDENACIÓN TERRITORIAL COMPARADA: PUERTO RICO, EUROPA Y ESTADOS UNIDOS



VEGA BAJA, CASA ALCALDÍA

Este trabajo examina brevemente el sistema de planeamiento existente en Puerto Rico previo a la Ley de Municipios Autónomos y examina algunos de los principales sistemas de ordenación territorial en Europa y Estados Unidos. En Europa se estudian los casos de Francia, España y Holanda, considerados -- junto a los del Reino Unido y Alemania -- entre los más completos y eficaces de Europa. En Estados Unidos se analizan los casos de los estados de Hawaii, Florida y Oregón. Destaca Hawaii, que tiene el sistema más sofisticado y complejo de leyes de planificación y manejo del suelo de los cincuenta estados, y que fue uno de los pioneros en establecer planes estatales de ordenación territorial, y en pasar una ley sobre el uso del suelo. El primer borrador de este escrito se realizó durante 1990-1991, como parte de la investigación para la elaboración de los asuntos sobre ordenación territorial de la Ley de Municipios Autónomos.

Al momento de redactar la Ley de Municipios Autónomos en el 1991, Puerto Rico contaba con un esquema centralizado de planificación, regido por la Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley 75 del 24 de junio de 1975. Esta ley le asignó la

responsabilidad exclusiva de la ordenación territorial a la agencia central de la Junta de Planificación, requiriéndole, entre otras responsabilidades, el velar por el desarrollo óptimo de los terrenos. Para cumplir con ésta la ley le otorgó la facultad de realizar dos tipos de planes -- el Plan de Desarrollo Integral y los Planes de Usos del Terreno -- y de elaborar e implantar los reglamentos necesarios.

El Plan de Desarrollo Integral, elaborado por la Junta de Planificación en 1979, esboza las políticas y estrategias de desarrollo integral de Puerto Rico. Los Planes de Usos del Terreno, por su parte, son el instrumento de planificación particularizada. Estos planes se han elaborado para regiones, municipios o áreas geográficas más pequeñas. Por medio de éstos se designa la distribución, localización e intensidad del uso del suelo. Actualmente existe un Plan de Usos del Terreno para la Región Metropolitana de San Juan (Dorado, Toa Baja, Toa Alta, Bayamón, Cataño, Guaynabo, San Juan, Trujillo Alto, Carolina, Loíza, Canóvanas y Río Grande) y otros diecisiete a nivel municipal (Culebra, Barceloneta, Corozal, Arecibo, Aguadilla, Cayey, Vieques, Cidra, San Germán, Juana Díaz, Coamo, Villalba, Peñuelas, Vega Baja, Manatí, Hatillo y Comerío). Cuatro de estos Planes de Usos del Terreno están en vigor; los otros únicamente sirven como referencia para las decisiones de la Junta de Planificación.

Dentro del esquema de planificación existente en Puerto Rico en el 1991 los municipios no tenían responsabilidades ni derechos en el ámbito de la ordenación territorial, excepto el asesorar a la agencia central cuando se le requiriera. Al momento de redactar la Ley de Municipios Autónomos -- y previo a decidir cuál sería el nivel de autonomía que podrían adquirir los municipios en asuntos de planeamiento dentro del nuevo proceso de descentralización -- se investigó la participación municipal en otras jurisdicciones de Europa y de Estados Unidos.

A continuación se presentan los sistemas de planeamiento de tres países de Europa y tres estados de los Estados Unidos. Para mayor claridad en la presentación de éstos, se divide la exposición en tres puntos: se identifican las leyes principales en las que se fundamenta la ordenación del territorio; se identifican los organismos responsables de la ordenación territorial; y se señalan los instrumentos principales de planeamiento, identificando el nivel de gobierno que los maneja y su contenido.

FRANCIA

A. Legislación

Las leyes sobre planeamiento de Francia están codificadas en el Código del Urbanismo (*Code de l'Urbanisme*). Este documento está formado por tres secciones principales. La

primera incluye las leyes aprobadas por el Parlamento y define los principios y detalles de los derechos de los diferentes actores y procedimientos. La segunda consiste de los reglamentos gubernamentales que elaboran y detallan los procedimientos legales. La tercera incluye las órdenes ministeriales y otros reglamentos menores.

Hay seis libros dentro del Código del Urbanismo. Éstos incluyen los temas de planeamiento y desarrollo, reservas de suelo y expropiación, desarrollo del suelo, reglas aplicables al acto de construcción y de utilización del suelo, ubicación de servicios, y organismos administrativos. Además del Código del Urbanismo, Francia cuenta con otras leyes y documentos de importancia para el planeamiento, entre los que se encuentran el Código del Medio Ambiente, el Código de la Construcción y la Vivienda, el Código Rural y Forestal, y el Código de Minas.

B. Organismos

El Ministerio de Equipamiento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Transportes es el responsable primario del planeamiento. Dentro de este ministerio, la Dirección de Arquitectura y Urbanismo es la agencia que tiene mayor injerencia sobre la ordenación territorial. La otra agencia responsable del planeamiento es el Ministerio del Medio Ambiente, que juega un papel importante en asuntos relacionados con el mejoramiento urbano, el control de la contaminación y la conservación de áreas de interés natural y paisajista.

C. Instrumentos de Ordenación Territorial y su Jerarquía

Nivel Nacional:	• Plan Nacional
Nivel Regional y Comarcal:	• Plan Regional • Esquema Director
Nivel Local:	• Plan de Ocupación del Suelo

D. Contenido de los Instrumentos a Nivel Nacional

El Plan Nacional es un instrumento de carácter general. Este plan se realiza cada cinco años, desde el 1946, y lo prepara el Comisariado General del Plan bajo el control directo del Primer Ministro.

E. Contenido de los Instrumentos a Nivel Regional y Comarcal

El Plan Regional se elabora como parte del proceso de planificación nacional. Cada

región produce su propio plan, que incluye una declaración de objetivos y prioridades acordadas entre el estado y la región, abarcando prioridades y programas económicos y sociales. Como parte del intento de revivir el planeamiento nacional y regional, y de proveer una mejor coordinación entre ambas, se introdujo a finales de la década de los ochenta el "contrato de plan". Este documento, en forma de un contrato entre el estado y la región, se fundamenta en el Plan Regional y fija un programa de inversiones, detallando la aportación de cada parte.

El Esquema Director, documento de planeamiento comarcal, fija las limitaciones fundamentales del planeamiento para un período de diez a treinta años, y establece un equilibrio entre las áreas urbanas, las actividades agrícolas y otras actividades económicas, y la protección de las áreas naturales. Este documento armoniza las políticas de los distintos niveles de gobierno y dispone las directrices sobre el patrón de uso del suelo y de la infraestructura que le acompaña.

F. Contenido de los Instrumentos a Nivel Local

Los Planes de Ocupación del Suelo se desarrollan a nivel local, de acuerdo con las orientaciones de los Esquemas Directores. Éste es un plan detallado de uso del suelo que define las áreas para desarrollo y protección, y fija las densidades del desarrollo. Estos planes son voluntarios, pero se estimula su realización mediante la aplicación de una regla que limita la construcción en ausencia del plan, la cual restringe grandemente los poderes de los gobiernos locales para permitir desarrollo y otorgar permisos de construcción. Los Planes de Ocupación del Suelo establecen dos categorías principales de zonificación -- zonas urbanas y zonas naturales -- y reglamentan la utilización de cada tipo de suelo. Este documento es vinculante y está formado por varias secciones: memoria, planos, estudios complementarios, reglamentos, lista de emplazamientos reservados, servicios de utilidad pública y estudios sanitarios. El reglamento es el instrumento de acción del plan y en éste se regula la división del territorio en zonas urbanas y zonas naturales.

Las zonas urbanas son aquéllas en las que la capacidad de los servicios existentes, o de aquéllos en curso de realización, permiten la inmediata construcción. Las subcategorías en las zonas urbanas no están prescritas en el Código del Urbanismo y dependen de los Planes de Ocupación del Suelo. Éstas pueden referirse a categorías específicas de uso del suelo, a usos mixtos particulares, a localizaciones específicas dentro de un carácter particular, a características particulares de un vecindario o a zonas operacionales específicas. El Plan de Ocupación del Suelo de París, por ejemplo, incluye quince zonas urbanas diferentes, mientras que otras ciudades más pequeñas operan con unas pocas zonas.

Las zonas naturales se dividen en cuatro grupos principales: zonas de futura urbanización, zonas naturales ordinarias, zonas de riqueza natural, y zonas de sensibilidad ambiental. Las zonas de futura urbanización son aquellas áreas abiertas

destinadas a ser equipadas en el largo plazo. Las zonas naturales ordinarias son aquellas destinadas a no desarrollarse más allá de algún proyecto suplementario, y donde se prohíben las lotificaciones. Las zonas de riqueza natural son aquellas en donde hay actividades productivas o potencial para ello, usualmente agrícola o forestal, y donde se protege la productividad económica del área contra cualquier proyecto de urbanización, permitiéndose únicamente las construcciones requeridas por la actividad de producción. Finalmente, las zonas de sensibilidad ambiental cubren las áreas de riesgo y las áreas de interés ecológico o paisajístico.

Una vez clasificado el suelo en zonas urbanas y zonas naturales se precisan las disposiciones que aplican a cada tipo de zona, regulando la naturaleza de la ocupación del suelo, las condiciones de su ocupación, y las posibilidades máximas de su utilización.

ESPAÑA

A. Legislación

En España existe la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 (enmendada por la Ley 8 del 25 de julio de 1990). Esta ley establece los mecanismos de planeamiento e incluye tres reglamentos principales: planeamiento (1978), gestión urbanística (1978) y disciplina urbanística (1978).

B. Organismos

El Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente es el organismo principal en materia de ordenación territorial a nivel estatal. Con el desarrollo de las Comunidades Autónomas se le transfirieron competencias y traspasaron funciones y servicios del gobierno central en materia de ordenación territorial, urbanismo y vivienda. Hoy día, son las Consejerías Territoriales y de Urbanismo de cada Comunidad Autónoma las que realizan las principales funciones de ordenación territorial.

C. Instrumentos de Ordenación Territorial y su Jerarquía

- | | |
|-----------------|---|
| Nivel Nacional: | • Plan Nacional de Ordenación |
| Nivel Regional: | • Plan Director Territorial de Coordinación |
| Nivel Local: | • Plan General Municipal de Ordenación |
| | • Plan Parcial |
| | • Plan Especial |

D. Contenido de los Instrumentos a Nivel Nacional

El Plan Nacional de Ordenación es el instrumento primario de ordenación territorial a nivel nacional. Su función primaria es establecer la debida coordinación entre la planificación física, económica y social.

E. Contenido de los Instrumentos a Nivel Nacional

El Plan Director Territorial de Coordinación establece, de conformidad con los principios del Plan Nacional de Ordenación y las exigencias del desarrollo regional, las directrices para la ordenación del territorio, el marco físico en que han de desarrollarse las previsiones de ordenación, y el modelo territorial en que han de coordinarse los planes y normativas.

F. Contenido de los Instrumentos a Nivel Local

El Plan General Municipal de Ordenación es el instrumento de ordenación integral del territorio. Abarca uno o varios municipios y clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente. Define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, y establece el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia. Es el plan principal a partir del cual se realizan los otros planes locales, tales como el Plan Parcial y el Plan Especial. El Plan General se redacta teniendo en cuenta las determinaciones y directrices establecidas en el Plan Director Territorial de Coordinación. El Plan General clasifica el suelo en tres categorías: urbano, urbanizable, y no urbanizable. El suelo urbano es el que cuenta con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación en al menos dos terceras partes. El suelo urbanizable es el que el plan declara como apto para ser urbanizado. El suelo no urbanizable es el que el Plan General no incluye en las categorías anteriores y determina como de especial protección por razones de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero; de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales; de sus valores paisajísticos, históricos o culturales; o de su relevancia en la protección de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

El Plan Parcial establece las disposiciones y requisitos para desarrollar el suelo urbanizable. Éste está sujeto a las determinaciones del Plan General y no puede modificar sus determinaciones.

El Plan Especial se prepara, de ser necesario, en armonía con las previsiones contenidas en el Plan Director Territorial de Coordinación o el Plan General. Estos Planes Especiales proveen para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos,

protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otra finalidad análoga, sin que en ningún caso pueda sustituir al Plan General como instrumento de ordenación integral del territorio.

HOLANDA

A. Legislación

En Holanda hay cuatro leyes principales que afectan la ordenación territorial. La Ley de Planificación Física de 1962 (*Wet Ruimtelijke Ordening*), enmendada en 1985, creó el sistema administrativo de planificación para los tres niveles de gobierno y el procedimiento estatutario para la preparación y aprobación de las decisiones fundamentales de planificación nacional por el gobierno. Esta ley estableció la elaboración de Planes Regionales para las provincias, y de Planes de Estructura y de Planes de Afectación de Suelos para los municipios. La Ley de Vivienda de 1962, enmendada en 1985, obligó a los municipios a adoptar sus propios reglamentos de construcción y a emitir los permisos de construcción para toda obra de construcción. La Ley de Renovación de Pueblos y Ciudades de 1984 dio autoridad a los municipios para preparar Planes de Renovación Urbana y Reglamentos de Ambiente Residencial y proveyó, además, poderes para controlar el desarrollo en las áreas desarrolladas, así como más poderes para la reurbanización y mejora del medio ambiente. La Ley de Monumentos y Edificios Históricos de 1961 le dio el poder al gobierno central para inscribir los edificios de interés histórico y designar áreas de conservación. Además de estas cuatro leyes, existen diversas piezas de legislación ambiental que condicionan también el proceso de desarrollo.

B. Organismos

El Ministerio de Vivienda, Planificación Física y Medio Ambiente es el principal organismo responsable por la ordenación territorial, según dispuesto por la Ley de Planificación Física. El Ministro es responsable de preparar la política nacional sobre planificación física, de someter un informe anual sobre la planificación física a la Segunda Cámara, y de establecer las políticas a seguirse sobre la aprobación de planes por los Estados Generales -- cuerpo legislativo formado por la Primera y Segunda Cámara -- después de consultar con el Consejo de Ministros. El Ministerio estuvo originalmente limitado a atender asuntos sobre vivienda y planificación, pero en el 1982 se le ampliaron sus responsabilidades para atender los asuntos sobre el medio ambiente.

La Ley de Planificación Física creó tres organismos para apoyar al Ministro en sus responsabilidades: la Agencia Nacional, el Comité Nacional, y el Consejo Consultivo. La Agencia Nacional de Planificación Física es un departamento de servicio civil que comprende cuatro áreas: planificación física, desarrollo físico, desarrollo económico y social, y administración general. Además, hay cinco inspectores regionales para las provincias y municipios, con poderes estatutarios para ofrecer asesoramiento a nivel provincial de gobierno. Finalmente, la agencia también contiene una Junta Consultiva con un papel especial en la investigación de objeciones a los Planes de Afectación de Suelos (*Bestemmingsplannen*).

El Comité Nacional de Planificación Física es un comité interdepartamental de funcionarios públicos con responsabilidad para coordinar las políticas de diferentes ministerios cuando afectan la planificación física.

El Consejo Consultivo de Planificación Física es el organismo de participación comunitaria en la esfera de la planificación física. El número de sus miembros está definido por el estatuto e incluye diferentes representantes del interés público, de organizaciones sectoriales y de la ciudadanía general. Su tarea principal es consultiva y asesora, garantizada mediante legislación.

C. Instrumentos de Ordenación Territorial y su Jerarquía

Nivel Nacional:	<ul style="list-style-type: none">• Informe de Planificación Física• Esquemas Estructurales
Nivel Provincial:	<ul style="list-style-type: none">• Plan Regional
Nivel Local:	<ul style="list-style-type: none">• Plan de Estructura• Plan de Afectación de Suelos

D. Contenido de los Instrumentos a Nivel Nacional

El Informe de Planificación Física es un documento programático sobre la política de planificación física a largo plazo (25 a 30 años) de alcance nacional. Éste es un documento flexible, que define las líneas fundamentales de actuación y se adapta con relativa facilidad a las eventualidades.

Los Esquemas Estructurales se refieren a los aspectos físicos o territoriales de cada política sectorial. Analizan la influencia territorial ejercida por las políticas sectoriales respectivas y trazan las líneas generales que rigen la obtención de los objetivos territoriales deseados. Ello implica un estudio de alternativas y la selección de las más razonables. Los Esquemas Estructurales incluyen las alternativas elegidas y las actuaciones a instrumentarse de cara a la consecución de éstas.

E. Contenido de los Instrumentos a Nivel Provincial

El Plan Regional puede abarcar una provincia entera o tan sólo una parte de la misma. Son planes facultativos, que ya para el 1975 cubrían el 45% de la superficie y el 60% de la población. Su elaboración se inicia con un estudio analítico de la situación del territorio objeto del plan y con estudios prospectivos a mediano y largo plazo. En estos planes se plasman los objetivos regionales de ordenación territorial de acuerdo con las directrices nacionales, y se programan las principales obras de infraestructura y equipamiento de carácter regional.

F. Contenido de los Instrumentos a Nivel Local

El Plan de Estructura marca los objetivos generales del desarrollo del municipio, tomando en consideración las directrices nacionales y, en su caso, del Plan Regional respectivo. Constituye el marco en el que se realizan los Planes de Afectación del Suelo. Su adopción no es obligatoria, y en la práctica ha habido una tendencia a sustituirlos por un informe general de políticas urbanas, menos preciso y de más fácil elaboración, que constituye el marco para los planes de ordenación territorial.

El Plan de Afectación de Suelos toma en consideración los planes de rango superior, asigna usos al suelo que comprende y, en la medida de que sea necesario, puede regular el uso del suelo y de las estructuras. Este plan es un documento vinculante y se revisa, como mínimo, cada diez años. Los municipios están obligados a elaborar este plan para las áreas urbanizables y no urbanizables del municipio, y pueden hacerlo para la parte urbanizada; su parte fundamental viene constituida por la documentación cartográfica. Se pueden elaborar planes para propósitos de renovación urbana, protección de cascos urbanos, y otros propósitos legítimos similares.

ESTADO DE HAWAII, EE.UU.

A. Legislación

La Ley de Uso del Suelo de Hawaii de 1961 (*Hawaii Land Use Law, Act 187*), enmendada en 1975, dispuso la realización de un plan para clasificar el suelo y frenar el desparramamiento de los proyectos de desarrollo que amenazaban los terrenos agrícolas. La Ley del Plan Estatal de 1978 (*The State Plan, Act 100*), hizo de Hawaii el primer estado en convertir en requisito de ley su plan estatal de ordenación territorial. Para esta época en los Estados Unidos el planeamiento sobre ordenación territorial se realizaba a nivel de los gobiernos locales, con muy poca participación o coordinación del gobierno estatal o federal.

B. Organismos

La Comisión Estatal de Uso del Suelo es el principal organismo responsable de la ordenación territorial. Esta comisión es responsable de clasificar los distintos tipos de suelo y establecer los mecanismos para su manejo. Otros organismos relacionados con el control y manejo del uso del suelo son el Departamento de Planificación y Desarrollo Económico, el Departamento de Recursos Naturales y Tierras, y la Junta de Recursos Naturales y Tierras.

C. Instrumentos de Ordenación Territorial y su Jerarquía

Nivel Estatal:	• Plan Estatal
Nivel Regional:	• (no hay)
Nivel local:	• Plan del Condado

D. Contenido de los Instrumentos a Nivel Estatal

Los objetivos principales del Plan Estatal son guiar el crecimiento, rehabilitar las áreas urbanas, dirigir el desarrollo urbano hacia las áreas urbanas existentes, evitar el crecimiento urbano en áreas agrícolas productivas, preservar los cinturones verdes, identificar las áreas ambientales sensitivas donde debe excluirse el desarrollo urbano, y guiar los nuevos desarrollos industriales en áreas urbanas o planificadas.

E. Contenido de los Instrumentos a Nivel Local

En Hawaii se pasa del nivel estatal directamente al nivel local, sin otro nivel intermedio. A nivel local se elabora el Plan del Condado, realizado en conformidad con el Plan Estatal y con los planes funcionales de las agencias. El Plan del Condado es el principal instrumento de planeamiento a nivel local. Este plan, de acuerdo a la Ley de Uso del Suelo de Hawaii, divide el suelo en cuatro categorías: urbano, rural, agrícola y de conservación. El suelo urbano incluye el área urbana y aquella que podría ser necesaria para el crecimiento urbano previsible. El suelo agrícola incluye aquellas áreas con alta capacidad agrícola y sus áreas adyacentes; en este suelo se permite una amplia variedad de actividades relacionadas con la agricultura, limitándose los tamaños de los lotes. El suelo de conservación incluye las áreas de reserva acuática y forestal, así como los suelos que no están en las otras categorías. El distrito rural, añadido en 1963, incluye áreas de desarrollo residencial de muy baja densidad.

ESTADO DE FLORIDA, EE.UU.

A. Legislación

La Ley de Control del Crecimiento Urbano de 1985 (*Growth Management Act*) y la Ley de Planificación Comprensiva Estatal de 1985 (*State Comprehensive Planning Act*) son las principales leyes de Florida relacionadas con la ordenación territorial. Estas leyes establecen un sistema integrado de control del crecimiento urbano, comenzando por un plan estatal, seguido por planes funcionales de las agencias estatales, por planes comprensivos de política regional, y por planes y reglamentos locales sobre el desarrollo del suelo.

B. Organismos

El principal organismo responsable del planeamiento es el Departamento de Asuntos de la Comunidad, responsable de producir las principales leyes sobre el control del crecimiento urbano. Otros organismos con injerencia en la ordenación territorial son la Oficina de Planificación y Presupuesto del Gobernador (responsable de evaluar la consistencia entre los planes de las agencias estatales y los planes regionales), la Agencia Estatal de Planificación del Suelo (responsable de evaluar la consistencia de los planes locales y los reglamentos con el Plan Estatal), y los Consejos de Planificación Regional (responsables de evaluar la consistencia de los planes locales con los planes regionales).

C. Instrumentos de Ordenación Territorial y su Jerarquía

Nivel Estatal:	• Plan Estatal
Nivel Regional:	• Plan Comprensivo de Política Regional
Nivel Local:	• Plan Comprensivo de municipios o condados

D. Contenido de los Instrumentos a Nivel Estatal

El Plan Estatal lo elabora la Oficina Ejecutiva del Gobernador y provee las guías para el crecimiento ordenado del estado en el área económica, social y física. El Plan Estatal analiza los problemas, oportunidades y necesidades asociadas con el crecimiento y desarrollo, particularmente los relacionados al uso del suelo, recursos de agua y sistemas de transportación. Este plan incluye metas y políticas relacionadas con las áreas de oportunidad económica, agricultura, empleo, seguridad pública, educación, salud, bienestar social, vivienda, desarrollo comunal, recursos naturales,

oportunidades culturales, recreación, transportación, servicios de ayuda, y orientación gubernamental. La revisión del plan es un proceso continuo.

Contenido de los Instrumentos a Nivel Regional

El Plan Comprensivo de Política Regional contiene las metas y políticas regionales, específicamente las políticas sobre el control del crecimiento. Estos planes, que deben ser consistentes con los Planes Estatales, dirigen los recursos de infraestructura, así como otros asuntos de importancia regional.

E. Contenido de los Instrumentos a Nivel Local

El Plan Comprensivo Local es requisito para todos los condados y ciudades, y se elabora en armonía con las metas y objetivos del Plan Estatal y de los Planes Comprensivos de Política Regional. Este plan comprensivo establece los principios, reglas y normas que ordenan el desarrollo económico, social, físico, ambiental y fiscal del área particular, y tiene como objetivo diferenciar entre áreas urbanas y rurales, frenar el desparramamiento urbano y hacer buen uso de la infraestructura disponible.

El Plan Comprensivo Local incluye disposiciones sobre uso futuro del suelo, transportación, alcantarillado sanitario, desperdicios sólidos, drenaje, sistemas de agua, conservación de recursos naturales, espacios abiertos y recreativos, vivienda, manejo de costas, y coordinación intergubernamental. La aprobación de estos planes comprensivos requiere la elaboración de un Reglamento de Desarrollo Local, que contiene las disposiciones específicas y detalladas necesarias para implantar el Plan Comprensivo Local. El reglamento tiene como requisito exigir la instalación de la infraestructura necesaria, previo a la autorización de un proyecto de desarrollo.

ESTADO DE OREGÓN, EE.UU.

A. Legislación

La principal ley de Oregon sobre ordenación territorial es la Ley de Uso del Suelo de Oregon de 1973 (*Oregon Land Use Act*). Esta ley requirió a todas las ciudades y condados preparar planes comprensivos de usos del suelo y facultó al Gobernador para elaborar y administrar planes comprensivos y reglamentos de zonificación para suelos no incluidos en los planes de los gobiernos locales. Esta ley estableció un papel significativo del gobierno estatal en el planeamiento y reglamentación del uso del suelo.

B. Organismos

La Ley de Uso del Suelo de Oregón creó la Comisión de Desarrollo y Conservación del Suelo como la agencia estatal responsable de la ordenación territorial. Esta comisión fija las metas de la ordenación a nivel estatal, establece reglamentos para este propósito, y determina la consistencia de los planes locales con dichos reglamentos. Otros organismos relacionados con el planeamiento y el manejo del suelo son el Departamento de Desarrollo y Conservación del Suelo, y la Junta de Apelaciones de Uso del Suelo.

C. Instrumentos de Ordenación Territorial y su Jerarquía

Nivel Estatal:	• Metas del Uso del Suelo
Nivel Regional:	• (no hay)
Nivel Local:	• Plan Comprensivo

D. Contenido de los Instrumentos a Nivel Estatal

El documento estatal de Metas sobre el Uso del Suelo dispone los objetivos y estrategias para el planeamiento y desarrollo del estado, los condados y municipios. El documento establece las prioridades sobre el desarrollo y guía el proceso de planeamiento a nivel local.

E. Contenido de los Instrumentos a Nivel Local

En Oregón, al igual que en Hawaii, se pasa directamente del nivel estatal al nivel local. A nivel local se elabora el Plan Comprensivo que es mandatorio para todos los condados y ciudades. Estos planes comprensivos se elaboran en conformidad con el documento de Metas del Uso del Suelo y se revisa por el gobierno estatal.

Los Planes Comprensivos proponen y delimitan los límites del crecimiento urbano, fijando el área donde deberá acomodarse el desarrollo urbano hasta el año 2000. La ley determinó que este límite sólo podrá ampliarse después del 2000, y sóloamente si el área dentro de los límites establecidos estuviera completamente urbanizada. La Comisión de Desarrollo y Conservación del Suelo es responsable de que todos los condados y ciudades cumplan con este requisito de ley.

Los Planes Comprensivos clasifican el suelo en tres categorías: urbano, urbanizable y rural. El suelo urbano incluye los terrenos en las ciudades incorporadas y los suelos adyacentes y fuera de las ciudades que comprenden concentraciones de personas que generalmente residen y trabajan en el área y que han contribuido a los

servicios y facilidades públicas. El suelo urbanizable incluye el área dentro del límite de crecimiento urbano que se ha identificado y estimado necesaria para futuro uso urbano. El suelo rural incluye el área fuera del límite de crecimiento urbano. Una vez clasificado el suelo, la infraestructura, los servicios y las instalaciones urbanas sólo pueden ubicarse en los suelos urbano y urbanizable.

CONCLUSIÓN

Al analizar las distintas jurisdicciones de Europa y Estados Unidos se destacan varios aspectos. Primeramente destaca la precisión y concreción de las legislaciones y reglamentos que gobiernan el uso del suelo. En Europa existe una legislación muy particularizada para la ordenación territorial que sobrepasa la mera creación de entidades para implantar el planeamiento. Hay casos -- como el francés con su Código de Urbanismo, o el español con su Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -- que unifican la legislación sobre la ordenación territorial. En los Estados Unidos, aunque sólo Hawaii tiene una legislación comparable a la europea, en los últimos años se han realizado grandes adelantos legislativos en esta dirección. Resalta, además, el que la ordenación detallada del territorio en las jurisdicciones examinadas es principalmente una función del gobierno local. Son los propios organismos locales los que realizan el planeamiento pormenorizado de los municipios, dentro del marco establecido por los planes y políticas a nivel nacional o regional. Finalmente, destaca el hecho que la mayoría de las jurisdicciones estudiadas clasifican el suelo en categorías que establecen límites al crecimiento urbano y protegen las áreas rurales. En algunas, incluso, se clasifican las áreas de futura urbanización.

Con la Ley de Municipios Autónomos de 1991, Puerto Rico se beneficia de un esquema de planeamiento particularizado y descentralizado a nivel municipal. Esto permitirá que la Junta de Planificación, al igual que otros organismos centrales, se concentren en establecer las políticas públicas y las directrices a nivel estatal y regional. Este planeamiento estatal deberá incluir la elaboración de planes regionales que podrían utilizarse -- como muestra la experiencia de otros lugares -- para coordinar las actuaciones de las agencias gubernamentales que impactan el territorio, particularmente los casos de las agencias de infraestructura, del Departamento de la Vivienda, y del Departamento de Transportación y Obras Públicas.

Al evaluar en este trabajo varios esquemas de ordenación territorial se hace evidente la necesidad de que la Junta de Planificación, como agencia central, se convierta en la coordinadora de las acciones estatales sobre el territorio -- incluyendo la infraestructura y la vivienda -- y que los municipios, a su vez, se conviertan en los instrumentos para elaborar un planeamiento pormenorizado del territorio.

Bibliografía:

- Alonso Oleo, Manuel y otros. *Legislación del Suelo*. Editorial Cívitas, Biblioteca de Legislación, Undécima Edición: 1990.
- Bassols, Martín. "Panorama del derecho urbanístico español", *Revista de Derecho Urbanístico*. Año XX, Núm. 100, págs. 103-139. España: 1986.
- Beal, Frank y Elizabeth Hollander. "City Development Plans", *The Practice of Local Government Planning* (editores Frank S. So, Israel Stollman, Frank Beal & David S. Arnold). *Internacional City Management Association*: 1979.
- Bollens, Scott. "Restructuring Land Use Governance", *Journal of Planning Literature*. Vol. 7, Núm. 3, págs. 211-226. US: 1993.
- Bosselman, Fred. "State and Local Plans in Hawaii: Lessons for Florida", en *Perspectives on Florida's Growth Management Act of 1985* (editado por DeGrove & Juergensmeyer). *Lincoln Institute of Land Policy*: 1986.
- Brower, David, Godschalk, David & Porter, Douglas. *Understanding Growth Management: Critical Issues and a Research Agenda*. *The Urban Land Institute, Washington DC*: 1989.
- Callies, David L. "Planning, Regulatory, and Environmental Controls Applicable to Harbor Development and Associated Urban Renewal and Tourist Projects in the United States: The Honolulu Hypothetical", *The Urban Lawyer*. Vol. 21, No. 2. US: 1989.
- Centro de Estudios de Ordenación del Territorio. *Ordenación del Territorio: Metodología del Planeamiento en el Derecho Comparado*. Serie Normativa 4, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Madrid: 1981.
- DeGrove, John. *Land Growth & Politics*. *American Planning Association, Chicago*: 1984.
- DeGrove, John & Lane deHaven-Smith. "Forging Ahead in Growth Management: The Challenge of Concurrence", en *Growth Management Innovations in Florida* (editado por Westi Jo deHavenSmith). *Florida Atlantic University & Florida International University, Joint Center for Environmental and Urban Problems*: 1988.
- DeGrove, John. "Growth Management and Governance", *Understanding Growth Management* (editado por Brower, Godschalk & Porter). *The Urban Land Institute, Washington DC*: 1989.
- Department of the Environment*. *Planning Control in Western Europe*. *Her Majesty's Stationery Office, London*: 1989.
- Duport, Jean-Pierre. "La descentralización y las políticas urbanísticas nacionales", *Ciudad y Territorio*. Núm. 72-73, pág. 8-18. España: 1987.
- Estado Libre Asociado de Puerto Rico. *Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada*. Junta de Planificación, San Juan: 1978.
- Florida State. *Omnibus Growth Management Act of 1985*. Capítulos 186, 187 y 163 del Título 13, de las Leyes de Florida. Florida: 1985.
- Fulton, William. "The Second Revolution in Land Use Planning", *Balanced Growth: A Planning Guide for Local Government* (editado por J. M. DeGrove). *ICMA, Washington DC*: 1991.

Knaap, Gerrit & Arthur C. Nelson. *The Regulated Landscape. Lessons on State Land Use Planning from Oregon*. Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge: 1992.

Koenig, John. "Down to the Wire in Florida", *Planning*. Chicago: October 1990.

O'Connell, Daniel. "New Directions in State Legislation: The Florida Growth Management Act and State Comprehensive Plan", en *Perspectives on Florida's Growth Management Act of 1985* (editado por DeGrove & Juergensmeyer). Lincoln Institute of Land Policy: 1988.

Paterson, Robert. "Coordinating Local Government Comprehensive Planning: A Mandate and Necessity", en *Growth Management Innovations in Florida* (editado por Westi Jo deHavenSmith). Florida Atlantic University & Florida International University, Joint Center for Environmental and Urban Problems: 1988.

Pollet, André & Bain, Anne. "Reglas de Urbanismo Operacional", *Ciudad y Territorio*. Núm. 7273. España: 1987.

BIBLIOGRAFÍA SELECCIONADA SOBRE ORDENACIÓN TERRITORIAL

PLANEAMIENTO COMPARADO

Brower, Godschalk & Porter (editores). *Understanding Growth Management - Critical Issues and a Research Agenda*. Urban Land Institute: 1989.

Ciudad y Territorio. Número monográfico sobre el planeamiento urbanístico iberoamericano. *Ciudad y Territorio* Núms. 86-87. España: 1991.

De Grove, John. Land, Growth & Politics. *American Planning Association, Chicago: 1984. Department of the Environment. Planning Control in Western Europe: England, Denmark, France, Federal Republic of Germany and The Netherlands. Her Majesty's Stationery Office, London: 1989.*

Duport, Jean-Pierre Duport. "La Descentralización y las Políticas Urbanísticas Nacionales". *Ciudad y Territorio*. España: abril-septiembre 1987.

Faludi, Andreas. "Fifty Years of Dutch National Physical Planning". *Built Environment. Volume 17, Number 1. Oxford: 1991.*

Instituto del Territorio y Urbanismo. 1979 - 1989: *10 Años de Planeamiento Urbanístico en España*. MOPU: 1989.

Legislatura de Francia. "Legislación Francesa". *Revista de Derecho Urbanístico*. Madrid: 1986.

Massey, David (editor). Tomo monográfico sobre el sistema de planificación en Inglaterra. *Town Planning Review. Volume 63, Number 1. England: January 1992.*

Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. *Ordenación del Territorio - Metodología del Planeamiento en el Derecho Comparado*. Centro de Estudios de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, serie normativa 4. Madrid: 1981.

Wakeford, Richard. *American Development Control*. Her Majesty's Stationery Office, London: 1990.

TEORÍA GENERAL SOBRE EL URBANISMO Y LA CIUDAD

Alexander, Ishikawa, Silverstein, Jacobson, Fiksdahl-King & Angel. *A Pattern Language*. Oxford University Press: 1977.

Bacon, Edmund. *Design of Cities*. The Viking Press: 1967.

Barnett, Jonathan. *An Introduction to Urban Design*. Harper & Row Publishers, New York: 1982.

Barnett, Jonathan. *The Elusive City: Five Centuries of Design, Ambition and Miscalculation*. Harper & Row Publishers, New York: 1986.

Benevolo, Leonard. *The History of the City*. The MIT Press: 1981.

- Broadbent, Geoffrey. *Emerging Concepts in Urban Space Design*. Van Nostrand Reinhold: 1990.
- Calthorpe, Peter. *The New American Metropolis: Ecology, Community and the American Dream*. Princeton Architectural Press, New York: 1993.
- Calthorpe, Kelbaugh, Peragine, Prowler, Small, Solomon. *The Pedestrian Pocket Book*. Princeton Architectural Press, New York: 1989.
- Delevoy, Vidler, Krier, Scolari, et. al., *Rational Architecture - The Reconstruction of the European City*. Archives d'Architecture Moderne, Belgium: 1978.
- Dennis, Michael. *Court and Garden - from the French Hôtel to the City of Modern Architecture*. Boston, MIT Press: 1986.
- Duany, Andrés & Plater-Zyberk, Elizabeth. *Towns and Town-Making Principles*. Rizzoli, New York: 1991.
- Esteban i Noguera, Juli. *Elementos de Ordenación Urbana*. Colegio de Arquitectos de Cataluña, Barcelona: 1987.
- Hegemann, Werner & Peets, Elbert. *The American Vitruvius: An Architect's Handbook of Civic Art*. Princeton Architectural Press: 1988 (publicado originalmente en el 1922).
- Kostof, Spiro. *The City Shaped - Urban Patterns and Meanings through History*. Bulfinch Press: 1991.
- Kostof, Spiro. *The City Assembled - The Elements of Urban Form through History*. Bulfinch Press: 1992.
- Kunstler, James Howard. *The Geography of Nowhere*. Simon & Schuster, New York: 1993.
- Katz, Peter: *The New Urbanism: Toward and Architecture of Community*. McGraw Hill, New York: 1993.
- Krier, Leon. *Architecture & Urban Design: 1967-1992*. Academy Editions, London: 1992.
- Krier, Rob. *Urban Space*. NY: 1979.
- Magnano Lampugnani, Vitorio. "Notes on Present-Day Urban Design" en *Barcelona: City and Architecture 1980-1992*. Rizzoli: 1991.
- Mumford, Lewis. *The City in History - Its Origins, Its Transformations and Its Prospects*. Harcourt, Brace & World, Inc.: 1961.
- Rossi, Aldo. *Architecture of the City*. The MIT Press: 1982.
- Rowe, Colin & Koetter, Fred. *Collage City*. The MIT Press: 1978.
- Rowe, Peter. *Making a Middle Landscape*. The MIT Press: 1991.
- Rykwert, Joseph. *Idea of a Town*. The Princeton University Press: 1976.
- Schumacher, Tom. "Contextualism: Urban Ideals & Deformations". *Casabella Magazine*. Italy: 1971.
- Schumacher, Tom. "Contextualism". *Architectural Design Magazine*. London: 1976.
- Sitte, Camilo. *Construcción de Ciudades Según Principios Artísticos*. Gustavo Gili, Barcelona: 1980 (publicado originalmente en el 1889).
- Unwin, Raymond. *La Práctica del Urbanismo*. Gustavo Gili, Barcelona: 1984 (publicado originalmente en el 1909).

MANEJO DEL SUELO URBANO Y RURAL

- Arendt, Randall. *Rural by Design*. American Planning Association, Chicago: 1994.
- Barnett, Jonathan. "In the Public Interest: Design Guidelines". *Architectural Record Magazine*. New York: July 1987.
- Boles, Daralice. "Reordering the Suburbs". *Progressive Architecture Magazine*. Reinhold Publishing: c. 1989.
- Early, David. "¿What is Sustainable Design?". *The Journal of Urban Ecology*. Berkeley, California: Fall 1993.
- Easley, Gail. *Staying Inside the Lines*. Planning Advisory Service Report No. 440. Chicago: 1992.
- Fisher, Thomas. "The New Urban Design; Building the New City (Battery Park)". *Progressive Architecture Magazine*. Reinhold Publishing: c. 1988.
- Florida Department of Community Affairs. *Techniques for Discouraging Sprawl*. Technical Memo 4. Florida: 1989.
- Hales, Charles. "Higher Density + Certainty = Affordable Housing for Portland, Oregon". *Urban Land Magazine*. September 1991.
- Heyer, Fred. *Preserving Rural Character*. Planning Advisory Service Report No. 429. Chicago: 1990.
- Kelbaugh, Doug. "Urban Design Teaching and Practice: a Quiet Revolution?". *Places, A Forum of Environmental Design*. Volume 9, Number 1. Design History Foundation, New York: Winter 1994.
- Knack, Ruth Eckdish. "Let's Get Physical". *Planning Magazine*. Chicago: September 1991.
- Knack, Ruth. "Repent, Ye Sinners, Repent". *Planning magazine*. Chicago: August 1989.
- Lewis, Sylvia. "The Town that Said No to Sprawl". *Planning Magazine*. Chicago: April 1990.
- Mangada, Eduardo. "Ciudad Metropolitana: Planeamiento y Construcción del Territorio". Documento presentado en el Quinto Congreso Ibero-Americano de Urbanismo. Valencia: 1992.
- Mangada, Eduardo. "Las Políticas del Suelo: Como Controlar la Especulación sin Frenar el Dinamismo Económico". Seminario de los Problemas de las Grandes Ciudades. España: 1990.
- Mohney, David & Easterling, Keller (editores). *Seaside: Making a Town in America*. Princeton Architectural Press: 1991.
- Pivo, Gary (editor). *Preserving Ruralness Through Cluster Housing: Problem of Opportunity?* University of Washington, Seattle: 1988
- Rodríguez, Luis. *Residential Typological Studies: San Juan, Puerto Rico*. Boston: 1976.
- Rybczynski, Witold. "How to Avoid Just Another Suburb". *Sunday New York Times*. New York: 1992.
- Toner, William. *Saving Farms and Farmlands: A Community Guide*. Planning Advisory Service Report No. 333. Chicago: 1978.

Van der Ryn, Sim and Calthorpe, Peter. *Sustainable Communities: A New Design Synthesis for Cities, Suburbs and Towns*. Sierra Club Books: 1991.

Vernez Moudon, Ann (editora). *Master Planned Communities: Shaping Exurbs in the 1990's*. Washington University: 1989.

CALLES Y TRANSPORTACIÓN

Cervero, Robert. "Congestion Relief: The Land Use Alternative". *Journal of Planning, Education and Research*. ACSP: Winter 1991.

Chellman, Chester. "A Discussion of Street Geometry and Design Criteria for Traditional Neighborhood Development". New Hampshire: 1989.

Ciudad y Territorio. Número monográfico sobre el transporte urbano. *Ciudad y Territorio* Núms. 9192. España: 1992.

Ellis, William. "The Spatial Structure of Streets". *On Streets*. The MIT Press: 1974.

Groth, Paul. "Streetgrids as Frameworks for Urban Variety". *Harvard Architectural Review*. Volume 2. Cambridge: Spring 1981.

Jacobs, Allan. *Great Streets*. The MIT Press: 1993.

Metropolitan Transit Development Board. *Designing for Transit: A Manual for Integrating Public Transportation and Land Development in the San Diego Metropolitan Area*. MTDB, San Diego: July 1993.

McCluskey, Jim. *El Diseño de Vías Urbanas*. Gustavo Gili: 1985.

Schumacher, Thomas. "Buildings and Streets: Notes on Configuration and Use". *On Streets*. The MIT Press: 1974.

Shane, Graham. "The Revival of the Street". *Lotus Magazine*. Italy: 1974.

Spielberg, Frank. "The Traditional Neighborhood Development: How Will Traffic Engineers Respond?". *ITE Journal*. Washington: September 1989.

various authors. "Traditional Neighborhood Development; Will Traffic Work?". *Successful Land Development - Quality and Profits Conference*. American Society of Civil Engineers. Washington: 1990.

various authors. *Traffic Engineering for Neo-Traditional Neighborhood Design, An Informational Report*. ITE Technical Committee 5P8. Washington: February 1994.

Vernez Moudon, Ann (editora). *Public Streets for Public Use*. Van Nostrand Reinhold: 1987.

REGLAMENTACIÓN DEL USO DEL SUELO

American Planning Association. *Land Use Law and Zoning Digest*. American Planning Association, Chicago: (monthly).

American Planning Association. *Zoning News*. American Planning Association, Chicago: (monthly).

Babcock, Richard & Banta, John. *New Zoning Techniques for Inner City Areas*. Planner Advisory Service, Chicago: 1973.

- Babcock, Richard & Larsen, Wendy. *Special Districts, the Ultimate Neighborhood Zoning*. Lincoln Institute of Land Policy, Massachusetts: 1990.
- Babcock, Richard & Siemon, Charles. *The Zoning Game Revisited*. Lincoln Institute of Land Policy, Massachusetts: 1985.
- Babcock, Richard. *The Zoning Game*. University of Wisconsin Press, Wisconsin: 1966.
- Blaesser, Brian y Weinstein, Brian. *Land Use and the Constitution: Principles for Planning Practice*. American Planning Association, Chicago: 1989.
- Duany & Plater-Zyberk. "The Traditional Neighborhood Ordinance". *The New City*. University of Miami School of Architecture: Winter 1993-94.
- Gailey, Ben (editor). *Zoning and Planning Law Handbook*. Clark Boardman, New York: 1983.
- Getzels, Judith, et al. *Zoning Bonuses in Central Cities*. Planners Advisory Service, Chicago: 1988.
- Kayden, Jerold & Haar, Charles. "Zoning Today: A Time for Reckoning". *Planning Magazine*. Chicago: June 1989.
- Kayden, Jerome. "The Legal Aspects of Design Programs Kayden's Nine Legal Commandments". *ULI's Seminar on Design Guidelines*. Washington: 1988.
- Kendig, Lane. *Performance Zoning*. Planners Press, Chicago: 1980.
- Larsen, Wendy. "Land Regulations Under the Courts' Microscopes". *43 Land Use Law and Zoning Digest* 3. US: 1991.
- Liebman, George. "The Modernization of Zoning: Enabling Act Revisions as a Means to Reform". *The Urban Lawyer*. Winter 1991.
- Listokin, David (editor). *Land Use Controls: Present and Future Problems*. Center for Urban Policy Research, New Jersey: 1974.
- Ludlow, William. *Zonificación en Puerto Rico*. Junta de Planificación, Urbanización y Zonificación: 1946.
- Meshenberg, Michael. *The Language of Zoning: A Glossary of Words and Phrases*. Planners Advisory Service, Chicago: 1976.
- Rhodes, Robert, James C. Hauser & Ralph A. DeMeo. "Vested Rights: Establishing Predictability in a Changing Regulatory System", *Stetson Law Review*. No. 1. 1983.
- Sanders, Welford. *The Cluster Subdivision: A Cost Effective Approach*. Planners Advisory Service, Chicago: 1980.
- Sanders, Welford. *Zero Lot Line Development*. Planners Advisory Service, Chicago: 1982.
- Siemon, Charles & Larsen, Wendy. "The Taking Issue Trilogy: The Beginning of the End?" *33 Journal of Urban and Contemporary Law* 169. US: 1988.
- Siemon, Charles & Larsen, Wendy. *Vested Rights: Balancing Public and Private Development Expectations*. Urban Land Institute, Washington: 1982.
- Siemon, Charles. "Legal Concerns of Neotraditional Town Planning". *ULI's Seminar on Neotraditional Town Planning*, Washington: 1990.
- Siemon, Larsen & Marsh. *Model Regulations*. (borrador sin publicar del *Manual para Reglamentar el Uso del Suelo*). Oficina de Asuntos Urbanos: 1992.

Smith, Herbert. *The Citizen's Guide to Zoning*. Planners Press, Chicago: 1983.

Vranicar, John, et al. *Streamlining Land Use Regulation: A Guidebook for Local Governments*. Department of Housing and Urban Development, Washington: 1980.

Weaver, Clifford & Babcock, Richard. *City Zoning: The Once and Future Frontier*. American Planning Association, Chicago: 1979.

NUEVAS COMPETENCIAS PARA VIABILIZAR EL DESARROLLO URBANO, LEY DE MUNICIPIOS AUTÓNOMOS

Reparcelación

Doebele, Willian (editor). *Land Readjustment: A Different Approach to Financing Urbanization*. LexingtonBooks, Massachusetts: 1983.

Minerbi, Luciano. "Attempts to Promote Land Readjustment in Hawaii". *Land Assembly & Development - A Journal of Land Readjustment Studies*. Vol. 1, No. 1. Florida: 1987.

Schnidman, Frank. "Resolving Antiquated Subdivision Problems". *Florida Environmental Land Urban Issues*. Florida: 1984.

Schnidman, Frank. "Land Readjustment: An Alternative to Development Exactions". *Private Supply of Public Services. Evaluation of Real Estate Exactions, Linkage, and Alternative Land Polices*. New York University Press, New York: 1990.

Dedicación de Terrenos para Usos Dotacionales

Aycock, J. Bruce & James Bray. "Constitutionality of Requiring Park Dedication as a Condition of Plat Approval", *Texas Bar Journal*. Vol. 45. Texas: 1982.

Kaiser, Ronald & Mertes, James. *Acquiring Parks and Recreation Facilities Through Mandatory Dedication*. Venture Publishing, Inc.: 1986.

Rodríguez-Avial, Luis. "Reservas de suelo para dotaciones". *Curso de especialización en planeamiento y gestión*. Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, Madrid: 1987.

Requerimiento de Instalaciones Dotacionales

Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Ley Núm. 25 del 8 de junio de 1962, Ley de Facilidades Vecinales. San Juan: 1962.

Junta de Planificación. *Reglamento sobre Facilidades Vecinales (Reglamento de Planificación Núm. 9)*. San Juan: 1963.

Lancaster, Roger (editor). *Urban Planning Guide (Revised Edition)*. American Society of Civil Engineers: 1990.

Schultz, Michael & Kelly, Richard. "Subdivision Improvement Requirements and Guarantees: a Primer", en *Journal of Urban and Contemporary Law* (No. 28): 1985.

Eslabonamientos

- Collin, Robert & Lytton, Michael. "Linkage An Evaluation and Exploration". *The Urban Lawyer*. Vol. 21, Núm. 3. US: 1989.
- Dreier, Peter & Bruce Ehrlich. "Downtown Development and Urban Reform: The Politics of Boston's Linkage Policy". *Urban Affairs Quarterly* (Vol. 26, No. 3): 1991.
- Nelson. "Downtown Office Development and Housing Linkage Fee". *American Planning Association*. Chicago: 1988.
- Porter, Douglas (editor). *Downtown Linkages*. The Urban Land Institute, Washington: 1985.
- Porter, Douglas & Lassar, Terry. "The Latest on Linkage". *Urban Land Magazine*. Washington: 1988.

Exacción por Impacto

- Blaesser, Brian & Kentopp, Christine. "Impact Fees: The Second Generation". *Journal of Urban and Contemporary Law*. Vol. 38. US: 1990.
- Ducan, James & Standerfer, Norman. *Impact Fees: The Changing Direction of Growth Management*. Department of Planning and Growth Management, Texas: 1985.
- Frank, James & Rhodes, Robert (editores). *Development Exactions*. Planners Press, Chicago: 1987.
- Levy, Lawrence. "Impact Fees, Concurrency, and Reality - A Proposal for Financing Infrastructure". *The Urban Lawyer*. Vol. 21, Núm. 3. US: 1989.
- Nicholas, James. *The Calculation of Proportionate-Share Impact Fees*. Planning Advisory Service Report Number 408, Washington: 1988.
- Siemon, Charles & Zimet, Michelle. "Who Should Pay for Free Public Schools in an Expensive Society?". *Stetson Law Review*. Vol. 3. US: 1991.

Transferencia de Derechos de Desarrollo

- Bozung, Linda. "Transfer Development Rights Compensation for Owners of Protected Property". *Zoning and Planning Law Report*. US: 1983.
- Costonis, John & DeVoy, Robert. *The Puerto Rican Plan Environmental Protection Through Development Rights Transfer*. Urban Land Institute, Washington: 1975.
- Inghram, Cheryl & Roddewing, Richard. *Transferable Development Rights Programs TDR's and the Real Estate Market Place*. Planning Advisory Service, Chicago: 1987.
- Pizor, Peter. "Making TDR Work A Study of Program Implementation". *Journal of the American Planning Association*. Chicago: 1988.
- Roddewig, Richard & Inghram, Cheryl. *Transferable Development Rights Programs*. Planning Advisory Service Report Number 401, Chicago: 1987.
- Strong, Ann. "Buying Farmland Development Rights The Chester County Program". *Land Use Law*. US: May 1991.
- Siemon, Charles. "TDRs: A Concept Whose Time Has Come". *ANJEC Report*. Vol. 10, No. 2. US: Spring 1990.

TRABAJOS DE PLANEAMIENTO

- Agrait & Betancourt, arquitectos; Mignucci, arquitectos; Carlo, arquitectos y Arce, arquitectos; Duany & Plater-Zyberk; Koetter & Kim. *Plan Maestro Comunidad Río Bayamón*. Comisión Río Bayamón: 1992.
- Arce, Héctor & Koetter & Kim. *Plan de Usos del Terreno y Reglamento de Zonificación Especial para la Entrada de la Isleta de San Juan*. Junta de Planificación: 1992.
- Ayuntamiento de Madrid. *Plan General de Madrid*. Madrid: 1985.
- Battery Park City Authority. *Battery Park Residential Area Design Guidelines*. New York: 1985.
- Boston Redevelopment Authority. *Central Artery Zoning and Design Guidelines*. Boston: 1991.
- Carlo, Miguel. *Frente Portuario: Plan Maestro para la Isleta de San Juan*. Administración de Terrenos: 1988.
- Center for Rural Massachusetts. *Dealing with Change in the Connecticut River Valley: A Design Manual for Conservation and Development*. Lincoln Institute of Land Policy, Massachusetts: 1990.
- City of Chattanooga. *Miller Park District Urban Design Guidelines*. Chattanooga: 1985.
- Commission on Planning and Development Reform in Ontario. *New Planning for Ontario*. Queen's Printer for Ontario: 1993.
- Community Redevelopment Agency of Los Angeles. *The Downtown Strategic Plan of Los Angeles*. Los Angeles: 1994.
- Department of City Planning of San José. *Toward Community - Residential Design Guidelines for the City of San Jose*. California: 1986
- Department of Planning of City of Chicago. *Chicago River Urban Design Guidelines*. Chicago: 1990.
- Instituto del Territorio y Urbanismo del Ayuntamiento de Salamanca. *Salamanca - Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Recinto Universitario y Zona HistóricoArtística*. Salamanca: 1987.
- Krier, Leon. *Completar Santurce*. Oficina de Asuntos Urbanos, San Juan: 1992.
- Loudon County Department of Planning. *Loudon County General Plan*. Virginia: 1991.
- Montgomery County. *Preservation of Agriculture & Rural Open Space*. Maryland: 1987.
- Municipio de Bayamón. *Plan Territorial de Bayamón*. Bayamón: 1992.
- Municipio de Carolina. *Plan Territorial de Carolina*. Carolina: 1992.
- Municipio de Ponce. *Plan Territorial de Ponce*. Ponce: 1992.
- New Jersey State Planning Commission. *Communities of Place: the Interim State Development and Redevelopment Plan of the State of New Jersey*. New Jersey: 1991.