ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

Núm. 3424
Fecha: 3 de marzo de 1987 4:15 p.m.
Aprobado: Héctor Luis Acevedo
Secretario de Estado

Por: Lauden de Pedrini
Secretaria Auxiliar de Estado

REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE LA ZONA COSTANERA Y DE ACCESOS A LAS PLAYAS Y COSTAS DE PUERTO RICO

(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 17)

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

FECHA DE VIGENCIA: 31 de marzo de 1983

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

LA FORTALEZA

SAN JUAN, PUERTO RICO

Boletín Administrativo Núm. 4093-A

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DE PUERTO RICO

PARA APROBAR EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE LA ZONA COSTANERA Y DE ACCESOS A LAS PLAYAS Y COSTAS DE PUERTO RICO (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 17)

POR CUANTO, la Junta de Planificación de Puerto Rico, al amparo de las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, preparó el Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17), con el objetivo de que se provea acceso a las costas y playas de Puerto Rico y de proteger y guiar el desarrollo de los terrenos costaneros según su potencial.

POR CUANTO, el Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico fue sometido a vistas públicas efectuadas los días 23, 27, 28, 29 y 30 de mayo de 1980 en los municipios de San Juan, Ponce, Fajardo, Vega Baja, Arecibo, Aguadilla, Mayaguez, Guánica, Guayama y Humacao.

POR CUANTO, la Junta de Planificación, luego de haber cumplido con todos los requisitos de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, adoptó el referido reglamento el día 24 de noviembre de 1982.

POR TANTO, Yo, CARLOS ROMERO BARCELO, Gobernador de Puerto Rico, en virtud de lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, APRUEBO el Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17), el cual regirá a los quince (15) días después de esta aprobación.

La Junta de Planificación dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 28 de la Ley 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en cuanto a la publicación de un suscinto o descripción general del reglamento aquí aprobado, que interesen o afecten al público, en uno o más periódicos de circulación general en la Isla de Puerto Rico.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo la presente y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la Ciudad de San Juan, hoy día 16 de marzo de 1983.

CARLOS ROMERO BARCELO

Promulgada de acuerdo a la Ley, hoy día 16 de marzo de 1983.

Carlos S. Quirós

Certifico que esta es copia fiel y exacta del original que obra en el archivo de esta Oficina.

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

NOV. 24 1982

Resolución RP-17 - 0-82

ADOPTANDO EL REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE LA ZONA COSTANERA Y DE ACCESOS A LAS PLAYAS Y COSTAS DE PUERTO RICO (REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 17)

La Ley Orgánica de la Junta de Planificación, Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, en su Artículo 16 (2), encomendó a la Junta la adopción de un Reglamento Sobre Control de Uso de Playas, Balnearios y Otros Cuerpos de Agua.

El Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico, el cual fue aprobado por la Junta de Planificación mediante la Resolución Núm. PU-002 del 22 de junio de 1978 y la Primera Extensión a la Resolución Núm. PU-002 del 13 de septiembre de 1978, recomienda que se adopte reglamentación que permita a los ciudadanos tener acceso a las playas y costas de Puerto Rico.

La Junta de Planificación, en armonía con lo indicado anteriormente, y tomando en consideración la creciente necesidad de facilidades recreativas que tiene el país y la tendencia que se observa a desarrollar los terrenos costaneros y a limitar el acceso de los ciudadanos a las playas y costas, preparó el Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico. Como parte de la preparación del Reglamento y para una mejor sustentación legal del mismo, se llevó a cabo un estudio titulado Estudio Jurídico Sobre Los Derechos Públicos Y Privados En Las Playas De Puerto Rico.

El Reglamento fue presentado en vistas públicas efectuadas los días 23, 27, 28, 29 y 30 de mayo de 1980 en los municipios de San Juan, Ponce, Fajardo, Vega Baja, Arecibo, Aguadilla, Mayagüez, Güánica, Güayama y Humacao. La Junta, luego de llevar a cabo un cuidadoso análisis de todos los comentarios, planteamientos y recomendaciones formulados por los ciudadanos y organismos participantes, antes, durante y luego de las vistas públicas, revisó el Reglamento, introduciéndole los cambios que consideró pertinentes.

A tenor con lo anteriormente expuesto, la Junta de Planificación ADOPTA el Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 17).

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión celebrada el 24 de noviembre de 1982, y aprobada por el Gobernador el 16 de marzo de 1983, y para su notificación y uso general expido la presente, bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico, hoy ABR. 6 1983

Lic. Luis A. Benítez
Secretario

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

Certifico que esta es copia fiel y exacta del documento original y para que así conste, firma la presente en San Juan, Puerto Rico a MAR 03 1987

Secretaria

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

INTRODUCCION

Una fuente expresa de poder para reglamentar el uso y acceso a la costa y a las playas y la protección de la zona costanera de Puerto Rico es la propia Constitución de Puerto Rico, la cual declara como política pública "la más eficaz conservación de sus recursos, así como el mayor desarrollo y aprovechamiento de los mismos para el beneficio general de la comunidad", Constitución de Puerto Rico, 1952, Artículo VI, Sección 9.

Más recientemente, en 1975, la Legislatura de Puerto Rico le encomendó a la Junta de Planificación, en su Ley Orgánica, Ley 75 de 1975, Artículo 16.2, el que adoptara un Reglamento Sobre Control de Uso de Playas, Balnearios y Otros Cuerpos de Agua. El 22 de junio de 1977, el Gobernador de Puerto Rico aprobó el "Documento de Objetivos y Políticas del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico", adoptado por la Junta de Planificación el 8 de junio de 1977, el cual, en la política pública número 17.04 - 4to. párrafo, hace expresiones sobre el libre acceso físico y el disfrute de las playas de Puerto Rico por todos los ciudadanos. Mediante la Resolución Núm. PU-002 del 22 de junio de 1978 la Junta de Planificación aprobó el "Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico" el cual luego fue aprobado también por el Gobernador de Puerto Rico el 12 de julio de 1978. El 13 de octubre de 1978, en la primera extensión a la Resolución PU-002, la Junta de Planificación de Puerto Rico adoptó el elemento de Acceso a las Playas de Puerto Rico, como parte del Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico. También el Plan de Desarrollo Integral para Puerto Rico contiene expresiones sobre el desarrollo y conservación integral de los recursos costaneros. Mediante la Ley Núm. 14 del 7 de febrero de 1979, se enmendó la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos, Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, para hacer

mandatorio, salvo seis excepciones, el que se provea de acceso público a las playas de Puerto Rico a todo proyecto, como condición previa a su aprobación.

Lograr acceso adecuado a la costa y a las playas de Puerto Rico y el uso óptimo de las mismas, por el público en general, es un propósito primordial de este reglamento. Es por ello que se declara como objetivo principal: Que todas las personas residentes y visitantes de Puerto Rico tengan igualdad de oportunidades, en tanto sea práctico, por derecho y en realidad, a llegar, sea por vía marítima o terrestre, y a disfrutar de las costas y especialmente de las playas de Puerto Rico.

Son también objetivos principales: Proveer nuevos accesos a las costas y playas mediante su requerimiento a todo nuevo proyecto de desarrollo con frente a la zona marítimo-terrestre; y Proteger las Areas de Reservas Naturales y los Recursos Naturales no permitiendo nuevas lotificaciones o desarrollos que puedan deteriorarlos o destruirlos.

Estos mandatos y objetivos expresos se intentan recoger en el presente reglamento. El mismo está organizado en cuatro partes. La Primera Parte trata sobre el Alcance del Reglamento y las Definiciones. La Segunda y Tercera Parte están fundamentadas en dos (2) de los poderes que tiene la Junta - el de aprobar o denegar proyectos sobre usos de terrenos y el de zonificar y se denominan: Segunda Parte - Proyectos y Tercera Parte - Zonificación de la Zona Costanera. La Cuarta Parte cubre los distintos Procedimientos y Requerimientos Administrativos.

Fondo Unico Administrativo de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

TABLA DE CONTENIDO

MATERIA	PAGINA
INTRODUCCION	I
TABLA DE CONTENIDO	III
PRIMERA PARTE - ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES	
SECCION 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO	1
1.01 - Título	1
1.02 - Autoridad	1
1.03 - Aplicación	1
1.04 - Exclusión de Playas en Reservaciones Federales y Militares	2
1.05 - Vigencia	2
1.06 - Têrminos Empleados	2
1.07 - Têrminos Definidos	3
1.08 - Reglamentación Especial en la Zona Costanera de Puerto Rico	3
1.09 - Disposiciones de Otros Reglamentos	3
1.10 - Cláusulas de Salvedad	4
SECCION 2.00 - SIGNIFICADO DE TERMINOS	5
2.01 - Accesibilidad	5
2.02 - Accesibilidad Adecuada	5
2.03 - Accesibilidad Limitada	5
2.04 - Accesibilidad Controlada	5
2.05 - Accesibilidad Impedida	5
2.06 - Acceso Psíquico Visual	5
2.07 - Acceso Marítimo	6
2.08 - Acceso Peatonal	6

MATERIA PAGINA

SECCION 2.09 - Acceso Vehícular..... 6

2.10 - Area de Estacionamiento..... 6

2.11 - Areas de Reserva Natural..... 6

2.12 - ARPE..... 6

2.13 - Balneario..... 7

2.14 - Casas en Hilera 7

2.15 - Conservación..... 7

2.16 - Consulta de Ubicación..... 7

2.17 - Costa..... 7

2.18 - Departamento de Recursos Naturales..... 7

2.19 - Edificio..... 8

2.20 - Edificios de Apartamentos..... 8

2.21 - Funcionario y Organismo..... 8

2.22 - Junta..... 8

2.23 - Legua Marina..... 8

2.24 - Litoral Lacustre..... 8

2.25 - Litoral Marítimo..... 8

2.26 - Lotificación..... 8

2.27 - Lotificación Simple..... 9

2.28 - Obra..... 9

2.29 - Permiso de Construcción..... 9

2.30 - Persona..... 9

2.31 - Playa..... 9

2.32 - Playa Nadable..... 10

2.33 - Preservación..... 10

2.34 - Proyecto..... 10

2.35 - Recursos Naturales..... 10

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

MATERIA PAGINA

SECCION 2.36 - Resolución 10
2.37 - Solar 10
2.38 - Terrenos 10
2.39 - Terrenos Sumergidos 11
2.40 - Terrenos Sumergidos bajo Aguas Navegables 11
2.41 - Unidad Agrícola 11
2.42 - Unidad de Vivienda 11
2.43 - Urbanización 11
2.44 - Uso No-Conforme 12
2.45 - Uso No-Conforme Legal 12
2.46 - Vías Públicas 12
2.47 - Zona Costanera 12
2.48 - Zona Marítima-Terrestre 12
2.49 - Zona No-Urbana 13
2.50 - Zona Urbana 13
2.51 - Zonificación 13

SEGUNDA PARTE

PROYECTOS

SECCION 3.00 - DISPOSICIONES GENERALES 14
3.01 - Acceso Público 14
3.02 - Separación Entre Accesos Públicos 14
3.03 - Exenciones de Proveer Accesos Públicos 15
3.04 - Accesos Públicos Existentes 16
3.05 - Zona de Separación 16
3.06 - Areas de Reservas Naturales 17
3.07 - Sectores Históricos, Estéticos, Recreacionales, Ecológicos y Culturales 17

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

MATERIA PAGINA

SECCION 3.08 - Carácter Natural 17
3.09 - Intensidad del Desarrollo 18
3.10 - Disposición de Aguas con Descargas Sanitarias 18
3.11 - Control de la Erosión y de la Contaminación de Cuerpos de Agua 18
3.12 - Basura en las Costas y Playas de Puerto Rico 19

SECCION 4.00 - LOTIFICACION Y URBANIZACIONES..... 20
4.01 - Aplicación..... 20
4.02 - Diseño de Vías de Acceso Público..... 20
4.03 - Línea de Solares con Frente a la Costa..... 21
4.04 - Anchura de Vías Públicas..... 21
4.05 - Facilidades Vecinales..... 22
4.06 - Facilidades Públicas de Estacionamiento 22
4.07 - Lotificaciones..... 22
SECCION 5.00 - OTROS DESARROLLOS DE TERRENOS..... 23
5.01 - Aplicación..... 2
5.02 - Diseño de Vías de Acceso Público..... 23
5.03 - Anchura de Vías Públicas..... 24
5.04 - Facilidades Públicas de Estacionamiento 24
5.05 - Lotificaciones..... 24
5.06 - Balnearios..... 25
5.07 - Campamentos para Casas Remolques (Trailer Camps) ... 25
SECCION 6.00 - EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y CASAS EN HILERAS EN CONDOMINIO 27
6.01 - Aplicación..... 27
6.02 - Diseño de Vías de Acceso Público..... 27
6.03 - Anchura de Vías Públicas..... 28
6.04 - Facilidades Vecinales..... 29

MATERIA PAGINA

SECCION 6.05 - Facilidades Públicas de Estacionamiento..... 29

6.06 - Vistas del Mar..... 29

6.07 - Bonificaciones por Accesos Públicos..... 30

SECCION 7.00 - PROYECTOS DE CONSTRUCCION GUBERNAMENTALES..... 31

7.01 - Disposición General..... 31

7.02 - Nuevas Carreteras..... 31

7.03 - Alcantarillado Pluvial..... 31

7.04 - Alcantarillado Sanitario..... 32

7.05 - Diseño de Obras de Infraestructura..... 32

SECCION 8.00 - RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LIMITE MARITIMO -TERRESTRE Y ESTUDIOS DE SOMBRAS..... 33

8.01 - Disposición General..... 33

8.02 - Exenciones..... 33

8.03 - Concesiones 35

8.04 - Estudios de Sombra de las Edificaciones..... 36

TERCERA PARTE
ZONIFICACION DE LA ZONA COSTANERA

SECCION 9.00 - MAPAS Y TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION EN LA ZONA COSTANERA..... 37

9.01 - Disposición General..... 37

9.02 - Alcance Legal de los Mapas de Zonificación..... 37

9.03 - Proyectos en Sectores Zonificados..... 38

9.04 - Propósitos de los Distritos en los Mapas de Zonificación de la Zona Costanera..... 38

9.05 - Otros Distritos de Zonificación..... 38

9.06 - Reglamentación Especial en la Zona Costanera de Puerto Rico..... 39

9.07 -Tipos de Distritos de Zonificación de la Zona Costanera..... 40

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

MATERIA PAGINA

SECCION 10.00 - DISTRITO A-1: AGRICOLA UNO..... 43

10.01 - Propósito del Distrito A-1..... 43

10.02 - Política de Rezonificación en Distrito A-1..... 43

10.03 - Usos en Distrito A-1..... 43

10.04 - Altura en Distrito A-1..... 44

10.05 - Tamaño de Fincas en Distrito A-1..... 44

10.06 - Separaciones de las Colindancias en Distrito A-1... 44

10.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distrito A-1..... 45

10.08 - Areas de Estacionamiento en Distrito A-1..... 45

10.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito A-1.... 46

10.10 - Rótulos en Distrito A-1..... 46

SECCION 11.00 - DISTRITO A-2: AGRICOLA DOS..... 47

11.01 - Propósito del Distrito A-2..... 47

11.02 - Política de Rezonificación en Distrito A-2..... 47

11.03 - Usos en Distrito A-2..... 47

11.04 - Altura en Distrito A-2..... 48

11.05 - Tamaño de Fincas en Distrito A-2..... 48

11.06 - Separaciones de las Colindancias en Distrito A-2... 48

11.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distrito A-2..... 49

11.08 - Areas de Estacionamiento en Distrito A-2..... 49

11.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito A-2.... 49

11.10 - Rótulos en Distrito A-2..... 50

SECCION 12.00 - DISTRITO A-3: AGRICOLA TRES..... 51

12.01 - Propósito del Distrito A-3..... 51

12.02 - Política de Rezonificación en Distrito A-3..... 51

12.03 - Usos en Distrito A-3..... 51

MATERIA PAGINA

15.03 - Usos en Distrito B-2 63

15.04 - Rótulos y Anuncios en Distrito B-2 65

15.05 - Lotificación en Distrito B-2 65

15.06 - Accesibilidad 65

SECCION 16.00 - DISTRITO B-3 - BOSQUE SECO 66

16.01 - Propósito del Distrito B-3 66

16.02 - Política de Rezonificación en Distrito B-3 66

16.03 - Usos en Distrito B-3 66

16.04 - Altura en Distrito B-3 67

16.05 - Tamaño de Fincas en Distrito B-3 67

16.06 - Separación de las Colindancias en Distrito B-3 67

16.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distrito B-3 67

16.08 - Areas de Estacionamiento en Distrito B-3 68

16.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito B-3 68

16.10 - Rótulos en Distrito B-3 68

SECCION 17.00 - DISTRITO CR - CONSERVACION DE RECURSOS 69

17.01 - Propósito del Distrito CR 69

17.02 - Usos en Distrito CR 69

17.03 - Construcciones en Distrito CR 70

17.04 - Areas de Estacionamiento en Distrito CR 70

17.05 - Rótulos y Anuncios en Distrito CR 71

17.06 - Lotificaciones en Distrito CR 71

17.07 - Accesibilidad 71

SECCION 18.00 - DISTRITO CRR - CONSERVACION Y RESTAURACION DE RECURSOS .. 72

18.01 - Propósito del Distrito CRR 72

18.02 - Usos en Distritos CRR 72

18.03 - Excavaciones, Demoliciones o Construcciones en Distrito CRR 72

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

MATERIA PAGINA

SECCION 12.04 - Altura en Distrito A-3 52
12.05 - Tamaño de Fincas en Distrito A-3 52
12.06 - Separaciones de las Colindancias en Distrito A-3 52
12.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distrito A-3 53
12.08 - Areas de Estacionamiento en Distrito A-3 53
12.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito A-3 54
12.10 - Rótulos en Distrito A-3 54
SECCION 13.00 - DISTRITO AD - AREAS DESARROLLADAS 55
13.01 - Propósito del Distrito AD 55
13.02 - Usos Permitidos en el Distrito AD 55
13.03 - Lotificaciones en Distrito AD 56
13.04 - Construcciones en Distrito AD 57
13.05 - Disposiciones sobre Densidad 57
SECCION 14.00 - DISTRITO B-1 - BOSQUES INTERIORES 59
14.01 - Propósito del Distrito B-1 59
14.02 - Política de Rezonificación en Distrito B-1 59
14.03 - Usos en Distrito B-1 59
14.04 - Altura en Distrito B-1 60
14.05 - Tamaño de Fincas en Distrito B-1 60
14.06 - Separaciones 60
14.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distrito B-1 61
14.08 - Areas de Estacionamiento en Distrito B-1 61
14.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito B-1 61
14.10 - Rótulos y Anuncios en Distrito B-1 61
SECCION 15.00 - DISTRITO B-2 - BOSQUE DE MANGLES 62
15.01 - Propósito del Distrito B-2 62
15.02 - Tipos de Mangles 62

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

MATERIA PAGINA

18.04 - Rótulos y Anuncios en Distritos CRR 73

18.05 - Lotificaciones en Distritos CRR 73

18.06 - Accesibilidad 73

SECCION 19.00 - DISTRITO DM - DESARROLLOS MINEROS 74

19.01 - Propósito del Distrito DM 74

19.02 - Política de Rezonificación en Distrito DM 74

19.03 - Usos en Distrito DM 75

19.04 - Altura en Distrito DM 75

19.05 - Lotificaciones en Distritos DM 75

19.06 - Areas de Estacionamiento en Distrito DM 75

19.07 - Espacios para Cargar y Descargar en Distrito DM 75

19.08 - Corporación para el Desarrollo de los Recursos Minerales de Puerto Rico 75

SECCION 20.00 - DISTRITO PM - PESCA Y MARICULTURA 77

20.01 - Propósito del Distrito PM 77

20.02 - Usos en el Distrito PM 77

20.03 - Lotificaciones en Distritos PM 77

20.04 - Construcciones en el Distrito PM 78

20.05 - Accesibilidad 78

SECCION 21.00 - DISTRITO PP - PLAYAS PUBLICAS 80

21.01 - Propósito del Distrito PP 80

21.02 - Usos en el Distrito PP 80

21.03 - Concesiones, Franquicias, Permisos y Arrendamientos 81

21.04 - Lotificaciones en Distritos PP 81

21.05 - Construccion en Distritos PP 81

21.06 - Rótulos y Anuncios en Distrito PP 82

21.07 - Accesibilidad 82

MATERIA PAGINA

SECCION 21.08 - Balnearios 82

SECCION 22.00 - DISTRITO PR - PRESERVACION DE RECURSOS 83

22.01 - Propósito del Distrito PR 83

22.02 - Usos en Distrito PR 83

22.03 - Rótulos y Anuncios en Distrito PR 83

22.04 - Lotificaciones en Distritos PR 84

22.05 - Construcción en Distritos PR 84

22.06 - Accesibilidad 84

SECCION 23.00 - DISTRITO RE - RUTA ESCENICA 85

23.01 - Propósito del Distrito RE 85

23.02 - Usos en Distrito RE 85

23.03 - Construcciones en Distritos RE 87

23.04 - Demoliciones en Distritos RE 89

23.05 - Rótulos y Anuncios en Distritos RE 89

23.06 - Lotificaciones en Distritos RE 89

CUARTA PARTE

ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO Y PROCEDIMIENTOS

SECCION 24.00 - PROCEDIMIENTO EN PROYECTOS 90

24.01 - Disposición General 90

24.02 - Delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre 90

24.03 - Formulario Ambiental 91

24.04 - Memorial Explicativo 91

24.05 - Vistas Públicas 91

24.06 - Endoso del Departamento de Recursos Naturales 91

24.07 - Comentarios de Agencias 92

24.08 - Resolución 92

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

MATERIA PAGINA

SECCION 24.09 - Denegación en Casos Especiales 92

SECCION 25.00 - PROCEDIMIENTOS PARA LA ZONIFICACION DE LA ZONA COSTANERA 94

25.01 - Disposición General 94

25.02 - Requisitos para la Petición 94

25.03 - Propiedades Ajenas y el Distrito "PR" 96

25.04 - Límites de Distritos 96

25.05 - Enmiendas a Mapas de Zonificación de la Zona Costanera 97

25.06 - Bienestar General 98

25.07 - Vistas Públicas 98

25.08 - Resolución Designando los Distritos de Zonificación en la Zona Costanera 99

25.09 - Vigencia de los Mapas de Zonificación 99

25.10 - Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de Zonificación 100

SECCION 26.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS 101

26.01 - Disposiciones Generales 101

26.02 - Requerimiento de Permisos 101

26.03 - Expedición de Permisos 101

26.04 - Permisos Relacionados con Vías Públicas 102

26.05 - Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuerto 104

26.06 - Permisos de No-Conformidad Legal 105

26.07 - Descontinuación de Usos No-Conformes Legales 105

26.08 - Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No-Conformes Legales 106

26.09 - Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos 106

MATERIA PAGINA

SECCION 27.00 - VARIACIONES (CONCESIONES) 109

27.01 - Disposición General 109

27.02 - Iniciativa 109

27.03 - Vistas Públicas 109

27.04 - Criterios para Hacer Variaciones (Concesiones) 109

27.05 - Condiciones al Hacer Variaciones (Concesiones) 112

27.06 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones (Concesiones) 113

SECCION 28.00 - EXCEPCIONES (AUTORIZACIONES DIRECTAS) 114

28.01 - Disposición General 114

28.02 - Otros Usos a Permitirse en Distritos A-1 114

28.03 - Otros Usos a Permitirse en Distritos A-2 115

28.04 - Otros Usos a Permitirse en Distritos A-3 117

28.05 - Otros Usos a Permitirse en los Distritos B-1 y B-3 119

28.06 - Otros Usos a Permitirse en los Distritos CR 121

28.07 - Tamaño Mínimo y Máximo del Solar 122

28.08 - Condiciones al Hacer Excepciones (Autorizaciones Directas) 123

28.09 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones (Autorizaciones Directas) 123

28.10 - Vistas Públicas 124

SECCION 29.00 - PROCEDIMIENTOS ESPECIALES 125

29.01 - Penalidad y Procedimientos 125

29.02 - Ordenes Provisionales 125

29.03 - Recurso de Interdicto, Mandamus, Demandas 125

29.04 - Ordenes de Hacer o No-Hacer y de Cese y Desistimiento . 125

29.05 - Violaciones a Permisos 126

29.06 - Multas Administrativas 126

29.07 - Citaciones 126

MATERIA PAGINA

SECCION 29.08 - Delito Menos Grave 127

29.09 - Obstrucciones al Acceso a la Costa o las Playas 127

29.10 - Rótulos o Boyas Flotantes Prohibiendo el Acceso a la Costa o a las Playas 127

29.11 - Fianza 128

29.12 - Confiscación de la Fianza 128

29.13 - Junta de Apelaciones 128

29.14 - Reconsideración 129

29.15 - Revisión por el Tribunal Superior 129

SECCION 30.00 - DISPOSICIONES DEROGATORIAS Y SALVEDADES 131

30.01 - Reglamento de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero 131

30.02 - Disposiciones Sobre el Retiro de Edificios o Estructuras del Límite Marítimo-Terrestre en el Reglamento de Zonificación Urbana y en el Reglamento de Zonas de Interés Turístico 131

30.03 - Normas Especiales para el Area de la Parguera en el Municipio de Lajas 131

30.04 - Normas Especiales en el Municipio de Culebra 132

30.05 - Zonas de Aeropuertos y Zonas Susceptibles a Inundaciones 132

APENDICE 133

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

REGLAMENTO DE ZONIFICACION DE LA ZONA COSTANERA Y DE ACCESOS A LAS PLAYAS Y COSTAS DE PUERTO RICO

PRIMERA PARTE

ALCANCE DEL REGLAMENTO Y DEFINICIONES

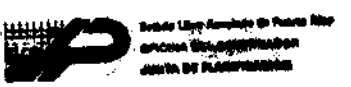
SECCION 1.00 - ALCANCE DEL REGLAMENTO

1.01 - Título - Este Reglamento de Planificación Número 17; para guiar y controlar el uso y desarrollo de terrenos y cuerpos de agua en la zona costanera de Puerto Rico, sus costas y sus playas y para requerir, formentar o prohibir, basado en el bienestar general, los accesos a las playas de Puerto Rico, se denominará y citara como el "Reglamento de Zonificación de la Zona Costanera y de Accesos a las Playas y Costas de Puerto Rico".

1.02 - Autoridad - Este Reglamento se adopta por virtud y en armonía con las disposiciones de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975 [especialmente con los artículos 11 (4), 16 (1), 16 (2) y 27] - Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, según enmendada.

1.03 - Aplicación - Las disposiciones contenidas en este Reglamento le aplicarán y cubrirán a:

1- Toda construcción, reconstrucción, demolición o alteración de edificios, subdivisión, lotificación, desarrollo, urbanización de terrenos y cualquier otro proyecto que se proponga dentro de la Zona Costanera de Puerto Rico y de las islas adyacentes dentro de su jurisdicción.



2- Toda transacción de terrenos públicos dentro de la Zona Costanera de Puerto Rico, a ser realizada por algún funcionario u organismo del Gobierno de Puerto Rico.

3- Todos aquellos terrenos dentro de la Zona Costanera y además, incluyendo los terrenos sumergidos y aquellos terrenos sumergidos bajo aguas navegables colindantes con la isla de Puerto Rico y las otras islas adyacentes dentro de su jurisdicción, cuando se determine que es necesario para la implementación de este reglamento.

4- Todapersona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

1.04 - Exclusión de Playas en Reservaciones Federales y Militares - Se excluyen del ámbito de acción de este reglamento aquellas costas y playas que han sido reservadas por el Gobierno Federal de los Estados Unidos para usos de seguridad nacional.

1.05 - Vigencia - Este reglamento y las enmiendas que sobre el mismo adopte la Junta de Planificación de Puerto Rico, regirán a los quince (15) días de su aprobación por el Gobernador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975 (23 L.P.R.A., Seccion 63).

1.06 - Términos Empleados - Cuando así lo justifique su uso en este reglamento, se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y vice versa, y el masculino incluirá el femenino y vice versa.

1.07 - Términos Definidos - Los vocablos y frases que se definen en este reglamento, siempre que se empleen dentro del contexto, tendrán el significado que se expresa para cada término.

1.08 - Reglamentación Especial en la Zona Costanera de Puerto Rico - La Junta podrá adoptar reglamentos especiales para las Areas de Reservas Naturales y de Planificación Especial del Programa de Manejo de la Zona Costanera y para otros sectores que por sus características esencialmente diferentes y particulares ameritan que se alteren algunas de las normas de este reglamento.

La reglamentación especial, dentro de la Zona Costanera de Puerto Rico, se considerará como parte de este reglamento y en aquellas playas y costas que estén cubiertas por la reglamentacion especial, las disposiciones de este reglamento serán de carácter supletorio, en tanto no conflijan con las normas especiales. La Reglamentación Especial se enmarcará en esta sección y en las Secciones 1.09 y 9.01 a 9.07 de este reglamento.

1.09 - Disposiciones de Otros Reglamentos - Con respecto a los otros reglamentos de planificación aplicarán las siguientes normas:

1- Las disposiciones de este reglamento prevalecerán sobre y se complementarán por las disposiciones de cualquier otra reglamentación vigente de índole general, adoptada por la Junta de Planificación, que sean de aplicación concurrente, hasta donde éstas fueran compatibles con los propósitos de este reglamento.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

2- Toda disposición del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4) que pueda ser aplicable dentro de la Zona Costanera de Puerto Rico, que no haya sido específicamente substituída por alguna disposición, ni esté en contraposición con alguna norma de este reglamento, se considerará y aplicará como parte de esta reglamentación.

3- Las disposiciones que estén incluídas en reglamentación especial, cuyo ámbito y análisis profundice sobre los aspectos y características particulares de un sector de terrenos o tema especial, prevalecerán sobre las normas de este reglamento.

1.10 - Cláusula de Salvedad - Si cualquier disposición de este reglamento, su interpretación o su aplicación a cualquier persona o circunstancia fuera declarada nula o inconstitucional, su nulidad no afectará otras disposiciones del reglamento que puedan mantenerse en vigor sin recurrir a la disposición anulada.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 2.00 - SIGNIFICADO DE TERMINOS

Los siguientes términos, dondequiera que se usen o se les haga referencia en este reglamento, salvo donde resulten incompatibles con los propósitos del mismo, significarán:

2.01 - Accesibilidad - Cualidad de poder llegar a un destino.

2.02 - Accesibilidad Adecuada - Cuando no existen barreras físicas ni legales que impidan el acceso del público a la costa, a una playa pública o a un litoral lacustre, sea por vía marítima o por vía terrestre, y en el caso de esta última que la distancia en que se pueda llegar a la misma, caminando, sea de aproximadamente cientocincuenta (150) metros desde una carretera pública.

2.03 - Accesibilidad Limitada - Cuando existen líneas de casas, edificios, cercas u otras obstrucciones que obligan a pedir permiso a los dueños o a cruzar solares baldíos o interrupciones de calles sin salida para poder llegar a la costa, a la playa, o a un litoral lacustre.

2.04 - Accesibilidad Controlada - Cuando para poder llegar a la costa o a la playa hay que pasar por un punto custodiado por un guardián, quien interroga y determina quiénes pueden entrar y utilizar la vía de acceso hacia la costa, playa o litoral lacustre.

2.05 - Accesibilidad Impedida - Cuando existen impedimentos físicos y/o legales que no permiten llegar a la costa, a la playa, o litoral lacustre.

2.06 - Acceso Psíquico-Visual - Cuando la mera visión y contemplación de un paisaje, desde terrazas, miradores, áreas de estacio-

namiento o de algún punto alto, produce en la mente del vidente variadas satisfacciones espirituales.

2.07 - Acceso Marítimo - Entrada o paso por el cual, y por medio de veleros, botes, lanchas de motor o de remos, o vehículos análogos, se puede llegar desde el mar o el océano, hasta la playa o costa.

2.08 - 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 existente hasta el área de costa, playa o litoral lacustre.

2.09 - Acceso Vehicular - Vía o carretera pública que permite que las personas pueden llegar hasta el área de costa, de playa o litoral lacustre utilizando automóviles, u otros vehículos de motor.

2.10 - Area de Estacionamiento - Espacio dedicado exclusivamente para el estacionamiento temporario de vehículos.

2.11 - Areas de Reserva Natural - Son aquellas áreas que por sus características físicas, ecológicas, geográficas y por el valor social de los recursos naturales existentes en ellas, ameritan su conservación, preservación o restauración a su condición natural a tono con los objetivos y políticas públicas del Plan de Usos del Terreno, adoptado por la Junta el día 8 de junio de 1977 y aprobado por el Gobernador el día 22 de junio de 1977.

2.12 - ARPE - Organismo gubernamental creado por la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, enmendada, conocida como la "Ley Orgánica

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

de la Administración de Reglamentos y Permisos".

2.13 - Balneario - Centro recreativo costanero con facilidades mínimas de carreteras, estacionamiento, servicios sanitarios y duchas, entre otras, cuyo uso principal son los baños de mar.

2.14 - Casa en Hilera - Serie de dos o más unidades de vivienda independientes, adyacentes, lateralmente unidas por paredes medianeras formando un sólo edificio.

2.15 - Conservación - Es el cuidado y la protección que se le presta a un sector designado como un recurso natural, cultural o ecológico de gran valor, con el propósito de mejorar y mantener sus condiciones y características naturales; permite la utilización limitada y cuidadosa del recurso.

2.16 - Consulta de Ubicación - Es el procedimiento ante la Junta de Planificación para que evalúe, pase juicio y tome la determinación que estime pertinente sobre propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas zonificadas. En áreas no zonificadas incluye propuestos usos de terrenos que por su naturaleza, complejidad, magnitud, impacto físico, económico, ambiental y social pudiesen afectar significativamente el desarrollo de un sector.

2.17 - Costa - La línea de orilla o borde de un país que dá al mar o al océano, la cual está constituída por la línea de bajamar, que es la marea baja promedio.

2.18 - Departamento de Recursos Naturales (DRN) - Organismo gubernamental creado mediante la Ley Número 23 del 20 de junio de 1972, según enmendada.

2.19 - Edificio - Se refiere a estructuras de cualquier clase que se erigen, construyen, fijan o sitúan por la mano del hombre en el o sobre el terreno, o agua, con el propósito de ser ocupadas o habitadas temporal o permanentemente por personas, animales o cosas.

2.20 - Edificios de Apartamentos - Edificio para viviendas de tres o más familias en unidades de viviendas independientes, excepto casa en hilera.

2.21 - Funcionario y Organismo - El Gobierno de Puerto Rico o cualesquiera de sus partes, oficinas, negociados, departamentos, comisiones, dependencias, instrumentalidades o corporaciones gubernamentales o municipios, sus agentes, funcionarios o empleados.

2.22 - Junta - La Junta de Planificación de Puerto Rico como organismo colegiado, inclusive cuando, conforme a lo dispuesto en la Ley Núm. 75, del 24 de junio de 1975, funcione dividida en salas.

2.23 - Legua Marina - Medida itineraria equivalente a 5,555.55 metros lineales o a 3 millas marinas de 1,851.83 metros lineales.

2.24 - Litoral Lacustre - - Orilla de un lago o laguna.

2.25 - Litoral Marítimo - Orilla del mar o del océano.

2.26 - Lotificación - Es la división o subdivisión de un solar, predio o parcela de terreno en dos (2) o más partes, para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o cumunidad, o para cualquier otra transacción; la constitución de una comunidad

Puerto Rico Planning Board
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como para la construcción de uno o más edificios; e incluye también urbanización, y, además, una mera segregación.

2.27 - Lotificación Simple - Es aquella lotificación, en la cual ya estén construídas todas las obras de urbanización, o que estas resulten ser muy sencillas y que la misma no exceda de diez (10) solares, tomándose en consideracion para el cómputo de los diez (10) solares la subdivisión de los predios originalmente formados, así como las subdivisiones del remanente del predio original.

2.28 - Obra - Edificios y estructuras, incluyendo las mejoras y trabajos que se realicen en el terreno para facilitar o complementar la construcción de éstos, así como las mejoras e instalaciones necesarias para el uso, segregación, subdivisión o desarrollo de terrenos.

2.29 - Permiso de Construcción - Autorización escrita, expedida por ARPE según las leyes y reglamentos aplicables, para la construcción de obras.

2.30 - Persona - Toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

2.31 - Playa - Ribera del mar o del océano formada de arenales firmes, con pendiente suave y ocasionalmente grava e incluyendo la porción de agua contigua a esta ribera. Las playas son formaciones geológicamente inestables y pueden adentrar hacia el mar, retirarse o desaparecer.

Puerto Rico Aqueduct & Sewer Authority
Oficina del Contralor
Auditoría Gubernamental

2.32 - Playa Nadable - Una playa con arena limpia, clara, con aguas tranquilas, libre de corrientes y contracorrientes, de piedras y fango y segura para nadar y para el disfrute recreativo.

2.33 - Preservación - Es el cuidado y la protección que se le presta a un sector designado como un recurso natural, cultural o ecológico único o importante, con el propósito de mantener su condición primitiva y características únicas y especiales, con el fin ulterior de estudiarlo y contemplarlo en forma restringida, limitada y controlada.

2.34 - Proyecto - Incluye consultas de ubicación para desarrollos de terrenos, anteproyectos, desarrollos preliminares, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y edificios.

2.35 - Recursos Naturales - Son aquellos bienes en su estado primitivo; tales como el agua, el aire, la luz, el mar, las playas, la tierra (el suelo), los bosques, la vida silvestre y los minerales; los cuales guardan una importancia singular para la especie humana por utilizarlos como materia prima, alimento, fuentes de energía y para otras de sus necesidades físicas y espirituales.

2.36 - Resolución - Informe o documento contentivo de un acuerdo o decisión adoptado por la Junta de Planificación o por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE).

2.37 - Solar - Predio de terreno inscrito o inscribible en el Registro de la Propiedad como una finca independiente o cuya lotificación haya sido aprobada por la Junta o por ARPE.

2.38 - Terrenos - Incluye tanto tierra como agua, el espacio sobre los mismos o la tierra debajo de ellos.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

2.39 - Terrenos Sumergidos - Terrenos o suelo permanente o periódicamente cubiertos por agua hasta, pero no sobre, la línea media de la marea alta, en playas, bahías, lagunas, pantanos y otros cuerpos de agua.

2.40 - Terrenos Sumergidos bajo Aguas Navegables - Incluye terrenos sumergidos bajo extensiones de aguas navegables alrededor de la Isla de Puerto Rico y las islas adyacentes hasta una distancia mar afuera de tres (3) leguas marinas, equivalentes a nueve (9) millas náuticas o marinas y a diez y treinta y cinco centésimas (10.35) millas terrestres, medidas desde la línea de costa, según hayan sido o puedan ser modificadas por acrecimiento, erosión, o retiro de las aguas.

2.41 - Unidad Agrícola - Un área de terrenos, que consiste de una o más fincas o porciones de fincas, que funciona como una unidad operacional, así como las estructuras y usos accesorios incidentales a la misma.

2.42 - Unidad de Vivienda - Edificio o aquella parte del mismo para el alojamiento de una familia, excepto en el caso de edificios de apartamientos donde será equivalente al término unidad básica de vivienda, conforme lo dispuesto en la Sección 44.03 del Reglamento Número 4 - Zonificación.

2.43 - Urbanización - Toda segregación, división o subdivisión de un predio de terreno que, por las obras a realizarse para la formación de solares, no esté comprendida en el término "lotificación simple", según definido, e incluirá, además, el desarrollo de cualquier predio de terreno para la construcción de cualquier edificio o edificios de once (11) o más viviendas.

Junta de Planificación

2.44 - No-Conforme - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento.

2.45 - No-Conformidad Legal - Condición o uso de una pertenencia que no contemporiza en ubicación, tamaño u operación con lo establecido para el distrito de zonificación en que ubique la pertenencia, o que no esté en armonía con las disposiciones de este Reglamento, pero que existía legalmente a la fecha de vigencia de este Reglamento, un mapa de zonificación, un mapa oficial para el área en que éste ubica, o las enmiendas a los mismos.

2.46 - Vías Públicas - Aquellas veredas, sendas, callejones, paseos, caminos, calles, carreteras, viaductos, puentes, avenidas, bulevares, autopistas y cualquier otro acceso o parte del mismo que son operadas, conservadas o mantenidas, para el uso general del público, por el gobierno estatal o el municipal.

2.47 - Zona Costanera - Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes a Puerto Rico y de las islas adyacentes dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y aprobada por la Junta de Planificación y por el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil (1,000) metros lineales tierra adentro desde la línea de costa y, además, distancias adicionales, hasta donde sea necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, asi como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro.

2.48 - Zona Marítima-Terrestre - Significa el espacio de las costas de Puerto Rico que baña el mar en su flujo y reflujo, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales, en

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

donde las mareas no son sensibles, e incluye los terrenos ganados al mar y las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas; y el término, sin condicionar, significa la zona marítima terrestre de Puerto Rico.

2.49 - Zona No-Urbana - Incluye el área o zona rural, que son todos los terrenos dentro de la jurisdicción de Puerto Rico que no estén designados por la Junta como distritos urbanos, tanto la tierra firme como los cuerpos de agua interiores, la zona costanera, excepto sus distritos urbanos, la zona marítimo-terrestre y el mar territorial de Puerto Rico.

2.50 - Zona Urbana - Es sinónimo de área urbana y comprende los terrenos dentro del perímetro o ámbito de expansión urbana según delimitado por la Junta en los Mapas de Expansión Urbana de cada municipio.

2.51 - Zonificación - La designación de áreas específicas de terrenos en distritos y la aplicación en cada distrito de normas que tienen que ver con el diseño estructural y arquitectónico de las obras y edificios y con los usos del terreno a permitirse en cada distrito designado.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SEGUNDA PARTE

PROYECTOS

SECCION 3.00 - DISPOSICIONES GENERALES

3.01 - Acceso Público - Será requisito mandatorio que todo proyecto que se autorice, colindante con un litoral marítimo o lacustre, provea una o más vías de acceso público que conduzcan a través del, o bordeando con el proyecto, desde la vía pública que sirve de acceso al mismo hasta llegar a otra vía pública paralela a la costa o a la costa misma, a la playa o al cuerpo lacustre. La dedicación de estas vías al tránsito público se hará mediante Escritura Pública a favor del municipio donde ubique el proyecto o del Departamento de Transportación y Obras Públicas, o mediante la aprobación de un Plano de Inscripción y por Escritura Pública, en los casos que aplique.

Estos accesos estarán debidamente rotulados con el nombre de la playa o nombre del sector de interés especial y cualquier otra información pertinente.

3.02 - Separación Entre Accesos Públicos - Cuando no sea posible proveer un acceso público mediante una vía pública continua, colindante y aproximadamente paralela con la costa, playa o con el litoral lacustre, se observará una separación entre los accesos públicos que cumpla con lo siguiente:

a. En Areas Zonificadas para Distritos Urbanos, según establecidos por el Reglamento de Zonificación

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

(Reglamento de Planificación Núm. 4) se observará una separación máxima de ochocientos (800) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquiera otro. En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este reglamento se podrá aumentar tal separación a mil doscientos (1200) metros entre accesos vehiculares y hasta seiscientos (600) metros entre un acceso peatonal y cualquiera otro, si hubiera dificultad para cumplir con los máximos anteriores.

b. En Areas Zonificadas para Distritos No-Urbanos, se observará una separación máxima de mil seiscientos (1600) metros entre accesos vehiculares y de cuatrocientos (400) metros entre un acceso peatonal y cualquiera otro.

3.03 - Exenciones de Proveer Accesos Públicos - En determinados proyectos podrá eximirse del requisito de proveer acceso a la costa, playa, o al litoral lacustre cuando ocurra una de las siguientes situaciones:

a. Cuando exista accesibilidad pública adecuada a la costa, playa pública o al cuerpo lacustre a una distancia menor que la separación máxima entre accesos permitida por este reglamento.

b. Cuando la topografía del terreno convierta el acceso en un peligro insalvable para el público.

c. Cuando el desarrollo propuesto sea un proyecto relativamente pequeño - que el solar que se propone

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

para desarrollarse no exceda de dos mil (2000) metros cuadrados.

d. Cuando las limitaciones de los recursos costaneros no resistan uso público intenso o el proveer accesos adicionales resultará en una utilización mayor que la capacidad estimada de la costa, playa pública o el litoral lacustre.

e. Cuando existan razones de seguridad pública que así lo aconsejen o cuando el sector sea peligroso para actividades recreativas o deportivas.

f. Cuando el acceso propuesto afecte adversamente unidades agrícolas o recursos naturales.

3.04 - Accesos Públicos Existentes - Los accesos públicos a playas, costas y litorales lacustre se mantendrán libres de obstrucciones. La construcción, sin obtener permiso para ello, de vallas y verjas, y de boyas marítimas con rótulos de "No Pase" o análogos, la excavación del pavimento o de zanjas a través del acceso público, o la construcción de estructuras dentro de la servidumbre del acceso se considerarán como obstrucciones al acceso y una violación a este reglamento.

3.05 - Zona de Separación - En todo proyecto para la construcción de edificios, de lotificación o de urbanizaciones de terrenos, con frente a la costa o playas de Puerto Rico, la Junta requerirá que se dedique, para uso público,

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

una faja de terrenos de veinte (20) metros de ancho mínimo, paralela y medida desde la zona marítimo-terrestre. En adición, no se erigirán estructuras permanentes en una faja de terreno de treinta (30) metros de ancho, contigua a la anterior.

3.06 - Areas de Reservas Naturales - Se prohibe cualquier nueva lotificación, obra de desarrollo o proyecto que puedan deteriorar o destruir Areas de Reservas Naturales, costas o playas, u otros recursos naturales importantes, los cuales hayan sido reconocidos o designados para preservación por el Departamento de Recursos Naturales, la Junta de Calidad Ambiental, o que la Junta de Planificación de Puerto Rico lo determine así a base de su propio análisis.

3.07 - Sectores Históricos, Estéticos, Recreacionales, Ecológicos y Culturales - Se analizarán exhaustivamente los proyectos cercanos o contiguos a las costas y las playas de Puerto Rico y sus islas adyacentes dentro de su jurisdicción que puedan deteriorar o destruir áreas de importancia histórica, estética, recreacional, ecológica o cultural, las cuales hayan sido reconocidas o recomendadas para conservación o preservación por el Departamento de Recursos Naturales, la Junta de Calidad Ambiental, o por la Junta de Planificación de Puerto Rico.

3.08 - Carácter Natural - Las obras de desarrollo de terrenos que se autoricen y que sean colindantes con costas y playas retendrán el carácter natural de la vegetación, rasgos topográficos, formas de las costas y un balance positivo para el ambiente natural sobre el desarrollo, excepto donde se desee proveer acceso y la vegetación, por ser muy tupida, lo impida.

3.09 - Intensidad del Desarrollo - A los fines de proteger el gran potencial de los terrenos no urbanos de la zona costanera, especialmente de los terrenos que colindan con la zona marítimo-terrestre, para la recreación, contemplación y solaz espiritual, se deberá evitar al máximo posible el desarrollo intenso paralelo a la costa, promoviéndose y estimulándose el que esos terrenos se mantengan en su estado natural y que los usos que allí se ubiquen armonicen con el potencial del sector costanero.

3.10 - Disposición de Aguas con Descargas Sanitarias - En los sectores de playa o en litorales lacustres se prohiben las descargas sanitarias a la playa y a los cuerpos de agua colindantes. En el resto del litoral marítimo podrán permitirse dichas descargas cuando se demuestre fehacientemente que existe la capacidad necesaria en las aguas de la costa para absorber los desperdicios líquidos y que no habrá ningún efecto detrimental sobre los sistemas ecológicos o sobre los seres humanos y que tengan la aprobación de la Junta de Calidad Ambiental.

3.11 - Control de la Erosión y de la Contaminación de Cuerpos de Agua - Todo proyecto cuya finca principal exceda de dos mil (2,000) metros cuadrados, y que envuelva la actividad de movimiento de tierras o la del uso de contaminantes, someterá un plan para el control de la erosión y de la contaminación de los cuerpos de agua, comentado o endosado por la Junta de Calidad Ambiental, el Distrito de Conservación de Suelos y el Departamento de Recursos Naturales. Las medidas preventivas recomendadas por el plan se observarán durante el proceso de construcción de la obra, proveyéndose, además, como parte del proyecto de construcción aquellas medidas permanentes que el plan recomiende.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 4.00 - LOTIFICACION Y URBANIZACIONES

4.01 - Aplicación - Las disposiciones de esta sección aplicarán a todo proyecto de lotificación o de urbanización de terrenos dentro de la Zona Costanera. En las subdivisiones de terrenos, dentro del ámbito de este reglamento, prevalecerán los controles más restrictivos cuando haya conflicto con el Reglamento de Planificación Núm. 3 (Reglamento de Lotificación). En los proyectos de urbanización aplicarán las disposiciones del Reglamento de Planificación Núm. 3, así como las normas suplementarias vigentes.

No se autorizarán lotificaciones simples (Reglamento de Planificación Núm. 11) de terrenos que colinden con la zona marítimo-terrestre. En casos en que una persona interesada en una lotificación simple entienda que esta disposición resulta en una prohibición o restricción irrazonable del disfrute de su pertenencia o propiedad, deberá someter el caso mediante el procedimiento de consulta de ubicación para la consideración y acción ante la Junta de Planificación.

4.02 - Diseño de Vías de Acceso Público

a- En los casos que no requieran consulta de ubicación, antes de aprobar el Desarrollo Preliminar para formar solares colindantes o con frente a la costa, playas o litorales lacustres, la ARPE someterá a la Junta de Planificación un plano o planos demostrando la alineación esquemática y ancho de las vías públicas de acceso a la

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

3.12 - Basura en las Costas y Playas de Puerto Rico - Todo proyecto colindante con una playa deberá proveer suficientes zafacones y contar con un sistema eficiente de recogido de basura, el cual incluya al sector de playa.

Toda persona que deposite basura dispersa sobre el terreno en las costas y playas de Puerto Rico incurrirá en una violación a este Reglamento según dispuesto en la Sección 29.08 del mismo.

zona de separación contigua a la costa o al litoral lacustre afectado. La Junta podrá objetar la localización, alineación o ancho de vías dentro de un término no mayor de treinta (30) días. De no tomar dicha acción en el referido término, se entenderá que no tiene objeción a lo propuesto.

b- En los casos de urbanización de terrenos colindantes con la zona marítimo-terrestre que requieran consulta de ubicación, el diseño de vías de accesos públicos formará parte de la consulta de ubicación y uso de terrenos a someterse conforme a los trámites vigentes.

c- En aquellos casos de terrenos no colindantes con la zona marítimo-terrestre, pero dentro de la zona costanera, la Junta de Planificación podrá requerir un diseño de vías de acceso cuando, tomando como base el interés general, lo estime conveniente o necesario.
En los proyectos que no requieran consulta de ubicación se seguirá el procedimiento establecido en la subsección 4.02 (a) anterior.

4.03 - Línea de Solares con Frente a la Costa - Cuando el proyecto envuelva la creación de una línea de solares individuales paralelos y contíguos con la zona marítimo-terrestre o litoral lacustre, los mismos estarán separados de la Zona de Separación de veinte (20) metros de ancho mínimo por una calle pública que servirá de acceso principal a los mismos.

4.04 - Anchura de Vías Públicas - La anchura de las vías públicas a servir de acceso a la zona de separación contigua a la costa,

Junta Libre Asociada de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

una playa o a un litoral lacustre se determinará en proporción a la magnitud del proyecto y a la magnitud del sector poblacional que utiliza o pueda utilizar la costa, playa o el cuerpo lacustre para recreación. Tal sección corresponderá a los mínimos establecidos por el Reglamento de Lotificación, pero nunca será menor de once (11) metros de anchura en el caso de acceso vehiculares, ni de tres (3) metros de anchura en el caso de accesos peatonales.

4.05 - Facilidades Vecinales - Cuando el proyecto requiera que se dedique cierta cantidad de terrenos para recreación, como parte de las facilidades vecinales de dicho proyecto y la topografía y otras condiciones del terreno así lo permitan, éstas se ubicarán contiguas al límite de la Zona de Separación de veinte (20) metros de ancho mínimo o al litoral lacustre y se desarrollarán para actividades que armonicen con el uso de la costa, las playas, lagos o lagunas con las cuales colinda.

4.06 - Facilidades Públicas de Estacionamiento - Colindante con la Zona de Separación de veinte (20) metros se proveerá un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso público por cada diez (10) unidades de vivienda, pero nunca menos de tres (3) espacios. La Junta podrá requerir un mayor o menor número de espacios de estacionamientos en la proporción que justifique cada proyecto específico.

4.07 - Lotificaciones - La cabida mínima de solar a segregarse en cada lotificación de terrenos será conforme al Reglamento de Lotificación y a la zonificación vigente para el área a ser lotificada.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 5.00 - OTROS DESARROLLOS DE TERRENOS

5.01 - Aplicación - Las disposiciones de esta sección aplicarán a proyectos de desarrollo de terrenos, que no sean para la urbanización o segregación de solares, localizados dentro de la zona costanera. Dichas disposiciones aplicarán cuando la Junta autorice un desarrollo costanero para usos especiales tales como: balnearios, marinas, centros vacacionales o turísticos, campamentos recreativos o para casas-remolques, complejos de diversión, deportivos, portuarios o industriales, cementerios y otros usos afines a la zona costanera.

5.02 - Diseño de Vías de Acceso Público - Toda Consulta de ubicación y uso de terrenos que se radique ante la Junta de Planificación para el desarrollo de terrenos para complejos o usos especiales y cuya ubicación sea contigua a la zona marítimo-terrestre o litoral lacustre, será acompañada de la propuesta alineación esquemática de las vías públicas de acceso a la zona de separación contigua a la costa, playa pública o al litoral lacustre afectado. En estos casos se le dará preferencia a la provisión de una vía pública de acceso entre la zona de separación y paralela a ésta, y el solar a desarrollarse.

En aquellos casos de terrenos no colindantes con la zona marítimo-terrestre, pero dentro de la zona costanera, la Junta de Planificación podrá requerir un diseño de vías de acceso cuando, tomando como base el interés general, lo estime conveniente o necesario.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

5.03 - Anchura de Vías Públicas - La anchura de las vías públicas a servir de acceso a la zona de separación contigua a la costa, una playa pública o a un litoral lacustre se determinará en proporción a la magnitud del proyecto y a la magnitud del sector poblacional que utiliza o pueda utilizar la costa, la playa o el cuerpo lacustre para recreación. Tal sección corresponderá a los mínimos establecidos por el Reglamento de Lotificación, pero nunca será menor de once (11) metros de anchura en el caso de accesos vehiculares, ni de tres (3) metros de anchura en el caso de accesos peatonales.

5.04 - Facilidades Públicas de Estacionamiento - Colindante con la Zona de Separación de veinte (20) metros requerida para aquellos desarrollos colindantes con la zona marítimo-terrestre que no sean residenciales, se proveerá un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso público por cada diez (10) espacios que se les requiera de acuerdo al tipo de desarrollo. La Junta podrá requerir un mayor o menor número de espacios de estacionamientos en la proporción que justifique cada proyecto específico.

5.05 - Lotificaciones - En el caso de desarrollo de terrenos cubiertos por esta Sección 5.00 no se permitirá la lotificación de terrenos excepto para los siguientes fines:

a- Para viabilizar el financiamiento de un proyecto que cumpla con todos los demás requerimientos reglamentarios.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

b- Para construir y operar alguna fábrica que use o produzca materia prima originada o a procesarse en el complejo industrial y cuya industria esté relacionada y dependa del mar o sea promovida por la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico y la Junta decida eximirla de cumplir con esta sección.

c- Dispensas a ser usadas para construir tumbas en un proyecto de cementerio.

La cabida mínima de los solares será conforme al uso propuesto y a la zonificación del área.

5.06 - Balnearios - Los proyectos de balnearios deberán cumplir con la reglamentación vigente del Departamento de Recreación y Deportes y deberán contar con los siguientes servicios y facilidades mínimas:

a- Sistema eficiente de recogido de basura

b- Boyas para proteger a los bañistas

c- Duchas y servicios sanitarios con descargas aprobadas por la Junta de Calidad Ambiental

d- Estacionamiento

e- Servicios médicos de primera ayuda

f- Sistema de limpieza y mantenimiento de estructuras

g- Salvavidas

h- Vigilancia y seguridad

5.07 - Campamentos para Casas Remolques (Trailer Camps) - El desarrollo de terrenos para campamentos de casas remolques dentro de la zona costanera de Puerto Rico se regirá por las disposiciones de este reglamento y por las Normas o Criterios a Utili-

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

zarse en la Consideración de Consultas o Proyectos de Casas-Remolque, establecidas por la Junta de Planificación por la Resolución JP-229 del 19 de julio de 1978.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 6.00 - EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y CASAS EN HILERA EN CONDOMINIO

6.01 - Aplicación - Las disposiciones de esta sección se aplicarán a todo proyecto para la construcción de uno o más edificios de apartamentos o casas en hilera en condominio, que no sean para la segregación de solares, dentro de la zona costanera de Puerto Rico. La construcción de once (11) o más viviendas en uno o más edificios de apartamentos o en casas en hilera, se considerará y tramitará como una urbanización conforme a la Sección 4.00 de este reglamento.

6.02 - Diseño de Acceso Público - En los casos que requieran consulta de ubicación, el diseño de vías de acceso formará parte de ésta, conforme a los trámites vigentes. En todo caso y antes de someter los planos de construcción de todo proyecto para la construcción de edificios de apartamentos o casas en hilera en condominio, en terrenos colindantes y con frente a la costa, playa o litorales lacustres, se someterá a la Junta de Planificación un plano o planos demostrando la alineación esquemática de las vías públicas de acceso a la zona de separación contigua a la playa pública o al litoral lacustre afectado. En estos casos se le dará preferencia a la provisión de una vía pública de acceso entre la zona de separación y paralela a ésta, y el solar a desarrollarse.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

En el caso de proyectos para la construcción de edificios de apartamentos o casas en hilera en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este reglamento, sujetos a la zonificación urbana y colindantes con costa, playas o con litorales lacustres, se proveerá el acceso en la colindancia de los solares combinando la aportación de servidumbre y construcción en proporción al frente de ambos solares afectados por el acceso. En tales casos, se hará una bonificación en el área de construcción y las concesiones en anchura y separación que se disponen más adelante en esta sección.

En aquellos casos de terrenos no colindantes con la zona marítimo-terrestre, pero dentro de la zona costanera, la Junta de Planificación, podrá requerir un diseño de vías de acceso cuando, tomando como base al interés general, lo estime conveniente o necesario.

6.03 - Anchura de Vías Públicas - La anchura de las vías públicas a servir de acceso a la zona de separación contigua a costa, una playa pública o a un litoral lacustre se determinará en proporción a la magnitud del proyecto y a la magnitud del sector poblacional que utiliza o pueda utilizar la costa, playa, o el cuerpo lacustre para recreación. Tal sección corresponderá a los mismos establecidos por el Reglamento de Lotificación, pero nunca será menor de once (11) metros de anchura en el caso de accesos vehiculares, ni de tres (3.00) metros en el caso de acceso peatonal.

En el caso de proyectos en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este Reglamento y con zonificación urbana, colindantes con la costa, playas públicas o litorales lacustres, se permitirá un acceso público peatonal con anchura mínima de dos (2) metros formado mediante la combinación de la dedicación de un (1) metro por cada solar colindante entre sí. La dedicación se hará mediante escritura pública al municipio correspondiente.

6.04 - Facilidades Vecinales - Cuando el proyecto requiera que se dedique cierta cantidad de terrenos para recreación, como parte de las facilidades vecinales de dicho proyecto y la topografía y otras condiciones del terreno así lo permitan, éstas se ubicarán contiguas al límite de la Zona de Separación o al litoral lacustre y se desarrollarán para actividades que armonicen con el uso de la costa, las playas, lagos o lagunas con las cuales colinda.

6.05 - Facilidades Públicas de Estacionamiento - Colindante con la Zona de Separación se proveerá un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento para uso público por cada diez (10) unidades de vivienda, pero nunca menos de tres (3). La Junta podrá requerir un mayor o menor número de estacionamientos en la preparación que justifique a cada proyecto específico.

6.06 - Vistas del Mar - Los edificios se orientarán con el lado más largo de su proyección horizontal, perpendicular a la costa o a un ángulo aproximado a dicha orientación, para obstruir lo menos posible la visibilidad al mar; y además cumplirán con las disposiciones para evitar sombras indeseables sobre las playas de la Sección 8.00 de este Reglamento.

Puerto Rico Academy of Fiscal Law
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

6.07 - Bonificaciones por Accesos Públicos - Proyectos de construcción de edificios de apartamentos y casas en hilera en condominio en solares segregados con anterioridad a la vigencia de este reglamento, sujetos a la zonificación urbana y colindantes con la costa, playas públicas o con litorales lacustres, a los cuales se les haya requerido la provisión de accesos públicos, tendrán derecho a las siguientes bonificaciones:

a- Al calcular el área de ocupación, el área bruta de piso y los patios requeridos, conforme al Reglamento de Zonificación, se considerará el solar total según inscrito sin deducirse el área del solar destinada al acceso de costa, playa o litoral lacustre.

b- Se permitirá un aumento (bonificación) en el área bruta de piso equivalente a aquella área de construcción cuyo costo sea de dos (2) veces el costo del acceso a construirse.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 7.00 - PROYECTOS DE CONSTRUCCION GUBERNAMENTALES

7.01 - Disposición General - En aquellos proyectos gubernamentales, dentro de la Zona Costanera de Puerto Rico, para proveer servicios públicos esenciales y obras de infraestructura, tales como carreteras, descargas e instalaciones sanitarias o pluviales, líneas de acueducto, líneas eléctricas y telefónicas, y otros similares, se le dará consideración a evitar la erosión en la costa, evitar la contaminación de los cuerpos de agua y se le dará especial consideración al impacto de dichas obras sobre el uso del terreno.

7.02 - Nuevas Carreteras - Toda nueva carretera dentro de la zona costanera será diseñada y construída, siempre que sea posible, de manera que:

a- Se reserven, dediquen o adquieran para uso público los terrenos de la servidumbre de paso entre la zona marítimo-terrestre y la carretera propuesta.

b- Se provea acceso vehicular a los sectores contiguos de playas, costas y litorales lacustres.

c- No propicie el proceso irreversible del desarrollo intensivo de sectores de costa, playas y litorales lacustres importantes por sus características naturales.

d- No altere el flujo natural o drenaje de las aguas de tal forma que afecte adversamente los ecosistemas adyacentes como pantanos, manglares y otros.

7.03 - Alcantarillado Pluvial - Todo proyecto para la instalación de una colectora pluvial para sistemas existentes o para

OFICINA GUBERNAMENTAL
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

nuevos desarrollos a descargar en cuerpos de agua dentro de la zona costanera, incluyendo la costa, playas y lagos, se considerará como una fuente precisa de posible contaminación de las aguas, por lo que se procederá conforme al Plan de Manejo para la Calidad de las Aguas en Puerto Rico (208-Isla).

Se considerará también que tales proyectos son necesarios para el mejor desarrollo urbano, por lo cual se utilizarán los medios tecnológicos más avanzados para reducir al mínimo los efectos contaminantes a los cuerpos de agua.

7.04 - Alcantarillado Sanitario - Todo proyecto para la construcción de plantas de tratamiento e instalación de colectoras y descargas de aguas negras en la zona costanera, se considerará como una fuente precisa de posible contaminación de las aguas, por lo que procederá conforme al Plan de Manejo para la Calidad de las Aguas en Puerto Rico.

7.05 - Diseño de Obras de Infraestructura - La localización de los servicios públicos esenciales y rutas de obras de infraestructura se decidirá analizando el impacto de las mismas para no estimular y fomentar el desarrollo intensivo de sectores de costa y playas.

SECCION 8.00 - RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LIMITE MARITIMO-TERRESTRE Y ESTUDIOS DE SOMBRAS

8.01 - Disposición General - Con el propósito de evitar que las sombras que producen algunos edificios en la costa y las playas de Puerto Rico dificulten el uso óptimo de éstas, toda edificación a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse dentro de una distancia de cuatrocientos (400) metros del límite de la zona marítimo-terrestre según lo determine el Departamento de Recursos Naturales, observará un retiro mínimo, medido horizontalmente desde su base o pared más próxima a la Zona Marítimo-Terrestre hasta dicho límite, de dos y media (2.5) veces su altura y cuya medida se hará desde el nivel del terreno en tal base o pared. Este retiro no será menor que el retiro de cincuenta (50) metros establecido mediante la Sección 3.05 de este reglamento.

8.02 - Exenciones - En las zonas urbanas y como alternativa de cumplir totalmente con la anterior disposición general la Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos podrá eximir parcialmente del cumplimiento de la misma en los siguientes casos:

1- Cuando se trate de un solar, cuya formación y zonificación urbana fueron autorizadas por la Junta de Planificación con anterioridad a la fecha de vigencia de este reglamento y para el cual el retiro requerido no permita su utilización de acuerdo con lo permitido por la zonificación del sector. En estos casos la Junta y la Administración de Reglamentos y Permisos velarán porque la edifición propuesta cumpla en el

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

grado máximo posible con el requisito de retiro, separándose lo más posible de la zona marítimo-terrestre, siempre que se provea el patio posterior mínimo requerido.

2- Cuando existan edificaciones en ambos lados de la edificación propuesta, dentro de una distancia de cien (100) metros a cada lado del solar, medida paralela a la orilla de la costa, y cuyo retiro sea menor al retiro requerido en esta sección con relación a la altura de cada edificación existente. En estos casos la edificación propuesta podrá tener una altura que no excederá la altura promedio que se determine al trazar una línea imaginaria entre los puntos más altos de las edificaciones ubicadas a ambos lados del solar y el retiro podrá ser el promedio del que tengan las edificaciones existentes.

3- Cuando exista una edificación en un sólo lado de la edificación propuesta, dentro de una distancia de cien (100) metros medida en forma paralela a la orilla de la costa, cuyo retiro sea menor al retiro requerido en esta sección con relación a la altura de la edificación existente. En estos casos la edificación propuesta podrá tener una altura máxima igual al promedio matemático entre la altura real de la edificación existente y una altura estimada que resultare al dividir el retiro de la estructura propuesta entre dos punto cinco (2.5). El retiro mínimo a permitirse será igual al de la estructura existente.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

8.03 - Concesiones - La Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos podrá hacer concesiones en términos de reducir el retiro requerido del límite de la zona marítimo-terrestre (Subsección 8.01) cuando ocurran las siguientes condiciones y se cumpla con la Subsección 8.04:

1- Cuando se trate de edificaciones propuestas para zonas portuarias, pesqueras, marinas o instalaciones similares, cuyo uso propuesto requiera obligatoriamente una mayor proximidad a la zona marítimo-terrestre por ser ese uso propuesto uno relacionado directamente con el mar. Este será el único caso en que se podrá eximir totalmente de observar un retiro de la zona marítimo-terrestre.

2- Cuando se trate de edificaciones propuestas a constuirse en solares colindantes con la zona marítimo-terrestre, en cualquier distrito de zonificación urbana y se provean espacios abiertos libres de obstrucción visual a cada lado de la edificación propuesta cuya suma de esa distancia lineal, medida paralela a la costa, sea equivalente al cincuenta por ciento (50%) o más de la dimensión lineal del lado del solar que colinda con la zona marítimo-terrestre. Para fines de esta disposición considerarán como espacios abiertos aquellas partes de la primera planta de la edificación o de cualquiera otra parte de estas cuya elevación no exceda de un (1) metro de altura sobre el terreno, siempre que no obstruyan la vista hacia la costa. No se aceptarán como

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

espacios abiertos las partes del solar usadas como áreas de estacionamiento donde un automóvil produzca una elevación de un (1) metro o más medidas desde el nivel del encintado.

3- Cuando se trate de edificaciones propuestas en cualquier distrito de zonificación urbana, donde por lo menos una cantidad en dinero igual al cinco por ciento (5%) del costo de construcción de la parte superior del edificio que exceda la altura requerida se invierta en mejoras físicas dedicadas para usos públicos, no requeridos en otra forma por éste o cualquier otro reglamento. Tales mejoras físicas deberán armonizar con el mejor desarrollo urbano para el sector en particular, estar relacionadas exclusivamente con el uso recreativo del litoral marítimo y ser de utilidad y dedicarse para el disfrute del público en general. Su diseño se integrará debidamente con la topografía y otros elementos naturales, con los usos existentes o permitidos de las propiedades vecinas, y con las facilidades públicas existentes o proyectadas.

8.04 - Estudios de Sombra de las Edificaciones - Toda solicitud para una concesión, será acompañada de estudios de sombras donde se demuestre que el área dentro de la zona marítima no recibirá sombra por más de una (1) hora en cualquier día del año durante las horas de diez de la mañana a cuatro de la tarde.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

TERCERA PARTE

ZONIFICACION DE LA ZONA COSTANERA

SECCION 9.00 - MAPAS Y TIPOS DE DISTRITOS DE ZONIFICACION EN LA ZONA COSTANERA

9.01 - Disposición General - La Junta establecerá por distritos de zonificación, mediante este Reglamento y Mapas de Zonificación de la Zona Costanera, el uso, control y desarrollo de los terrenos, cuerpos de agua, edificios y estructuras en la Zona Costanera de Puerto Rico. Formarán parte del mapa de zonificación: las aguas y el suelo oceánico o marítimo, los arrecifes, los islotes e islas adyacentes dentro de una distancia de tres (3) leguas marinas (nueve millas náuticas) mar adentro, así como los terrenos hasta un (1) kilómetro lineal tierra adentro, y aquellas distancias adicionales donde sea necesario para incluir sistemas naturales de importancia de la costa.

9.02 - Alcance Legal de los Mapas de Zonificación - Los Mapas de Zonificación de la zona costanera que la Junta apruebe y adopte formarán parte integral y regirán conjuntamente con este reglamento. Los sectores de los mapas de zonificación urbana vigentes que quedan incluídos en la zona costanera, se considerarán parte de los mapas de zonificación de la Zona Costanera y regirán conjuntamente con este reglamento y con el Reglamento de Planificación Número 4 (Reglamento de Zonificación).

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

9.03 - Proyectos en Sectores Zonificados - Las disposiciones de esta tercera parte aplicarán en las áreas zonificadas y se complementarán por las de la segunda parte sobre proyectos, y en caso de conflicto de normas prevalecerán las disposiciones que mejor cumplan los objetivos y propósitos de este reglamento.

9.04 - Propósitos de los Distritos en los Mapas de Zonificación de la Zona Costanera - Se establecen los distritos de zonificación de la Zona Costanera para controlar nuevas construcciones, el establecimiento de nuevas actividades en edificios existentes y la autorización de lotificaciones, con el propósito de evitar que se pierdan opciones de uso futuro de terrenos con alta productividad agrícola y de otros recursos naturales costaneros; y para promover la mejor utilización y el manejo más juicioso de estos recursos.

Se establecen, además, para proteger los recursos históricos, escénicos, recreacionales, culturales y ecológicos de la destrucción o del deterioro o de daños irreparables provocados por el mal uso de los mismos o por la falta de previsión en atender el impacto adverso de otras actividades sobre los mismos.

9.05 - Otros Distritos de Zonificación - Cuando el mejor uso y control de los terrenos o los estudios de planificación lo justifiquen, se podrán utilizar los distritos urbanos, y también el R-0 (Residencial Baja Densidad), según establecidos en el Reglamento de Zonificación

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

(Reglamento de Planificación Núm. 4) para clasificar terrenos en áreas desarrolladas o destinadas para desarrollo o para algún fin público. Cuando se dé la situación antes descrita se celebrará una vista pública para considerar la propuesta.

A los distritos designados para la zonificación de la zona costanera también se les podrán sobreponer otras zonas de control de uso, tales como: Zonas de Aeropuertos, Zonas Susceptibles a Inundaciones, Zonas de Interés Turístico y otras similares, en cuyos casos también se les aplicará la reglamentación especial para tales zonas.

9.06 - Reglamentación Especial en la Zona Costanera de Puerto Rico

En las Areas de Reservas Naturales y de Planificación Especial del Programa de Manejo de la Zona Costanera de Puerto Rico, así como en otros sectores en que el Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico u otros estudios de planificación, reflejen, demuestren y justifiquen que, por tener determinadas particularidades y/o características esencialmente diferentes, ameritan que se apliquen otras disposiciones diferentes a las contenidas en este reglamento, se aplicarán aquellas adoptadas por la Junta como reglamentación especial, que cubra esas particularidades.

Las variantes en los distritos de zonificación se identificarán con algún sufijo o distintivo similar por el cual se entienda que sólo aplican en ese sector particular.

9.07 - Tipos de Distritos de Zonificación de la Zona Costanera -

A los efectos de este Reglamento se establecen los siguientes tipos de distritos de zonificación de la zona costanera:

1- Distrito A-1 - Agrícola Uno: Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados mecanizables con declive de 0 al 12 por ciento de inclinación y una capacidad productiva en las clases del I al IV, según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos federal.

2- Distrito A-2 - Agrícola Dos : Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados, con declives mayores del 12 por ciento de inclinación y una capacidad productiva en las clases del I al IV, según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos federal.

3- Distrito A-3 - Agrícola Tres: Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados con una capacidad productiva en las clases del V al VII, según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos federal.

4- Distrito AD - Areas Desarrolladas: Area no-urbana que ya está desarrollada, encontrándose enmarcada por distritos cuyos usos permitidos son sustancialmente diferentes al del área desarrollada.

5- Distrito B-1 - De Bosques Interiores: Comprende terrenos donde existen bosques húmedos tropicales o se planea la repoblación forestal.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

6- Distrito B-2 - Bosques de Mangle : Comprende terrenos bajos, húmedos sujetos a efectos de marea, generalmente poblados por mangles.

7- Distrito B-3 - Bosque Seco : Comprende terrenos sembrados o donde se planea la repoblación forestal en bosques secos espaciosos costeros.

8- Distrito CR - Conservación de Recursos : Comprende propiedades o partes de éstas cuyo orden natural o artificial existente debe sostenerse, mejorarse y utilizarse juiciosa y moderadamente.

9- Distrito CRR - Conservación y Restauración de Recursos : Comprende propiedades o partes de éstas que forman parte del patrimonio cultural o histórico del pueblo de Puerto Rico.

10- Distrito DM - Desarrollos Mineros : Comprende terrenos que, según estudios geológicos o mineralógicos realizados, reflejan indicios o evidencia de la existencia de minerales bajo el subsuelo, en cantidad económica, científica y físicamente explotables como industria minera o donde actualmente se desarrollan actividades mineras, incluyendo la extracción de materiales de la corteza terrestre.

11- Distrito PM - Pesca y Maricultura : Incluye aquellos sectores de tierra y de mar cuyo uso principal sea, o pueda ser, la producción comercial de alimentos marinos.

12- Distrito PP - Playa Pública: Comprende todos los terrenos de playa, según definida, dentro de la zona

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

costanera y hasta donde se delimiten por los mapas de zonificación o por ley.

13- Distrito PR - Preservación de Recursos : Comprende propiedades o partes de éstas cuyo orden natural existente debe mantenerse a un máximo.

14- Distrito RE - Ruta Escénica : Comprende propiedades o partes de éstas situadas en las márgenes de vías panorámicas cuyo orden natural debe conservarse o mejorarse con controles especiales para la protección del paisaje y la vista panorámica desde la vía.

SECCION 10.00 - DISTRITO A-1 : AGRICOLA UNO

10.01 - Propósito del Distrito A-1 - Este distrito se establece para clasificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola, cuya continuidad en uso agrícola se declara de extrema importancia, para el país. Estas áreas generalmente están localizadas en los valles costaneros y en los valles internos y se caracterizan por estar constituidas por fincas de gran tamaño y la ausencia de, o escasa población residente en ellas.

Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados, mecanizables, con declives de 0 al 12 por ciento de inclinación y una capacidad productiva en las clases del I al IV, según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos federal.

10.02 - Política de Rezonificación en Distrito A-1 - La reclasificación de un Distrito A-1 a otro distrito de zonificación se regirá principalmente por los planes para el desarrollo agrícola y por otros planes adoptados y revisados por la Junta de Planificación, en términos del continuo desarrollo económico del país.

10.03 - Usos en Distrito A-1 - En los Distritos A-1 las fincas o las unidades agrícolas y los edificios serán ocupados y utilizados para los fines expuestos a continuación:

1- Usos principales

a- Sembrados de cosechas, forrajes y bosques

b- Cría de ganado y de aves, de animales domésticos y de caza, apiarios y pesquería.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

2. Usos Accesorios

a. Procesamiento y empaque de los productos agro-pecuarios, producidos en la finca.

b. Venta de productos cosechados en la misma finca limitado el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

c. Molinos para moler granos cosechados en la finca.

d. Casas de una familia.

3. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección de Autorizaciones Directas de este Reglamento.

10.04 - Altura en Distrito A-1 - La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura.

10.05 - Tamaño de Fincas en Distrito A-1 - Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de esta reglamentación tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas.

10.06 - Separaciones de las Colindancias en Distritos A-1 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta.

OFICINA DE GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según lo establecido en el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Número 7) para el uso y la clasificación por tipo de construcción del edificio o estructura.

10.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos A-1 - Se permitirán aquellas obras, instalaciones, edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como uso principal de la finca.

10.08 - Areas de Estacionamiento en Distrito A-1 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.
2. Un espacio para un (1) vehículo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.

En el diseño de los estacionamientos se cumplirá con lo dispuesto en el Tópico Ocho (8) de la Sección 31.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4).

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

10.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito A-1 - Todo edificio o estructura utilizada para el procesamiento empaque o venta de productos agropecuarios producidos en la finca será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

10.10 - Rótulos en Distritos A-1 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4).

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

SECCION 11.00 - DISTRITO A-2: AGRICOLA DOS

11.01 - Propósito del Distrito A-2 - Este distrito se establece para clasificar áreas de gran productividad o de gran potencial agrícola, cuya continuidad en uso agrícola se declare de extrema importancia, para el país. Estas áreas tienden a estar parcialmente habitadas aunque con densidades muy bajas. Comprende terrenos no urbanos, ni desarrollados con declives mayores del 12 porciento de inclinación y una capacidad productiva en las clases del I al IV, según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos federal.

11.02 - Política de Rezonificación en Distrito A-2 - La reclasificación de un Distrito A-2 a otro distrito de zonificación, se regirá principalmente por los planes para el desarrollo agrícola y por otros planes adoptados y revisados por la Junta de Planificación, en términos de contínuo desarrollo económico del país.

11.03 - Usos en Distrito A-2 - En los Distritos A-2 las fincas o las unidades agrícolas y los edificios serán ocupados y utilizados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos Principales
   a. Sembrado de cosechas, forrajes y bosques.
   b. Cría de ganado y de aves de animales domésticos y de caza, apiarios y pesquería.
2. Usos Accesorios
   a. Procesamiento y Empaque de los productos agropecuarios, cosechados en la misma finca.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

b. Venta de productos cosechados en la misma finca, limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

c. Molinos para moler granos cosechados en la finca.

d. Casas de una familia.

3. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección de Autorizaciones Directas de este Reglamento.

11.04 - Altura en Distrito A-2 - La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura.

11.05 - Tamaño de Fincas en Distrito A-2 - Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de esta reglamentación tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas.

11.06 - Separaciones de las Colindancias en Distritos A-2 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta.

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según lo establecido en el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Número 7) para el uso y la clasificación por tipo de construcción del edificio o estructura.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

11.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distrito A-2 - Se permitirán aquellas obras, instalaciones, edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como uso principal de la finca.

11.08 - Areas de Estacionamiento en Distrito A-2 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un (1) espacio para un (1) vehículo por quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizado para la venta de los productos cosechados en la finca.
2. Un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área bruta de piso utilizada para el procesamiento de productos agrícolas. En el diseño de los estacionamientos se cumplirá con lo dispuesto en el Tópico 8 de la Sección 31.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4).

11.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito A-2 - Todo edificio o estructura utilizada para el procesamiento, empaque o venta de productos agropecuarios producidos en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

11.10 - Rótulos en Distritos A-2 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00 51.00 y 52.00 del Tópico 15 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4).

SECCION 12.00 - DISTRITO A-3 - AGRICOLA TRES

12.01 - Propósito del Distrito A-3 - Este distrito se establece para clasificar áreas no urbanas ni desarrolladas que están generalmente localizadas en terrenos montañosos y ondulantes, aunque puedan encontrarse en áreas llanas. Estas son áreas cuyo patrón general de desarrollo y su naturaleza agrícola se afectan adversamente con la introducción de usos urbanos en forma dispersa y sin un adecuado control los que a su vez generan demandas excesivas por servicios públicos. Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados de una capacidad productiva en las clases del V al VII, según clasificados por el Servicio de Conservación de Suelos federal.

12.02 - Política de Rezonificación en Distrito A-3 - La reclasificación se regirá principalmente por los planes para el desarrollo agrícola y otros planes adoptados y revisados por la Junta de Planificación en términos del contínuo desarrollo económico del País.

12.03 - Usos en Distrito A-3 - En los Distritos A-3 las fincas y las unidades agrícolas y los edificios o estructuras serán ocupados y utilizados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos Principales

   a. Siembra de cosechas, forrajes y bosques.

   b. Cría de ganado y de aves, de animales domésticos y de caza, apiarios y pesquería.

Nuevo Libro Azul de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

2. Usos Accesorios

a. Procesamiento y empaque de los productos agropecuarios, cosechados en la finca.

b. Venta de productos cosechados en la misma finca limitado el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

c. Molinos para moler granos cosechados en la finca.

d. Talleres de artesanía usando materiales producidos en la finca.

e. Casas de una o dos familias.

3. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección de Autorizaciones Directas de este Reglamento.

12.04 - Altura en Distrito A-3 - La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura.

12.05 - Tamaño de Finca en Distrito A-3 - Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de esta reglamentación tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas. Podrá permitirse una cabida menor en aquellos casos de usos a autorizarse por la Junta de Planificación según se dispone en la Sección de Autorizaciones Directas de esta Reglamentación

12.06 - Separaciones de las Colindancias en Distrito A-3 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según establecido en el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Número 7) para el uso y la clasificación por tipo de construcción del edificio o estructura.

12.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distrito A-3 - Se permitirán aquellas obras, instalaciones, edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como uso principal de la finca.

12.08 - Area de Estacionamiento en Distrito A-3 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un (1) espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.
2. Un (1) espacio para un (1) vehículo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área de piso utilizada para el procesamiento de productos agrícolas.

En el diseño de los estacionamientos se cumplirá con lo dispuesto en el Tópico Ocho (8) de la Sección 31.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

12.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito A-3 - Todo edificio o estructura utilizada para el procesamiento empaque o venta de productos agropecuarios producidos en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros.

12.10 - Rótulos en Distrito A-3 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Número 4).

Junta de Planificación

SECCION 13.00 - DISTRITO AD - AREAS DESARROLLADAS

13.01 - Propósito del Distrito AD - Se establece este distrito para identificar las áreas no-urbanas que han sido desarrolladas en comunidades rurales, poblados, poblados autosuficientes, urbanizaciones aisladas, desarrollos industriales y otros usos similares, con el propósito de diferenciarlas de los distritos de zonificación que establece este reglamento y que por sus propósitos y características particulares no se les podría aplicar.

En tanto se estudian estas áreas en mayor detalle y se adoptan planes de usos de terrenos o la zonificación por distritos, se establecen los controles que aparecen más adelante en esta sección, con el fin de proteger y propiciar el mejor uso de los terrenos y evitar problemas de salubridad y de contaminación de los cuerpos de agua por la disposición de desperdicios.

13.02 - Usos Permitidos en el Distrito AD - Los usos permitidos serán conforme a los usos designados en la consulta de ubicación para el proyecto de lotificación aprobado por la Junta de Planificación y el desarrollo preliminar aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos para la comunidad rural, urbanización aislada o desarrollo industrial.

En poblados desarrollados sin la aprobación de un desarrollo preliminar en el que se designen los usos de terrenos no se permitirá el cambio de uso de pertenencias o la lotificación de solares, excepto cuando estos sean

conformes con el carácter de la vecindad donde radican.

Se permite la continuación de los usos existentes y la formación de nuevos solares siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en la Sección 13.03. Los usos propuestos para los nuevos solares podrán ser residencial, institucional o comercial de carácter local, siempre y cuando tales usos armonicen con las características predominantes en el vecindario inmediato. Los nuevos usos industriales serán de tipo liviano y se permitirán únicamente en solares o pertenencias que colinden lateralmente, al menos por uno de los lados, con usos similares y siempre y cuando cumplan con la Ley Núm. 9 del 18 de junio de 1970, enmendada, sobre la política pública ambiental.

13.03 - Lotificaciones en Distritos AD - Se permitirán solares para usos residenciales con áreas mínimas de cuatrocientos (400) metros cuadrados. Por vía de excepción, se podrán permitir solares con menos cabida siempre y cuando la lotificación propuesta sea en poblados u otras áreas con características urbanas que cuenten con facilidades de servicios e instalaciones públicas que permitan y hagan recomendable un aumento en su densidad poblacional.

No obstante lo anterior, en todo caso el tamaño mínimo permisible estará supeditado a las condiciones topográficas del solar y sus accesos y a las facilidades o forma de disposición de las aguas negras.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DE GOBIERNO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

13.04 - Construcciones en Distritos AD

a. Area de Ocupación - Se permitirá un área máxima de ocupación de cincuenta (50%) por ciento del área del solar.

b. Area de Construcción - Se permitirá un área máxima de construcción (área bruta de piso) de cien por ciento (100%) del área del solar.

c. Patio Delantero - Un (1) metro lineal, exceptuando los casos en que el solar se encontrase ubicado en una manzana en que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrán ser requeridos patios mayores o menores que permitan preservar la armonía del conjunto.

d. Patios Laterales y Posterior - Para paredes laterales y posteriores de la edificación dotadas de puertas o ventanas: tres (3) metros lineales o una quinta (1/5) de la altura de la pared cuando ésta exceda de diez (10) metros de alto, lo que resulte mayor.

13.05 - Disposiciones Sobre Densidad - El número de familias se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo a lo siguiente: En solares con tamaño menor de ochocientos (800) metros cuadrados se permitirán casas de una familia. En solares con tamaño de ochocientos (800) metros cuadrados o más, se permitirán casas de una o dos familias.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

En comunidades o urbanizaciones aisladas servidas por un sistema de alcantarillado sanitario, se podrán permitir casas de dos familias o la densidad permitida por los distritos residenciales correspondientes de conformidad con el tamaño del solar, según dispuesto por el Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 14.00 - DISTRITO B-1 - BOSQUES INTERIORES

14.01 - Propósito del Distrito B-1 - Este distrito se establece para clasificar los terrenos con características especiales para la siembra de árboles para la producción de madera y para la protección del suelo y del agua. Las características especiales de estos terrenos se basan en el tipo de suelo, la topografía y la humedad relativa en los mismos.

Estos distritos incluirán los terrenos comprendidos por los bosques existentes así como aquellos recomendados a ser repoblados.

14.02 - Política de Rezonificación en Distrito B-1 - La reclasificación de un Distrito B-1 a otro distrito de zonificación se regirá principalmente por los planes de preservación, conservación y de repoblación forestal, así como por los planes de recreación regional y al aire libre, adoptados y revisados por la Junta de Planificación, en términos de contínuo crecimiento del país.

14.03 - Usos en Distrito B-1 - En los Distritos B-1 se permitirá el uso de los terrenos y los edificios para los siguientes fines:

1- Usos Principales:

a- Siembra de bosques

b- Otras siembras y cosechas, incluyendo árboles frutales cuyo cultivo no conflija con el desarrollo forestal.

c- Crianza de aves y animales cuya crianza no conflija con el desarrollo forestal.

Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

2- Usos Accesorios

a- Venta de productos cosechados en el bosque, incluyendo madera y productos de madera, siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no conduzca a la desforestación, limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados.

b- Construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.

c- Taller de artesanía o elaboración de artículos de madera.

d- Casas de una (1) familia.

3- Otros usos, de acuerdo con lo establecido en la Sección de Excepciones (Autorizaciones Directas) de este reglamento.

14.04 - Altura en Distrito B-1 - La altura de los edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura.

14.05 - Tamaño de Fincas en Distrito B-1 - Toda finca en Distrito B-1 a lotificarse con posterioridad a la vigencia de esta reglamentación tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas.

14.06 - Separaciones de las Colindancias en Distrito B-1 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta:

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia se determinarán según lo establecido en el Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Núm. 7) para el uso y la clasificación por tipo de construcción del edificio o estructura.

14.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distrito B-1 - Se permitirán aquellas obras, instalaciones, edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como uso principal de la finca.

14.08 - Areas de Estacionamiento en Distrito B-1 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1- Un (1) espacio para un (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.

2- Para usos permitidos discrecionalmente en Distritos B-1 se proveerá estacionamiento conforme a la Sección 31.00 del Tópico 8 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

14.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito B-1 - Todo tinglado para la venta de productos cosechados en la finca, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

14.10 - Rótulos en Distrito B-1 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 51.00 y 52.00 del Tópico 15 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

SECCION 15.00 - DISTRITO B-2: BOSQUE DE MANGLES

15.01 - Propósito del Distrito B-2 - Se establece este Distrito B-2 para clasificar los distintos tipos de bosques de manglares que existen en Puerto Rico con el propósito de protegerlos de los daños irreparables que les provocan el mal uso y la falta de previsión en atender el impacto adverso de otras actividades sobre estos.

15.02 - Tipos de Mangles - Podrán ser zonificados bajo este Distrito B-2 los cinco (5) tipos de manglares que existen en Puerto Rico, que son los siguientes:

1. Islotes de Manglares -

   Son terrenos cubiertos continuamente por las mareas y que están poblados por manglares con densas raíces aereas, de las cuales predomina el mangle rojo. Se encuentran en su mayoría en la costa sur de Puerto Rico.

2. Manglares de Borde -

   Son los terrenos a lo largo de las orillas de los ríos, canales y lagunas en los cuales crecen y predominan los manglares rojos. Existen dos variaciones: los costeros y los del interior y se encuentran en su mayoría en la costa sur de Puerto Rico.

3. Manglares Enanos o Achaparrados -

   Son manglares de menor estatura, los cuales crecen en las tierras salinas donde no sobreviven otras

plantas o donde hay limitaciones en la disponibilidad de nutrientes. Predominan los manglares rojos y negros y se encuentran en las costas este y sur de Puerto Rico.

4. Manglares Ribereños -

Son los terrenos en algunas porciones de las riberas de los ríos que están sujetos a instrusiones salinas y en los cuales crece y predomina el mangle rojo. Se encuentran en su mayoría en la costa norte de Puerto Rico.

5. Manglares de Cuenca -

Son los terrenos en aquellos lugares donde el movimiento de las aguas es lento y en áreas inundables solamente por las mareas más altas en los cuales crecen y predominan el mangle rojo y el blanco Se encuentran en todas las costas de Puerto Rico, aunque alcanzan su mejor desarrollo en la costa norte.

15.03 - Usos en Distritos B-2 - Debido a que cada uno de los tipos de manglares posee un valor especial y unas características distintivas con diferentes necesidades de manejo, los usos a permitirse conforme a las limitaciones impuestas por la naturaleza serán los siguientes:

1. Islotes de Manglares -

Estos manglares se podrán usar para pesca, usos relacionados con su valor estético, refugios y

Nueva Unión Económica de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

criaderos de especies, y para la protección de la costa. Se podrá permitir, además, la investigación científica y la recreación pasiva limitada.

2. Manglares de Borde -

Se permitirán los siguientes usos:

a. producción limitada de madera con cortes cuidadosos y selectivos mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales.

b. pesca de ostras, peces y otros mariscos.

c. facilidades para recreación pasiva y otras estructuras siempre y cuando estas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema.

d. estudios científicos

e. embarcaderos de pescadores

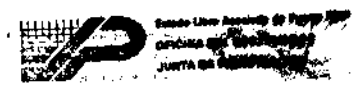
3. Manglares Enanos o Achaparrados -

Debido a que su regeneración es extremadamente lenta (más de 50 años) sólo se permitirán estudios científicos.

4. Manglares Ribereños -

Se podrán permitir:

a. la producción de madera, leña y corteza para tanina tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales.



b. control de inundaciones y protección de la costa.

c. estudios científicos.

5. Manglares de Cuenca

Se podrá permitir:

a. la producción de madera, leña y tanina, tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales.

b. pesca

c. recreación pasiva limitada

d. control de inundaciones y protección de la costa

e. estudios científicos

15.04 - Rótulos y Anuncios en Distrito B-2 - En los Distritos B-2 no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos identificando el área, informando sobre precauciones y medidas relacionadas con la preservación del recurso, y para identificar especies, clases, etc., siempre que aquellos no contengan propaganda comercial de clase alguna.

15.05 - Lotificación en Distritos B-2 - En los Distritos B-2 no se permitirá la lotificación de terrenos.

15.06 - Accesibilidad - La accesibilidad dentro de los Distritos B-2 podrá ser limitada, controlada o impedida, dependiendo del tipo de mangle y del efecto que el acceso por parte del público en general pueda tener sobre los manglares.

SECCION 16.00 - DISTRITO B-3: BOSQUE SECO

16.01 - Propósito del Distrito B-3 - Este distrito se establece para clasificar terrenos sembrados o donde se planea la repoblación forestal de bosques secos, espinosos, costeros. Estos bosques están localizados en los terrenos áridos del sur, suroeste y sureste de Puerto Rico.

16.02 - Política de Rezonificación en Distrito B-3 - En la clasificación de un Distrito B-3 a otro distrito de zonificación se regirá principalmente por los planes de preservación, conservación y de repoblación forestal, así como por los planes de recreación regional y al aire libre.

16.03 - Usos en Distrito B-3 - En los Distrito B-3, que no estén clasificados, además, para ser preservados, se permitirá el uso de los terrenos y los edificios para los siguientes fines:

1. Usos principales
   a. Siembra de bosques secos espinosos
   b. Otras siembras y cosechas, incluyendo árboles frutales propios de la región, que no conflijan con los bosques.
   c. Crianza de aves y animales que no conflijan con el desarrollo forestal del área.
2. Usos Accesorios
   a. Venta de productos cosechados en el bosque, incluyendo fibras y productos hechos de fibras y maderas siguiendo un plan de cortes que permita

una adecuada regeneración o repoblación forestal del área.

b. Construcción de caminos para proveer áreas recreativas.

c. Casas de una familia, una por finca.

3. Otros usos, de acuerdo con lo establecido en la Sección de Autorizaciones Directas de este Reglamento.

16.04 - Altura en Distrito B-3 - La altura de los edificios no excederá de dos (2) plantas ni de nueve (9) metros.

16.05 - Tamaño de Fincas en Distrito B-3 - Toda finca en Distritos B-3 formada con posterioridad a la vigencia de este reglamento, tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas.

16.06 - Separación de las Colindancias en Distrito B-3 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de cualquier línea de la vía hacia la cual dé frente la finca en cuestión.

Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según corresponde con lo establecido en el Reglamento de Edificación para el uso y la clasificación por método de construcción del edificio o estructura.

16.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distrito B-3 - Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones de la Sección 36, Tópico 10 del Reglamento de Planificación Número 4.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

16.08 - Areas de Estacionamiento en Distrito B-3 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1- Un (1) espacio para (1) vehículo por cada quince (15) metros cuadrados o parte de éstos, de área bruta de piso utilizada como tinglado para la venta de los productos cosechados en la finca.

2- Para usos permitidos discrecionalmente en Distritos B-3, se proveerá estacionamiento conforme a la Sección 31.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

16.09 - Espacio para Cargar y Descargar en Distrito B-3 - Todo tinglado para la venta de productos cosechados en la finca, será provista de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros por tres (3) metros.

16.10 - Rótulos en Distrito B-3 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones establecidas en las Secciones 47.00, 51.00 y 52.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 17.00 - DISTRITO CR - CONSERVACION DE RECURSOS

17.01 - Propósito del Distrito CR - Este distrito de conservación de recursos naturales se establece para clasificar áreas específicas de la zona costanera tales como bahías bioluminiscentes, manglares, bosques, dunas, lagos, formaciones geológicas, arrecifes coralinos, parques marinos, parajes de extraordinaria belleza, refugios de la fauna aborigen, reservaciones de la flora autóctona, cascadas y manantiales, cuevas y sumideros, nichos ecológicos (habitat) de especies en peligro de extinción y otras áreas de especial interés que ameriten su protección para la contemplación, el estudio científico y el uso o disfrute recreativo limitado y controlado.

17.02 - Usos en Distrito CR - En los Distritos CR se permitirán los siguientes usos, siempre que tales usos no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso natural a protegerse.

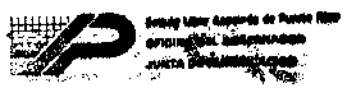
1. Area para pasadías
2. Parques Públicos
3. Instituciones de investigaciones científicas
4. Museos
5. Cuartel de guardabosques
6. Cuartel de la policía
7. Paseos por veredas o caminos
8. Unidad de primeros auxilios
9. Otros usos, de acuerdo a lo establecido en la Sección de Excepciones (Autorizaciones Directas) de este reglamento.

17.03 - Construcciones en Distritos CR- En los Distritos CR se permitirán los siguientes tipos de construcciones, obras o edificaciones:

1. Edificaciones o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse. Para los proyectos que se autoricen de conformidad con la Sección 28.06, el área de ocupación se limitará a un uno por ciento (1%) del área del solar y a un dos por ciento (2%) en área bruta de piso y un retiro mínimo de seis (6) metros de toda colindancia.
2. Construcción de veredas o caminos con ancho no mayor de tres metros y superficie afirmada, sin pavimentar, por los cuales no se permitirá el tránsito de vehículos motorizados salvo en casos de emergencia.
3. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.
4. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

En relación a la altura, las edificaciones y estructuras se diseñarán en armonía con los rasgos topográficos, la vegetación y el carácter natural general, de modo que el ambiente natural prevalezca y se destaque sobre las obras que se erijan.

17.04 - Areas de Estacionamiento en Distritos CR - Para los usos permitidos en este Distrito, se proveerán áreas de estacionamiento según lo establecido en la Sección 31.00 del Tópico 8 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4).



17.05 - Rótulos y Anuncios en Distritos CR - En los Distritos CR no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos que identifiquen servicios en el área, informen sobre precauciones y medidas relacionadas con la conservación del recurso y para identificar especies, clases, etc., siempre que aquellos no contengan propaganda comercial de clase alguna.

17.06 - Lotificaciones en Distritos CR - En los Distritos CR no se permitirá la lotificación de terrenos.

17.07 - Accesibilidad - La accesibilidad podrá ser controlada.

SECCION 18.00 - DISTRITO CRR - CONSERVACION Y RESTAURACION DE RECURSOS

18.01 - Propósito del Distrito CRR - Este Distrito de Conservación ~~y Restauración de Recursos se establece~~ para clasificar terrenos o propiedades en la Zona Costanera de Puerto Rico que constituyan valores arqueológicos o edificios, monumentos o estructuras de valor histórico-arquitectónico.

18.02 - Usos en Distritos CRR - En los Distritos CRR sólo se permitirán museos, áreas de pasadías, estudios científicos y parques, siempre que tales usos no conflijan con la investigación, conservación y restauración de monumentos, lugares y yacimientos arqueológicos o estructuras precolombinas.

18.03 - Excavaciones, Demoliciones o Construcciones en Distritos CRR - En los Distritos CRR no se permitirán excavaciones o demoliciones que puedan afectar, destruir o eliminar valores arqueológicos o edificios de valor histórico-arquitectónico. En dichos distritos se permitirán los siguientes tipos de construcciones, siempre y cuando no interfieran con los propósitos del distrito:

1. Edificaciones o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.
2. Construcción de veredas o caminos con ancho no mayor de tres (3) metros y superficie afirmada, sin pavimentar, por los cuales no se permitirá el tránsito de vehículos motorizados salvo en casos de emergencia.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

3. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.
4. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

18.04 - Rótulos y Anuncios en Distritos CRR - En los Distritos CRR no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos que identifiquen el área e informen sobre precauciones y medidas relacionadas con la conservación del área, siempre que aquellos no contengan propaganda comercial de clase alguna.

18.05 - Lotificaciones en Distrito CRR - En los Distritos CRR no se permitirá la lotificación de terrenos.

18.06 - Accesibilidad - La accesibilidad podrá ser controlada.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 19.00 - DISTRITO DM: DESARROLLOS MINEROS

19.01 - Propósito del Distrito DM - Este distrito se establece para clasificar terrenos dedicados, o a dedicarse a desarrollos mineros, incluyendo la extracción de materiales de la corteza terrestre. La inclusión de terrenos en este distrito se hará luego de haberse realizado estudios geológicos o mineralógicos, o a base de la mejor información geológica o mineralógica que esté disponible, que demuestren la existencia de yacimientos de minerales metálicos y no metálicos y de minerales económicos (Ley de Minas) y no económicos (Ley de la Corteza Terrestre) bajo el suelo o en la superficie, en cantidades y de calidad suficiente que permitan o que pudieran permitir económica, científica y físicamente explotar dichos recursos como una actividad minera beneficiosa a los intereses de Puerto Rico.

19.02 - Política de Rezonificación en Distrito DM - En tanto se comienza la explotación de yacimientos mineros, los terrenos podrán ser zonificados para fines agrícolas conforme a la capacidad productiva del suelo y su topografía. Terminada la explotación minera de los yacimientos, los terrenos pueden ser recondicionados y clasificados a otros usos de mayor rendimiento que no conflijan con el desarrollo del resto de las áreas vecinas.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

19.03 - Usos en Distrito DM - En terrenos clasificados DM no se permitirá la construcción de edificios o estructuras permanentes, excepto aquellas que sean necesarias para desarrollo minero. En tanto se inicia la explotación minera, los terrenos que cubren el yacimiento podrán utilizarse para fines agrícolas, como si estuvieran clasificados para el distrito agrícola que corresponde a la calidad de los terrenos en consideración. En tal caso, tan sólo se permitirá la construcción de edificios temporeros relacionados con la unidad agrícola que se establezca en los terrenos.

19.04 - Altura en Distrito DM - En distritos de desarrollo minero se permitirá la altura de edificios necesaria para permitir las operaciones mineras envueltas.

19.05 - Lotificaciones en Distritos DM - No se permitirá la lotificación de terrenos localizadas en Distritos DM.

19.06 - Areas de Estacionamiento en Distrito DM - En Distrito DM se proveerá área de estacionamiento en proporción al número de empleados, operarios y ejecutivos que trabajen en el turno diario de mayor actividad.

19.07 - Espacios para Cargar y Descargar en Distritos DM - En Distritos DM se proveerá área de estacionamiento en proporción al número de empleados, operarios y ejecutivos que trabajen en el turno diario de mayor actividad.

19.08 - Corporación para el Desarrollo de los Recursos Minerales de Puerto Rico (CODREMI) - A petición de la Corporación para el Desarrollo de los Recursos Minerales de Puerto Rico (CODREMI), del Departamento de Recursos Naturales,

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

o por iniciativa propia, la Junta podrá clasificar terrenos dedicados o a dedicarse para desarrollos mineros bajo este distrito "DM".

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 20.00 - DISTRITO PM - PESCA Y MARICULTURA

20.01 - Propósito del Distrito PM - Se establece este distrito de pesca y maricultura para clasificar aquellos sectores de la costa que se estén utilizando o puedan utilizarse, por tener un gran potencial, para el desarrollo de la industria pesquera y/o la maricultura o cultivo de especies marinas.

20.02 - Usos en el Distrito PM - En el Distrito PM los usos permitidos serán los siguientes:

1. pesca comercial de peces y mariscos
2. cría de peces y otras especies marinas
3. centro de procesamiento y ventas de peces y productos marinos
4. centros pesqueros y villas pesqueras
5. organizaciones de cooperativas de pescadores u otros grupos de pescadores comerciales reconocidos
6. centros y empresas de acuacultura y otros usos afines con la industria pesquera

20.03 - Lotificaciones en Distritos PM - En los Distritos PM sólo se permitirá la lotificación de terrenos para viabilizar los usos permitidos por esta sección. Se evaluará cada proyecto mediante consulta de ubicación a presentarse ante la consideración de la Junta.

En los casos de centros pesqueros, villas pesqueras o proyectos de grupos de pescadores comerciales reconocidos aplicarán las disposiciones del Distrito "AD" - Areas Desarrolladas de este Reglamento.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

20.04 - Construcciones en el Distrito PM - En los Distritos PM se permitirán los siguientes tipos de construcciones:

1. Edificaciones para centros de procesamiento, ventas de peces, productos marinos, viveros para organismos acuáticos y para centros y empresas de acuacultura.
2. En los centros pesqueros y villas pesqueras se autorizarán las construcciones permitidas por las disposiciones del Distrito "AD" - Areas Desarrolladas.
3. Marinas, varaderos, astilleros y embarcaderos de pescadores.
4. Embalses o charcas, bahías, estuarios u otros ambientes marinos adecuados para la cría de especies marinas.
5. Locales y centros para cooperativas de pescadores u otros grupos de pescadores comerciales reconocidos, así como para empresas y centros de acuacultura.

20.05 - Accesibilidad - La accesibilidad será controlada, dependiendo del sector en particular y del efecto que el acceso por parte del público en general pueda tener sobre la industria de la pesca. En aquellas situaciones que las lanchas, otros vehículos de motor, sus desperdicios de aceite, las luces y las personas afecten el desarrollo natural de las

Junta de Planificación

especies marinas y que no puedan anidar las tortugas, el carey, langosta, etc., la accesibilidad podrá ser prohibida.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

SECCION 21.00 - DISTRITO PP - PLAYAS PUBLICAS

21.01 - Propósito del Distrito PP - Se establece este distrito de playas públicas para clasificar sectores de playas de Puerto Rico que por sus características escénicas, históricas o recreacionales, tengan un potencial óptimo para desarrollarse en un futuro, o ya se estén utilizando, como centros recreativos y turísticos costaneros; así como aquellos terrenos que estén dentro de la zona marítimo-terrestre.

21.02 - Usos en el Distrito PP - Los usos permitidos en Distrito PP serán los siguientes:

1. Balnearios y otras facilidades recreativas
2. Area de varadero de botes y embarcaderos de pescadores

Con excepción de los terrenos que comprenden la zona marítimo-terrestre, en el distrito "PP" se permitirán los siguientes usos adicionales:

3. Campo de golf
4. Facilidades hoteleras y vacacionales
5. Areas para pasadías
6. Villas turísticas
7. Areas de estacionamiento de casas remolque
8. Restaurantes y otros usos accesorios
9. Casetas removibles para acampar

21.03 - Concesiones, Franquicias, Permisos y Arrendamientos - En las concesiones, franquicias, permisos o arrendamientos que haga el Estado, por medio de algún organismo gubernamental, a empresas privadas, de terrenos públicos dentro de un Distrito PP (Playa Pública), para fines de recreo y/o de facilidades turísticas, se cumplirá con las disposiciones de esta sección y de este Reglamento.

21.04 - Lotificaciones en Distritos PP - En los Distritos PP no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para los fines, usos y propósitos del propio Distrito PP.

21.05 - Construcción en Distritos PP - En los Distritos PP se permitirán los siguientes tipos de construcciones:

1. Edificaciones o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse.
2. Construcción de veredas o caminos con ancho no mayor de tres (3) metros y superficie afirmada, sin pavimentar, por los cuales no se permitirá el tránsito de vehículos motorizados salvo de emergencia.
3. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.
4. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

21.06 - Rótulos y Anuncios en Distritos PP - En los Distritos PP no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos que identifiquen el área o servicios que se ofrezcan e informen sobre precauciones y medidas relacionadas con la conservación del área.

21.07 - Accesibilidad - Los accesos en un distrito PP no podrán ser obstruidos o cerrados. Cuando se apruebe el desarrollo de terrenos o lotificaciones colindando con fajas de playas públicas será requisito proveer accesos peatonales y vehiculares a playas públicas. El acceso principal al desarrollo o lotificación se extenderá hasta la zona de separación contigua a la zona marítimo-terrestre para proporcionar acceso a la playa pública.

Se proveerán accesos vehiculares en los Distritos PP con una separación o espacio no mayor de 1,600 metros ante uno y otro, así como accesos peatonales a no más de 400 metros de separación entre sí.

21.08 - Balnearios - Los proyectos de balnearios, sean gubernamentales o privados, cumplirán con las disposiciones de esta sección y con la Sección 5.06 - "Balnearios" de la Segunda Parte.

SECCION 22.00 - DISTRITO PR - PRESERVACION DE RECURSOS

22.01 - Propósito del Distrito PR - Este distrito de preservación de recursos se establece para clasificar áreas específicas de la zona costanera que constituyan recursos naturales cuya condición existente única es necesaria proteger para la contemplación o el estudio científico.

22.02 - Usos en Distritos PR - Será política de uso de terrenos el preservar al máximo posible la condición natural existente de estas áreas. Los terrenos comprendidos en este distrito serán utilizados para:

1. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organismos, asociaciones o grupos científicos bonafide, debidamente reconocidas y acreditadas por los organismos pertinentes.
2. La contemplación controlada bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.

22.03 - Rótulos y Anuncios en Distritos PR - En los Distritos PR no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos que identifiquen el área, informen sobre precauciones y medidas relacionadas con la preservación del recurso, y para identificar especies, clases, etc., siempre que aquellos no contengan propaganda comercial de clase alguna.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

22.04 - Lotificaciones en Distritos PR - En los Distritos PR no se permitirá la lotificación de terrenos.

22.05 - Construcción en Distritos PR - No se permitirá construcción alguna excepto aquellas relacionadas con los estudios científicos mencionados en esta sección.

22.06 - Accesibilidad - La accesibilidad será controlada o impedida, dependiendo del valor natural y exclusividad de cada recurso costanero en particular.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 23.00 - DISTRITO RE - RUTA ESCENICA

23.01 - Propósito del Distrito RE - Este distrito se establece para proteger, mediante controles apropiados de los usos de terrenos y propiedades ubicadas en las margenes de vías panorámicas, la contemplación y disfrute del paisaje o panorama.

23.02 - Usos en Distrito RE - En los Distritos RE será política de uso de terrenos el conservar en su mayor extensión posible la condición natural existente de los terrenos y propiedades. Se permitirán solamente aquellos usos que complementen, armonicen y fomenten el más amplio disfrute de su ambiente cultural, natural y la belleza de su paisaje. En concordancia con esta política se permitirá que los terrenos y edificaciones sean ocupadas y/o utilizadas para los siguientes fines:

1- Residencia de una (1) familia, incluyendo aquellos usos accesorios que contribuyan al ambiente típico de la montaña y de la cultura puertorriqueña, siempre que estén a tono con los propósitos de la zona. Los productos que se autoriza vender, como parte de uso accesorio, deben ser elaborados en la misma residencia e incluirán productos tales como: Objetos de artesanía, comestibles típicos, o cualquier otro producto de uso tradicional de la región.

2- Merenderos al aire libre

3- Miraderos o áreas para observar paisaje o panorama

4- Posadas o casas de huéspedes con un máximo de veinticinco (25) dormitorios.

5- Usos agrícolas: incluye puestos para la venta al detal de los productos cosechados en el predio, siempre que cada puesto se construya a una distancia no menor de diez (10) metros de línea de la vía principal que da acceso al solar y no ocupe un área mayor de veinticinco (25) metros cuadrados.

6- Usos comerciales para la venta al detal siempre que el área de piso de la edificación a utilizarse para estos propósitos no exceda de dos mil (2,000) pies cuadrados y se demuestre claramente que dichos usos son necesarios para servir los fines y propósitos de la vía panorámica. Las estaciones de gasolina quedan excluídas de estas disposiciones, ya que las mismas solo serán permitidas en las vías de acceso a la carretera principal de la vía panorámica a una distancia no menor de quinientos (500) metros de la intersección con la misma. El Departamento de Transportación y Obras Públicas proveerá los rótulos que sean necesarios para avisar a los viajeros los servicios y la ubicación de dichas estaciones de gasolina.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DE ASESORAMIENTO
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

23.03 - Construcciones en Distrito RE - En los Distritos RE se tomará en consideración lo siguiente para el diseño de proyectos de construcción de obras o edificaciones:

(1) Cualquier edificación que obstruya la visibilidad hacia el panorama desde la vía panorámica no será permitida.
Aquellas edificaciones a construirse hacia el lado del panorama se construirán a un nivel menor que el de la vía donde su altura máxima no sobrepase el nivel de la superficie de rodaje de la misma.
Aquellas edificaciones a construirse hacia el lado contrario del panorama deberán realzar y armonizar con los propósitos de la zona.

(2) Toda área para un fin agrícola o residencial, segregada con posterioridad a la vigencia de esta reglamentación tendrá un tamaño no menor de veinte mil (20,000) metros cuadrados y un ancho no menor de cien (100) metros.
El tamaño del solar para la prestación de servicio a los viajeros que transitan por la vía se determinará por el Administrador de Reglamentos y Permisos, en función al uso específico propuesto. En ningún caso el solar será menor de mil (1000) metros cuadrados y cuando su ancho sea menor de cien (100) metros su fondo no excederá de tres veces su ancho.

(3) Se permitirá un (1) acceso a la vía por cada solar mas un (1) acceso por cada doscientos cincuenta (250) metros de frente del solar a dicha vía. Las lotificaciones de terrenos que se autoricen con posterioridad a la vigencia de esta reglamentación no podrán aumentar el número de accesos a lo largo de la vía.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

(4) Todo patio delantero frente a la vía tendrá un tamaño no menor de diez (10) metros. Los patios laterales y posterior tendrán un tamaño no menor de seis (6) metros. En ningún caso la suma del ancho de los patios laterales podrá ser menor que el ancho de la edificación medido en forma paralela a la vía.

(5) Todo uso accesorio deberá ser ubicada en el mismo solar donde ubica el uso principal al que habrá de servir, y:

(a) - Será claramente incidental y corrientemente relacionado con éste.

(b) - Deberá contribuir a la comodidad, conveniencia o necesidad de los usuarios del fin principal.

(c) - Podrá ser establecido conjuntamente o con posterioridad al establecimiento del uso principal pero nunca antes. La descontinuación del uso principal implicará la descontinuación de los usos accesorios.

(d) - Cumplirá con los requisitos sobre patios establecidos para el uso principal.

(6) Todo espacio para estacionamiento de vehículos a proveerse como parte de un proyecto que se autorice tendrá un tamaño no menor de dos y medio (2.5) metros por cinco y medio (5.5) metros.

Su ubicación corresponderá a un patrón funcional de movimiento de modo que ningún vehículo se vea impedido de moverse por otros vehículos, ni obligado a entrar en retroceso al tránsito que circula por la vía.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

(7) Toda edificación observará un retiro no menor de sesenta (60) metros de cualquier cuerpo de agua, de ríos, de quebradas, lagos, lagunas, arroyos u otros cuerpos de agua de propiedad pública y privada.

23.04 - Demoliciones en Distritos RE.- En Distritos RE no se permitirá la demolición de edificaciones con características de ambiente típico puertorriqueño. Al considerar solicitudes para la demolición de edificaciones se requerirá al solicitante garantizar que la demolición, una vez aprobada y comenzada, se efectuará en su totalidad y que el solar quedará libre de escombros y zahorra.

23.05 - Rótulos y Anuncios en Distritos RE - En Distritos RE no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de aquellos rótulos que el Administrador de Reglamentos y Permisos autorice como parte de los usos que se permitan. Estos rótulos se podrán fijar únicamente en el sitio que se ofrece el servicio. El Departamento de Transportación y Obras Públicas podrá fijar rótulos, en calidad de información o aviso, anunciando la prestación de servicios que son necesarios y convenientes para los viajeros.

23.06 - Lotificaciones en Distritos RE. - En los Distritos RE sólo se permitirá la lotificación de terrenos cuando se cumpla con lo establecido por este Reglamento.

En la aprobación de lotificaciones simples para solares a utilizarse para la prestación de servicios al viajero, el Administrador de Reglamentos y Permisos evitará los desarrollos de tipo lineal de un solar de fondo a lo largo de la vía panorámica.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

CUARTA PARTE

ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO Y PROCEDIMIENTOS

SECCION 24.00 - PROCEDIMIENTO EN PROYECTOS

24.01 - Disposición General - A partir de la vigencia de este Reglamento y de los Mapas de Zonificación de la Zona Costanera, todo proyecto para la lotificación, urbanización y desarrollo de terrenos, asi como para la construcción, reconstrucción, alteración, ampliación, traslado, demolición y uso de edificios y para la instalación de rótulos en la Zona Costanera, necesitará el permido o autorización correspondiente previo a comenzar cualquier actividad y para ello deberá ser sometido a la consideración de la Junta de Planificación en la etapa de consulta de ubicación, cuando asi corresponda, y a la Administración de Reglamentos y Permisos, en las etapas subsiguientes.

24.02 - Delimitación de la Zona Marítimo-Terrestre - En todo proyecto, que ya se haya aprobado la consulta de ubicación y se presente en una etapa posterior, y el cual esté ubicado adyacente o cercano a un sector de costa, playa o litoral lacustre, será necesario que se someta, junto con los otros documentos y requisitos, un plano de mensura, con un mínimo de cinco (5) copias, debidamente certificado por el Secretario del Departamento de Recursos Naturales, en el cual aparezca deslindado el límite marítimo-terrestre. Esta certificación delimitando la zona marítimo-terrestre tendrá un (1) año de vigencia y no se entenderá que conceda derechos de propiedad permanentes y sí que representa el límite de ésta en la fecha del plano, el cual

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

podría variar cuando la naturaleza altere el contorno de la costa o playa.

24.03 - Formulario Ambiental - Para considerar todo proyecto será un requisito preparar y someter un análisis de impacto ambiental utilizando el Formulario Ambiental de la Junta de Planificación o de Administración de Reglamentos y Permisos, en el cual se deberá poner énfasis en el carácter natural y demás atractivos e importancia ambiental y ecológica del sector de playa o costa. Se podrá requerir la preparación de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) luego de estudiar el Formulario Ambiental y determinar que el proyecto pudiere tener un impacto ambiental significativo.

24.04 - Memorial Explicativo - Será requisito que se someta, además, un Memorial Explicativo del proyecto en consulta el cual deberá incluir y poner énfasis, cuando aplique, en describir la importancia o valor histórico, escénico, cultural y recreacional del sector de playa o costa.

24.05 - Vistas Públicas - A petición del proponente o de persona o personas verdaderamente afectadas, o por iniciativa propia, la Junta podrá decidir celebrar vistas públicas sobre cualquier proyecto de construcción de edificios o consulta para la lotificación o desarrollo de terrenos contiguos a la zona marítimo-terrestre que sea sometido a su consideración.

24.06 - Endoso del Departamento de Recursos Naturales - Todo proyecto dentro de la zona costanera de Puerto Rico y especialmente aquellos colindantes con la zona marítimo-terrestre o con un recurso natural a preservarse, necesitará, para su evaluación,

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

de los comentarios del Departamento de Recursos Naturales. Tales comentarios serán solicitados por la Junta en la etapa de consulta de ubicación y uso de terrenos o por la ARPE cuando no se requiera la tramitación de una consulta de ubicación. El Departamento de Recursos Naturales deberá contestar dentro del término establecido por la Junta y si transcurrido este término no se recibe contestación, se entenderá que dicho Departamento no tiene comentarios sobre el proyecto.

24.07 - Comentarios de Agencias - Todo proyecto de construcción de edificios, urbanización de terrenos dentro de la zona costanera que se radique para la aprobación de la Junta y/o de ARPE, deberá contar con los comentarios de las agencias públicas que tengan ingerencia sobre cualquier fase del proyecto.

24.08 - Resolución - Luego de la correspondiente evaluación del proyecto, la Junta de Planificación, en la etapa de consulta de ubicación y la Administración de Reglamentos y Permisos en las etapas subsiguientes, emitirán una Resolución dictaminando la autorización o denegación del mismo. Este dictamen, en el caso de autorización, incluirá expresiones específicas sobre los requisitos de la zona de separación y de accesos públicos a las playas, costa o litoral lacustre. En el caso de ser eximido el proyecto de proveer acceso público a las playas, costa o litoral lacustre, el dictamen deberá incluir las razones específicas para esa concesión.

24.09 - Denegación en Casos Especiales - Cuando en cualquier sector en la Zona Costanera de Puerto Rico, dentro de cuyos límites se

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

hubiere solicitado autorización para algún proyecto, tuviera características tan especiales que hiciere impráctico la aplicación que las disposiciones de este reglamento fijan para ese sector, e indeseable la aprobación del proyecto, debido a factores tales como la salud, seguridad, orden, mejoras públicas, uso más adecuado de las tierras, o condiciones estéticas, ambientales o de belleza excepcional, la Junta podrá, de conformidad con los Artículos 17 y 27 de su Ley Orgánica, y ARPE a base de los Artículos 7 y 9 (b) de su Ley Orgánica, en la protección del bienestar general y tomando en consideración dichos factores, así como las recomendaciones de los organismos gubernamentales concernidos, denegar la autorización para tal proyecto. En estos casos la Junta o ARPE deberá celebrar una vista pública y deberá formular detalladamente y mediante resolución, las determinaciones de hecho y conclusiones de derecho que sirven de fundamento para justificar su determinación.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 25.00 - PROCEDIMIENTOS PARA LA ZONIFICACION DE LA ZONA COSTANERA

25.01 - Disposición General - La Junta de Planificación estudiará y adoptará los mapas de zonificación de la zona costanera por iniciativa propia. También podrá considerar zonificar determinado sector por petición de alguna persona, funcionario u organismo, con datos de apoyo corroborables y que recomiende a la Junta que zonifique el determinado sector bajo una de las Secciones de la Tercera Parte de este Reglamento - Zonificación de la Zona Costanera.

Luego de la fecha de vigencia de cada mapa de zonificación costanera, o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

25.02 - Requisitos para la Petición - Cuando no sea por iniciativa propia, la Junta podrá considerar zonificar determinado sector bajo uno de los distritos de zonificación de este Reglamento cuando la persona, agencia o entidad propietaria de los terrenos le someta:

1- Evidencia de que se notificó a los dueños de las propiedades cuya zonificación se interesa. Deberá incluirse los números de propiedad del Departamento de Hacienda y los nombres de los dueños.

2- Evidencia de que por lo menos veinte (20) de los dueños de las fincas más cercanas del área objeto de la solicitud han sido notificados mediante documentos fehacientes de la intención de radicar la propuesta zonificación. Estas notificaciones se dis-

OFICINA DEL CONTRALOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

tribuirán alrededor (en todas direcciones) de la propuesta en forma equitativa y proporcional, ampliando la distancia radial cuanto sea necesario hasta cubrir las veinte propiedades más cercanas.

3- Croquis de situación en que se demuestre la localización del área objeto de la solicitud con respecto a la zona marítimo-terrestre, vías, ríos, quebradas u otros puntos de referencia, dentro del área o sus alrededores; y las propiedades y dirección postal de las personas que deben ser notificadas según dispuesto anteriormente en el Inciso (2), las cuales deberán estar identificadas en el croquis.

4- Memorial Explicativo - Una descripción clara y completa del sector, su localización, características sobresalientes, importancia histórica, escénica o cultural.

5- Datos de Apoyo - Los cuales sustenten con análisis científico, de ser eso posible, el valor del área que se interesa proteger y conservar. Deberá solicitarse uno de los distritos de zonificación de la zona costanera.

6- Plano de Localización (1:20,000) - Indicando el norte y los usos, si alguno, de los terrenos colindantes.

7- Cabida (en sistema métrico).

La Junta podrá exigir otros y dispensar de cumplir con algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre, a satisfacción de ésta, que no se puede cumplir con los mismos.

25.03 - Propiedades Ajenas y el Distrito "PR" - Preservación de Recursos - Para que la Junta de Planificación considere zonificar o rezonificar a Distrito PR - Preservación de Recursos determinada propiedad inmueble que pertenece a persona distinta de la que somete la recomendación, se deberá someter, además de los requerimientos de la subsección anterior, lo siguiente:

1- Plan de Acción donde se analicen las alternativas de adquisición de los terrenos (compra, expropiación, donación, otros) adyacentes a la playa o costa, dentro de un término máximo de ocho (8) años, e incluyendo un costo estimado de las propiedades. En caso de recomendarse la adquisición se deberá incluir un compromiso de la agencia para adquirir y administrar la propiedad y el momento de su adquisición.

25.04 - Límites de Distritos - Los límites de los distritos serán los ejes de las vías de tránsito, de las carreteras, las colindancias de las fincas, los centros de los ríos y quebradas, el límite de la zona marítimo-terrestre, arrecifes, los límites de barrios y municipios, rasgos topográficos definidos o donde no estén así demarcados se determinarán según escala del mapa de zonificación.

OFICINA DEL ADMINISTRADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

25.05 - Enmiendas a Mapas de Zonificación de la Zona Costanera -

La Junta de Planificación podrá enmendar un Mapa de Zonificación de la Zona Costanera a iniciativa propia o a solicitud de cualquier organismo gubernamental.

La Junta de Planificación podrá considerar solicitudes de enmiendas radicadas por personas particulares que vengan acompañadas de:

1- Evidencia de que la solicitud está suscrita por todos los dueños de las propiedades incluídas en la misma.

2- Evidencia de que por lo menos veinte (20) de los dueños de las fincas más cercanas del área objeto de la solicitud han sido notificados mediante documentos fehacientes de la intención de radicar la propuesta de enmienda. Estas notificaciones se distribuirán alrededor (en todas direcciones) de la propuesta en forma quitativa y proporcional, ampliando la distancia radial cuanto sea necesario hasta cubrir las veinte (20) propiedades más cercanas.

3- Croquis de situación en que se demuestre la localización del área objeto de la solicitud con respecto a la zona marítimo-terrrestre, vías, ríos o quebradas dentro del área o sus alrededores; y las propiedades y direcciones de los dueños que deben ser notificados según dispuesto anteriormente en el Inciso (2), los cuales deberán estar identificados en el croquis.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

4- Cualquier información o documentos que la Junta de Planificación requiera en los formularios preparados para tales fines.

5- Evidencia científica que refute las razones por las cuales originalmente fue zonificada la propiedad bajo uno de los distritos de este Reglamento.

La Junta podrá exigir otros y dispensar de cumplir con algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre, a satisfacción de ésta, que no se puede cumplir con los mismos.

Las enmiendas a los mapas de zonificación no introducirán cambios fundamentales al mapa vigente excepto con el propósito de instrumentar las recomendaciones del Plan de Usos de Terrenos y del Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, hasta donde éstos hayan sido aprobados.

25.06 - Bienestar General - Toda propuesta de zonificación o de enmienda a un Mapa de Zonificación de la Zona Costanera deberá justificarse en términos del beneficio que derivará de la misma el pueblo de Puerto Rico y la comunidad o sector.

25.07 - Vistas Públicas - Siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Junta se requerirá la celebración de una vista pública previo a cualquier determinación de la Junta sobre la propuesta de zonificación o rezonificación costanera.

Las solicitudes de enmienda a Mapas de Zonificación de la Zona Costanera serán radicadas ante la Junta de Planificación con anterioridad a la fecha de la audiencia

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

pública a celebrarse para entender en las mismas. La Junta de Planificación podrá establecer mediante avisos de prensa o por cualquier otro medio informativo las fechas límites para aceptar solicitudes de enmienda a los mapas de zonificación de la zona costanera. Se le dará aviso al público de la fecha, sitio y naturaleza de las vistas mediante la publicación del aviso en uno de los periódicos de circulación general en Puerto Rico con no menos de quince (15) días de anticipación a la fecha de la vista.

25.08 - Resolución Designando los Distritos de Zonificación en la Zona Costanera - La Junta de Planificación, al aprobar la propuesta de zonificación o de rezonificación, emitirá una resolución y un mapa conteniendo los distritos de zonificación designados para cada sector de la Zona Costanera.

25.09 - Vigencia de los Mapas de Zonificación - Los Mapas de Zonificación de la Zona Costanera regirán, después de haber sido aprobados y firmados por el Gobernador, a los quince (15) días, a contar de la fecha en que se inicie su exposición al público, en las Casas Alcaldías de los municipios afectados. La Junta dará a conocer públicamente la adopción de los mapas de zonificación, la exposición de los mismos en las Casas Alcaldías

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

correspondientes, y la existencia de los mismos en la Secretaría de la Junta, mediante la publicación de un anuncio por tres (3) días consecutivos en un periódico de circulación general en Puerto Rico.

25.10 - Vigencia de las Enmiendas a los Mapas de Zonificación - Las enmiendas a los mapas de zonificación serán llevadas a conocimiento del público mediante el procedimiento dispuesto en la Sección 25.09, pero la publicación del anuncio en la prensa se hará una sola vez en un periódico de circulación general en Puerto Rico. No será necesaria la aprobación y firma del Gobernador de dichas enmiendas y las mismas entrarán en vigor a los quince (15) días de su publicación en el periódico de circulación general en Puerto Rico.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 26.00 - REQUERIMIENTO Y EXPEDICION DE PERMISOS

26.01 - Disposiciones Generales - Para los efectos de este Reglamento, a partir de la fecha de su vigencia, el requerimiento y la expedición de permisos dentro de la Zona Costanera de Puerto Rico se regirá por lo establecido más adelante.

26.02 - Requerimiento de Permisos - De conformidad con las otras disposiciones pertinentes de este Reglamento se requerirá un permiso para el uso de toda estructura o pertenencia, o para la construcción, reconstrucción, alteración, ampliación o traslado de cualquier estructura así como para la instalación de rótulos o anuncios dentro de la Zona Costanera de Puerto Rico.

No será necesario cumplir con el requerimiento de permisos de construcción en los casos de estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada a la fecha de vigencia de este Reglamento y realizada dentro de los términos de vigencia prescritos en el permiso de construcción expedido; o en reparaciones de estructuras, excepto en las Zonas Antiguas e Históricas establecidas a virtud de la Ley Núm. 374 del 14 de mayo de 1949.

26.03 - Expedición de Permisos - Se expedirán únicamente permisos de construcción o de uso o de instalación de rótulos o anuncios cuando la estructura o uso de pertenencia o los rótulos o anuncios para los que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. Sólo se autorizará permiso

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

para la construcción o uso de un edificio principal por cada solar o finca. Podrá requerirse como una condición para la expedición de un permiso de construcción o de uso, donde la naturaleza del uso así lo justifique, la prestación de una fianza según dispuesto en la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975.

26.04 - Permisos Relacionados con Vías Públicas - (1) A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento no se expedirá permiso alguno de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación, o de uso para ningún edificio en ningún solar, a menos que el solar tenga el correspondiente acceso. En el caso de nuevas urbanizaciones podrán expedirse permisos de construcción cuando se determine que los solares envueltos contarán con los accesos correspondientes una vez terminadas las obras de urbanización autorizadas.

(2) Cuando las vías propuestas en los planes viales estén incluídas en el Programa de Cinco Años de Construcción de Carreteras del Departamento de Transportación y Obras Públicas, o hayan sido programadas para su construcción por las Autoridades Municipales, prevalecerán, sin modificar las recomendaciones de los planes de usos de terrenos y no se autorizará construcción de edificio alguno dentro de su propuesto derecho de vía. (Art. 21, Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975).

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

(3) Cuando la construcción de las vías propuestas en los planes viales no haya sido programada, según indicado anteriormente, se permitirá la expedición de permisos de construcción y de uso para edificios o estructuras, sin considerar que éstos ocupen terrenos afectados por el trazado, continuación, ampliación, ensanche o prolongación de tales vías, de acuerdo con lo siguiente:

a. Permitiendo la construcción o uso de edificios o estructuras para cualquier fin permitido en el distrito o zona en que éstos ubiquen de conformidad con la Resolución JP-235 del 28 de octubre de 1981 - "Estableciendo Parámetros para la Expedición de Permisos en Pertenencias Afectadas por Planes Viales".

b. Los parámetros que se establecen no conllevan el efecto de permitir la construcción y uso de edificios o estructuras ni la subdivisión de terrenos en distritos donde medidas de seguridad para la protección de la vida, de la propiedad y de recursos así lo prohiban.

c. Los permisos que se otorguen al amparo de lo dispuesto anteriormente deberán indicar la posibilidad de que el proyecto quede afectado en el futuro por la construcción de una vía.

(4) En solares afectados por vías públicas que hayan sido programadas, según indicado anteriormente, pero que no han sido construidas, le serán aplicables las disposiciones de este Reglamento al remanente del solar

Oficina del Gobernador
Junta de Planificación

como si las vías estuviesen construidas.

(5) En proyectos de construcción para diez (10) o más unidades de vivienda básica, en solares para los cuales se autorice una bonificación en densidad o en área bruta de piso a base de la donación de terrenos para el ensanche de la vía, se requerirá la construcción de aquellas obras de mejoras frente al, o dentro del solar que requiera el Departamento de Transportación y Obras Públicas o las Autoridades Municipales, según sea el caso, y que corresponden a la vía de acceso directo vehicular a éste.

26.05 - Permisos Relacionados con Zonas de Aeropuerto - No se expedirá permiso alguno para el uso de pertenencias o para la erección, traslado o alteración de edificios o estructuras, incluyendo chimeneas, postes, tanques, torres de radio, antenas, torres, líneas de trasmisión eléctrica u otras estructuras que sean permitidas por este Reglamento, cuando se cree interferencia con la comunicación por radio entre el aeropuerto y las naves aéreas, o se ocasione dificultad a los pilotos a distinguir las luces del aeropuerto u otras luces de control, o resulte en reflejos a la vista de los pilotos que usan el aeropuerto, o se menoscabe la visibilidad en la vecindad del aeropuerto, o se constituya un riesgo para el aterrizaje, la partida o las maniobras de las naves aéreas, o se sobrepase las limitaciones sobre altura establecidas con relación a las Zonas de Aeropuertos.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

26.06 - Permisos de No-Conformidad Legal - Se expedirán permisos para aquellos usos y edificios no-conformes que sean legales. En los permisos de no-conformidad legal se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no-conformidad legal en relación con los cuales un edificio o pertenencia no está en conformidad con este Reglamento.

La parte interesada en el uso de una pertenencia cuyo uso resulte ser una no-conformidad legal, solicitará por escrito la expedición de un permiso de no-conformidad dentro del término de un (1) año después de la fecha de vigencia de este Reglamento.

En pertenencias cuyos usos resulten no-conformes debido a la vigencia posterior a cualquier enmienda a este Reglamento o a un Mapa de Zonificación o Mapas Oficiales que se adopten, se solicitarán los permisos de no-conformidad legal para los usos no-conformes dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de vigencia de las enmiendas o mapas adoptados.

26.07 - Descontinuación de Usos No-Conformes Legales - Una vez que el uso de un edificio o pertenencia se ajuste a esta reglamentación por cualquier cambio no podrá dedicarse nuevamente a usos no permitidos.

Siempre que se descontinúe un uso no-conforme legal por un período de más de un (1) año, cualquier uso

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

futuro de la pertenencia en cuestión será conforme con las disposiciones de este Reglamento relativas al distrito en que ésta esté localizada.

26.08 - Permisos Relacionados con Construcciones, Alteraciones, Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No-Conformes Legales -

1. En edificios conformes en cuanto a uso y a densidad poblacional, pero que sean legalmente no-conformes en otros aspectos, se permitirán alteraciones estructurales, ampliaciones e instalaciones sanitarias y de facilidades de cocina, siempre que la ampliación propuesta sea conforme en todos sus aspectos a este Reglamento.
2. En edificios o parte de edificios conformes en cuanto a uso, pero que sean legalmente no-conformes en otros aspectos, se permitirá el cambio de pisos, techos y paredes interiores existentes por materiales permanentes.

26.09 - Términos de Vigencia de las Decisiones sobre Permisos -

1. Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier consulta sobre conformidad de proyecto, anteproyecto o proyecto final relacionada con un proyecto de construcción, quedará sin efecto: si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de construcción; o si luego de haberse obtenido el

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

correspondiente permiso de construcción las obras autorizadas en éste no fuesen comenzadas dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de su expedición; o si dichas obras una vez comenzadas, de acuerdo con lo anteriormente establecido, no fuesen terminadas dentro del término prescrito en el permiso expedido.

2. Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto: si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso.
3. Toda decisión en que se autorice cualquier permiso para la instalación de rótulos o anuncios quedará sin efecto: si dentro del término de un (1) año de haberse rendido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de rótulo o anuncio autorizado no ha sido instalado dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de expedición del permiso.
4. Los términos de vigencia anteriormente establecidos para todos los efectos legales se considerarán finales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición de parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

que la petición de prórroga se someta con treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construccción, estudios y documentos que el caso requiera.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

SECCION 27.00 - VARIACIONES (CONCESIONES)

27.01 - Disposición General - La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, podrá autorizar, según corresponda, variaciones (concesiones) en los requisitos de este Reglamento en casos donde debido a circunstancias excepcionales o extraordinarias, una aplicación literal de los mismos resultare en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia o propiedad, y donde se demuestre a su satisfacción que la variación (concesión) aliviará un perjuicio claramente demostrable, o que la misma habrá de redundar en los mejores intereses de la comunidad y el sector. Las variaciones (concesiones) que se hagan al amparo de esta sección 27.00 no constituirán enmiendas al Mapa de Zonificación o a este Reglamento.

27.02 - Iniciativa - Toda variación (concesión) deberá ser solicitada por el dueño, o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma, utilizando el formulario que se designe para tales propósitos. No se considerará o hará variación (concesión) alguna en exceso de la solicitada en tal formulario.

27.03 - Vistas Públicas - La Junta o la Administración podrá celebrar vistas públicas en estos casos cuando asi lo estimen pertinentes, previo a que autorice o deniegue la solicitud de variación (concesión).

27.04 - Criterios para Hacer Variaciones (Concesiones) - No podrá autorizarse una variación (concesión), en todo o en parte, a menos que existan datos suficientes para establecer:

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACION

1- Que circunstancias excepcionales o extraordinarias, tales como la forma irregular del solar o finca, su cabida bajo el mínimo requerido, topografía escarpada u otras circunstancias, impiden el disfrute o la utilización de la propiedad.

2- Que debido a las circunstancias excepcionales o extraordinarias la aplicación literal de ciertos requisitos específicos de este Reglamento resultaría en una dificultad práctica o en un perjuicio innecesario no creado o atribuible al dueño de la propiedad.

3- Que la variación (concesión) es necesaria para la preservación y el disfrute de un derecho de propiedad y se demuestre que la variación (concesión) aliviará un perjuicio claramente demostrable, cuyo derecho es poseído y disfrutado por otras pertenencias en el mismo distrito.

4- Que si en la variación (concesión) se solicitara la autorización de un uso no-permitido en el distrito de zonificación, el uso solicitado sea compatible con el carácter esencial del distrito.

5- Que la variación (concesión) ha de redundar en los mejores intereses de la comunidad, municipio, o del pueblo de Puerto Rico.

6- Que la autorización de tal variación (concesión) no afectará adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas en su uso presente y para cualquier otro uso futuro permitido.

OFICINA DE PLANIFICACIÓN
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

7- Que la autorización de tal variación (concesión) no encarecerá ni afectará adversamente la idoneidad, la seguridad y el funcionamiento conveniente de las facilidades públicas existentes o planeadas, incluyendo vías, escuelas, disposición de desperdicios y otros servicios esenciales.

8- Que la variación (concesión) solicitada está en armonía con los propósitos generales de este Reglamento y con cualquier Plan de Uso de Terrenos adoptado para el área.

9- Que la autorización de tal variación (concesión) es consistente con el documento de Objetivos y Políticas Públicas del Plan de Usos de Terrenos, el Plan de Desarrollo Integral de Puerto Rico, el Programa de Inversiones de Cuatro Años, y con la conservación y preservación de recursos naturales e históricos.

10- Que el peticionario, a su vez, está en disposición de aceptar las condiciones y requerimientos adicionales a los requisitos reglamentarios que la Junta o la Administración le imponga para beneficio o protección del interés público.

11- Que cuando la autorización de una variación (concesión) conlleve el permitir segregaciones menores en los distritos de zonificación agrícola (A-1, A-2 y A-3) se tomarán en cuenta los siguientes criterios adicionales:

a- Al lotificar terrenos para fines no agrícolas, se utilizarán al máximo aquellos terrenos que al

retirarse de uso agrícola tengan el menor impacto sobre el nivel de producción de una finca.

b- Que existan caminos de acceso a los solares o, en caso contrario, sea factible construir los accesos a los solares evitando destruir la conexión o comunicación de la unidad agrícola.

c- Que sea factible proveer los servicios de agua y energía eléctrica sin recurrir a grandes inversiones públicas.

d- Que los terrenos de baja productividad a lotificarse permitan la formación de solares con un frente no menor de trece (13) metros y área mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados, o aquella área mayor de 400 metros cuadrados necesaria a las pruebas de infiltración realizadas para los pozos sépticos.

27.05 - Condiciones al Hacer Variaciones (Concesiones) - Al hacer variaciones (concesiones) la Junta o la Administración especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también prescribirá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta sección para hacer variaciones (concesiones).

Las variaciones (concesiones) autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de esta y de cualquier otra regla-

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

mentación aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la variación (concesión) en todas sus partes.

27.06 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones (Concesiones) - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación (concesión) a las disposiciones de este Reglamento relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulo, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiera obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

SECCION 28.00 - EXCEPCIONES (AUTORIZACIONES DIRECTAS)

28.01 - Disposición General - La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá autorizar excepciones (autorizaciones directas) a base de esta reglamentación y conforme a los otros usos permitidos discrecionalmente en los Distritos A-1, A-2, A-3, B-1, B-3 y CR.

28.02 - Otros Usos a Permitirse en Distritos A-1 - La Junta o la Administración podrá considerar, en armonía con los fines y propósitos generales de esta reglamentación, consultas de ubicación y de uso de terrenos en Distritos A-1, cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante se indican, siempre que estos proyectos reunan los requisitos que se estimen convenientes para asegurar la debida protección del interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos por el distrito. En estos casos la Junta o la Administración podrá requerir cualquier otra información que se determine necesaria para considerar el proyecto.

1- La Junta - Facilidades públicas, de carácter local o general, cuando las mismas estén relacionadas con la prestación de servicios y utilidades públicas; o servicios locales de protección, siempre que se haya comprobado que dicho uso es necesario para la operación de la finca o a base de la necesidad por servicios públicos en el sector.

2- La Junta - Usos similares a los permitidos en el distrito siempre que:

a- La parte de los terrenos donde se localizará el uso propuesto no sea apta para el uso agrícola del distrito.

b- El uso propuesto no afecte, ni implique la introducción de otras actividades que afecten adversamente los usos permitidos en el distrito.

c- La aprobación del uso en cuestión no conlleve cambios en la zonificación de los terrenos.

d- El uso propuesto no aumente la necesidad por facilidades y servicios públicos en el área en general más allá de lo que hubiese sido necesario si los terrenos fuesen utilizados para los usos permitidos en el distrito sin permiso especial.

3- La Administración - Facilidades de vivienda para dos familias adicionales a la permitida en el distrito cuando aquellas vayan a ser ocupadas por familias o personas cuyo principal sustento será derivado de los usos agrícolas que se permiten y que se estén llevando a cabo en la misma finca.

28.03 - Otros Usos a Permitirse en Distritos A-2 - La Junta o la Administración podrá considerar, en armonía con los fines y propósitos generales de esta reglamentación, consultas de ubicación y de uso de terrenos en Distritos A-2, cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante se indican, siempre que estos proyectos reunan los requisitos que se estimen convenientes para asegurar la debida pro-

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

tección del interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos para el distrito. En estos casos la Junta o la Administración podrá requerir cualquier otra información que se determine necesaria para considerar el proyecto.

1- La Junta - Facilidades públicas de carácter local o general cuando las mismas estén relacionadas con la prestación de servicios y utilidades públicas y servicios locales de protección, siempre que se haya comprobado que dicho servicio es necesario para la operación de la finca o a base de la necesidad por servicios públicos en el sector.

2- La Junta - Areas recreativas no mayor de tres (3) cuerdas, con algunas estructuras accesorias para su operación. Podrá permitirse utilizar un área mayor de terreno para este propósito una vez comprobado que el sitio reuna consideraciones especiales de valor escénico, histórico, científico o recreativo y que el uso propuesto no afectará adversamente los propósitos de la zonificación especial del área en general.

3- La Junta - Usos similares a los permitidos en el distrito siempre que:

   a- La parte de los terrenos donde se localizará el uso propuesto no sea apta para el uso agrícola del distrito.

   b- El uso propuesto no afecte, ni implique la introducción de otras actividades que afecten

adversamente los usos permitidos en el distrito.

c- La aprobación del uso en cuestión no conlleve cambios en la zonificación de los terrenos.

d- El uso propuesto no aumente la necesidad por facilidades y servicios públicos en el área en general más allá de lo que hubiese sido necesario si los terrenos fuesen utilizados para los usos permitidos en el distrito sin permiso especial.

4- La Administración - Facilidades comerciales o de servicios locales, excluyendo estaciones de gasolina, en cada solar o finca, limitando a un sólo edificio con un área bruta de piso no mayor de cien (100) metros cuadrados, y siempre que el área de terreno a utilizarse para estos propósitos no sea mayor de quinientos (500) metros cuadrados.

5- La Administración - Iglesias, templos, salones de reuniones y clubes privados con fines no pecuniarios cuando no ocupen más de una (1) cuerda de terreno y siempre que el área bruta de piso del edificio no exceda de quinientos (500) metros cuadrados.

28.04 - Otros Usos a Permitirse en Distritos A-3 - La Junta o la Administración podrá considerar, en armonía con los fines y propósitos generales de esta reglamentación, consultas de ubicación y de usos de terrenos en Distritos A-3 cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

se indican, siempre que estos proyectos reunan los requisitos que se estimen conveniente para asegurar la debida protección del interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos para el distrito.

1- La Junta - Los siguientes usos, siempre y cuando se pueda establecer que los beneficios que derivaría la comunidad mediante el uso propuesto han de ser mayores que los que ésta obtendría si los terrenos fueran dedicados a la agricultura general. En casos de duda, la Junta podrá celebrar vistas públicas para esclarecer los objetivos que se persiguen:

   a- Comunidades residenciales

   b- Desarrollos vacacionales

   c- Desarrollos turísticos

   d- Cementerios

   e- Industria liviana

   f- Parques de diversiones, cine al aire libre, galleras y cualquier otra actividad determinada como centros de recreación comercial extensa.

   g- Ferreterías con materiales de construcción (piedra, arena, varillas y cemento).

   h- Vertederos

   i- Funerarias

2- La Administración - Los siguientes usos cuando se ubiquen adyacentes a núcleos residenciales existentes en el distrito, siempre que se determine a base de

una evaluación ambiental que la localización de los mismos no contamina significativamente el ambiente, ni afecte adversamente la producción agropecuaria que pueda existir en las inmediaciones y que existen facilidades adecuadas para su funcionamiento.

a- Facilidades comerciales que no excedan de 10,000 pies cuadrados para venta al detal de artículos de consumo o uso corriente en el hogar.

b- Ferreterias sin materiales de construcción (piedra, arena, varillas y cemento) que no exceda de 10,000 pies cuadrados.

c- Usos institucionales que utilicen no más de una (1) cuerda de terreno.

28.05 - Otros Usos a Permitirse en los Distritos B-1 y B-3 - La Junta o la Administración podrá considerar, en armonía con los fines y propósitos generales de esta reglamentación consultas de ubicación y de uso de terrenos en los Distritos B-1 y B-3 cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante se indican, siempre que estos proyectos reunan los requisitos que se estimen conveniente para asegurar la debida protección del interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos para el distrito. En estos casos la Junta o la Administración podrá requerir cualquier otra información que se determine necesaria para considerar el proyecto.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

1- La Junta - Facilidades públicas de carácter local o general cuando las mismas estén relacionadas con la prestación de servicios y utilidades públicas y servicios locales de protección, siempre que se haya comprobado que dicho uso es necesario para la operación de la finca, o a base de la necesidad por servicios públicos en el sector.

2- La Junta - Usos similares a los permitidos en el distrito siempre que:

   a- La parte de los terrenos donde se localizará el uso propuesto no sea apta para el uso designado al distrito.

   b- El uso propuesto no afecte, ni implique la introducción de otras actividades que afecten adversamente los usos permitidos en el distrito.

   c- La aprobación del uso en cuestión no conlleve cambios en la zonificación de los terrenos.

   d- El uso propuesto no aumente la necesidad por facilidades y servicios públicos en el área en general más allá de lo que hubiese sido necesario si los terrenos fuesen utilizados para los usos permitidos en el distrito sin permiso especial.

3- La Junta - Los siguientes usos siempre y cuando se pueda establecer que los beneficios que derivará la comunidad, mediante el uso propuesto, han de ser mayores que lo que ésta obtendrá si los terrenos fuesen

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

dedicados a bosques. En caso de duda, la Junta de Planificación podrá celebrar vistas públicas para esclarecer los objetivos que se persiguen:

a- Desarrollo turístico

b- Desarrollo vacacionales

c- Parques y campamentos recreativos

4- La Administración - Facilidades de vivienda para dos familias adicionales a la permitida en el distrito cuando aquellas vayan a ser ocupadas por familias o personas cuyo principal sustento será derivado de los usos que se permiten y que se estén llevando a cabo en la misma finca.

28.06 - Otros Usos a Permitirse en los Distritos CR - La Junta podrá considerar, en armonía con los fines y propósitos generales de esta reglamentación consultas de ubicación y de uso de terrenos en los Distritos CR cuando se trate de proyectos relacionados con los usos que más adelante se indican, siempre que estos proyectos reunan los requisitos que se estimen convenientes para asegurar la debida protección del interés público y cumplan con los demás requisitos establecidos para el distrito. En estos casos la Junta podrá requerir cualquier otra información que se determine necesaria para considerar el proyecto.

Los siguientes usos turísticos-recreativos, siempre y cuando se pueda establecer que la comunidad derivará beneficios del uso propuesto y que no se pondrá en riesgo el ambiente natural y la permanencia del recurso a desarrollarse.

La Junta podrá celebrar vistas públicas en estos casos. Los proyectos se ajustarán a lo dispuesto en la Sección 17.00 de este Reglamento.

1- Paradores
2- Villas turísticas
3- Areas de acampar
4- Restaurantes
5- Cafeterías
6- Areas de equitación
7- Piscinas comerciales
8- Zoológicos
9- Museos

28.07 - Tamaño Mínimo y Máximo del Solar - El área mínima de los solares a formarse mediante nuevas lotificaciones se conformará al tamaño establecido para el distrito en que tales lotificaciones sean permitidas.

Por vía de excepción, los solares para otros usos permitidos mediante Autorizaciones Directas en los Distritos A-1, A-2, A-3, B-1 y B-3 se conformarán a los siguientes criterios:

1- Los solares residenciales, comerciales o institucionales tendrán un frente mínimo de trece (13) metros lineales y un área mínima de cuatrocientos (400) metros cuadrados, excepto cuando las pruebas de infiltración del terreno para pozos sépticos, demuestren que se requiere un área mayor.

2- El tamaño mínimo de todo otro solar será el resultante de las condiciones filtrantes del terreno para disponer de las aguas negras mediante un tanque séptico provisto conforme al Artículo V-B3-0 del Reglamento de Edificación (Reglamento de Planificación Núm. 7)

pero nunca menor de cuatrocientos (400) metros cuadrados, según dispuesto en el Inciso (1) anterior.

3- El tamaño máximo de los solares para otros usos permitidos en los Distritos A-1, A-2, A-3, B-1 y B-3 se conformará de acuerdo con las anteriores disposiciones de esta Sección sobre Excepciones (Autorizaciones Directas).

28.08 - Condiciones al Hacer Excepciones (Autorizaciones Directas) - Las excepciones (autorizaciones directas) emitidas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de este y cualquier otro Reglamento de Planificación.

28.09 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones (Autorizaciones Directas) - Toda decisión favorable sobre cualquier excepción (autorización directa) relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulo, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse autorizado la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia para todos los efectos legales se considerará final, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición de parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre que la petición de prórroga se someta con no menos de treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición y acompañán-

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

dose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el uso requiera.

28.10 - Vistas Públicas - La Junta o la Administración podrá celebrar vista pública en estos casos cuando asi lo estime pertinente, previo a que autorice o deniegue la solicitud de excepción (autorización directa).

SECCION 29.00 - PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

29.01 - Penalidad y Procedimientos - Todo trámite relacionado con una violación a alguna de las disposiciones de este Reglamento será procesado y penalizada la violación, según lo dispuesto en las Leyes Número 75 y 76 del 24 de junio de 1975, enmendadas.

29.02 - Ordenes Provisionales - La Junta de Planificación, basada en el Artículo 11 (8) de la Ley 75, podrá emitir órdenes provisionales prohibiendo la urbanización o desarrollo de terrenos o la construcción de estructuras o instalaciones en violación del presente Reglamento.

29.03 - Recurso de Interdicto, Mandamus, Demandas - El Administrador de ARPE, basado en el Artículo 28 de la Ley 76, y la Junta, basada en el Artículo 11 (2) de la Ley 75, podrán entablar un recurso de interdicto, mandamus, nulidad o cualquiera otra acción adecuada para impedir, prohibir, anular, vacar, remover o demoler cualquier edificio construido o cualquier edificio o uso hechos o mantenidos en violación de este Reglamento.

29.04 - Ordenes de Hacer o No-Hacer y de Cese y Desistimiento - La Junta de Planificación, basada en el Artículo 11 (9) de la Ley 75, o el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, basado en el Artículo 25 de la Ley 76, podrá expedir Ordenes de Hacer o No-Hacer y de Cese y Desistimiento para que se tomen las medidas preventivas o de control necesarias para hacer cumplir las disposiciones de este Reglamento.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

29.05 - Violaciones a Permisos - Cuando el Administrador de la Administración de Reglamentos y Pemmisos determine que existe una violación a las condiciones establecidas en cualquier permiso expedido, expedirá una orden de cese y desestimiento, conforme al Artículo 25 de la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975. El Administrador de Reglamentos y Permisos requerirá de la parte responsable por tal violación la corrección de la misma dentro de un período de tiempo razonable, el cual no excederá de treinta (30) días. Transcurrido dicho término sin que se haya efectuado la corrección requerida, el Administrador de Reglamentos y Permisos podrá imponer aquellas multas administrativas permitidas por el Artículo 29 de la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975 en tanto entabla el procedimiento legal establecido en el Artículo 28 de la citada ley.

29.06 - Multas Administrativas - La Junta de Planificación, basada en el Artículo 11 (10) de la Ley 75, o el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, basado en el Artículo 29 de la Ley 76, podrá imponer multas administrativas por violaciones a las disposiciones de este Reglamento a tenor con las facultades concedídales por sus leyes habilitadoras y siguiendo los procedimientos que hayan adoptado a esos fines.

29.07 - Citaciones - La Junta de Planificación, basada en el Artículo 26 de la Ley 75, o el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, basado en el Artículo 12 de la Ley 76, podrá expedir citaciones para obligar la comparecencia de testigos y la presentación de documentos y de cualquier otra evidencia documental y testifical.

Senado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL ADMINISTRADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

29.08 - Delito Menos Grave - Toda persona que infrinja este Reglamento será culpable de delito menos grave, y convicta que fuere, se le impondrá una multa no mayor de quinientos (500) dólares o reclusión por un término no mayor de seis (6) meses, o ambas penas a discreción del Tribunal.

29.09 - Obstrucciones al Acceso a la Costa o las Playas - La Junta de Planificación o el Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos podrán utilizar los mecanismos enumerados en las subsecciones anteriores y otros que las leyes les confieren, para ordenar que se remueva cualquier obstrucción o barrera ilegal, o prohibir cualquier restricción o interferencia que afecte el derecho del público de poder llegar y salir a los sectores de costa o de playas de Puerto Rico. También podrán utilizar a otros organismos gubernamentales o privados para remover las obstrucciones o barreras, cuyos costos serán cargados y cobrados de la persona que haya violado las disposiciones pertinentes de este Reglamento.

29.10 - Rótulos o Boyas Flotantes Prohibiendo el Acceso a la Costa o a las Playas - Las disposiciones que anteceden en esta Sección se aplicarán también a los rótulos, marcas, boyas flotantes o avisos que clasifiquen a alguna playa o costa como propiedad privada o que violen alguna disposición de este Reglamento.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

29.11 - Fianza - Previo a la autorización de un proyecto en algún sector de costa, lago o playa, se requerirá una fianza por y a ser depositada bajo la custodia del Departamento de Recursos Naturales, para garantizar el que se mantendrány restaurarán a un máximo el carácter natural de los sectores de playa y garantizar también la preservación o conservación de los sistemas naturales únicos o importantes.

29.12 - Confiscación de la Fianza - De no mantenerse o de no restaurarse a un máximo el carácter natural de los sectores de playa o costa y de los distintos sistemas naturales que rodean el proyecto, el Departamento de Recursos Naturales procederá a la confiscación de dicha fianza. Debiendo ser utilizada la misma para la restauración y mantenimiento, hasta donde sea posible, de los sectores de playas, costa o lago y los sistemas naturales afectados en forma adversa.

29.13 - Junta de Apelaciones - La Junta de Apelaciones sobre Construcciones y Lotificaciones, creada por el Artículo 30 de la Ley 76, tendrá facultad para entender exclusivamente en aquellos casos en que una parte directamente interesada o afectada por actuaciones, determinaciones o resoluciones de la Administración de Reglamentos y Permisos en relación con los asuntos en que se le concedió autoridad por el Artículo 31 de la Ley 76.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

Las actuaciones o resoluciones de la Junta de Apelaciones podrán ser revisadas, mediante recurso de revisión, ante el Tribunal Superior de Puerto Rico, cumpliendo con el procedimiento establecido en el Artículo 31 de la Ley 76. La revisión ante el Tribunal Superior se limitará exclusivamente a cuestiones de derecho.

29.14 - Reconsideración - Cualquier parte afectada por un acuerdo de la Junta de Planificación en su fase adjudicativa, al amparo de este Reglamento, podrá pedir una reconsideración por escrito dentro del término de treinta (30) días desde el déposito en el correo de la notificación del acuerdo.

29.15 - Revisión por el Tribunal Superior - (1) Una parte afectada por una actuación, decisión o Resolución de la Junta de Planificación en su función adjudicativa, en relación con la cual una petición de reconsideración hubiera sido formulada dentro de término y resuelto por la Junta, podrá recurrir en revisión siguiendo el procedimiento del Artículo 32 de la Ley 75, directamente al Tribunal Superior de Puerto Rico, Sala de San Juan o la sala cuya jurisdicción comprenda el lugar donde esté ubicado el proyecto, dentro del término de treinta (30) días naturales a partir de la fecha de notificación de tal Resolución o Acuerdo. Dicha revisión ante el Tribunal Superior, se podrá conceder y se limitará exclusivamente a cuestiones de derecho.

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL CONTRALOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

(2) Cualquier parte afectada por una actuación, decisión o resolución de la Administración de Reglamentos y Permisos sobre casos de urbanizaciones podrá pedir reconsideración y podrá entablar recurso de revisión ante el Tribunal Superior de Puerto Rico siguiendo el procedimiento establecido en el Artículo 32 de la Ley 76. La revisión ante el Tribunal Superior se limitará exclusivamente a cuestiones de derecho.

SECCION 30.00 - DISPOSICIONES DEROGATORIAS Y SALVEDADES

30.01 - Reglamento de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero - El Reglamento de la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero se considerará como una Reglamentación Especial en el sector de la Zona Costanera de Puerto Rico, de conformidad con las Secciones 1.08, 1.09 y 9.06 del presente Reglamento.

30.02 - Disposiciones Sobre el Retiro de Edificios o Estructuras del Límite Marítimo-Terrestre en el Reglamento de Zonificación y en el Reglamento de Zonas de Interés Turístico - Las disposiciones del Tópico 17, Sección 57.00 del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), y las del Tópico 9, Edificaciones en la Zona Costanera, Sección 12 (Retiro del Límite Marítimo-Terrestre) del Reglamento de Zonas de Interés Turístico (Reglamento de Planificación Núm. 16), quedarán sustituídas por la Sección 8.00 (Retiro de Edificios o Estructuras del Límite Marítimo-Terrestre y Estudios de Sombra) del presente Reglamento desde la fecha de vigencia del mismo.

30.03 - Normas Especiales para el Area de la Parguera en el Municipio de Lajas - Las normas que aplican a los casos especiales en el área de la Parguera en Lajas (Resolución JP-197-A del 17 de octubre de 1972, aprobada por el Gobernador el 27 de noviembre de 1972) se considerarán como una Reglamentación Especial en la Zona Costanera de Puerto Rico, de conformidad con las Secciones 1.08, 1.09 y 9.06 del presente Reglamento.

OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

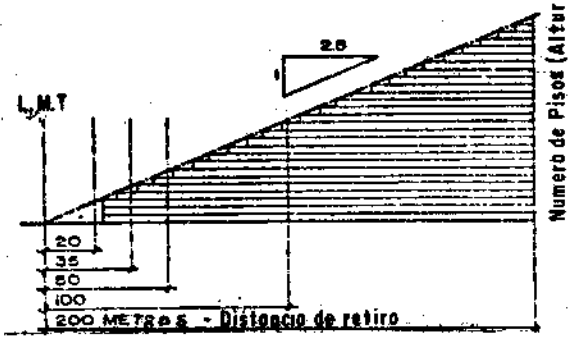
30.04 - Normas Especiales en el Municipio de Culebra - Las normas especiales establecidas para los distritos residenciales de baja densidad (R-O) en el municipio de Culebra (Resolución Núm. JP-215 y Extensiones) se considerarán como una Reglamentación Especial en el sector de la Zona Costanera de Puerto Rico, de conformidad con las Secciones 1.08, 1.09 y 9.06 del presente Reglamento.

3.05 - Zonas de Aeropuertos y Zonas Susceptibles a Inundaciones - En las Zonas de Aeropuertos (Resolución Z-8 y Z-8A del 20 de noviembre de 1952 y 28 de diciembre de 1972, respectivamente) y en las Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento de Planificación Núm. 13) se podrán aplicar las disposiciones de este Reglamento en forma supletoria.

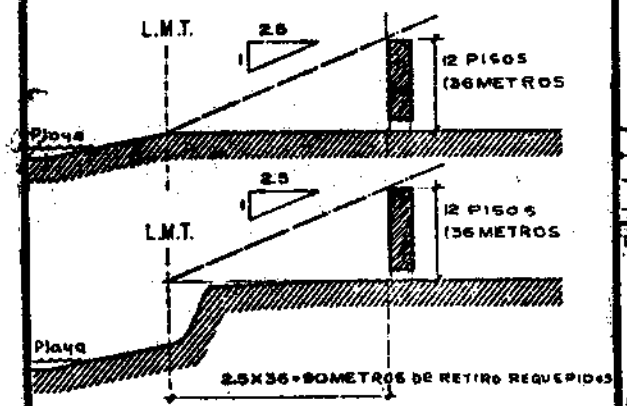
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

I-ZONA COSTANERA - RETIRO DE LA COSTA

A-SECCION 8.01-DISPOSICION GENERAL RETIRO REQUERIDO DESDE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE

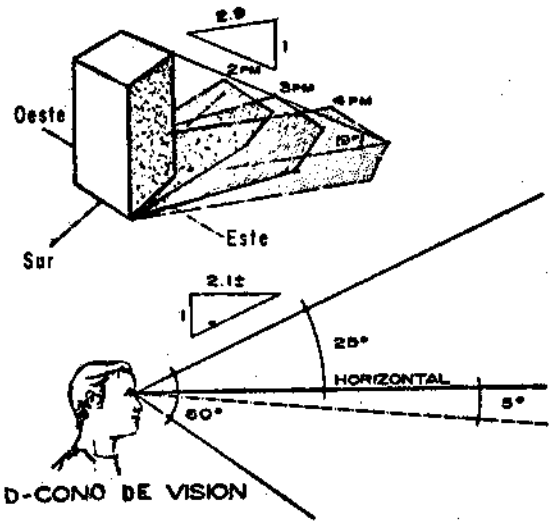


B-DISTANCIA HASTA LA BASE DEL EDIFICIO MEDIDA HORIZONTALMENTE DESDE EL LIMITE DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.



EJEMPLO DE UN EDIFICIO CON 36 METROS DE ALTURA (12 PISOS)

C-SOMBRA DE LA TARDE-DIRECTAMENTE EN 18° DE LATITUD



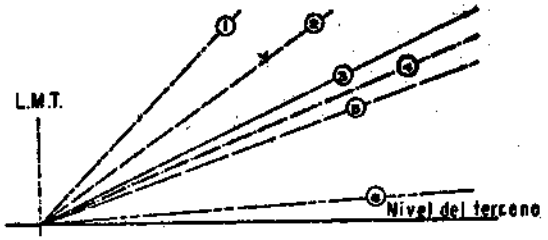
D-CONO DE VISION

E-ILUSTRACION DE VARIOS ANGULOS QUE INFLUENCIAN EL RETIRO REQUERIDO DESDE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE. (Limite interior)

1 RETIRO PROMEDIO DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES EN EL CONDADO, SANTURCE

2 ANGULO DEL SOL (Promedio a las 4:00 P.M.) 1:1.15

3 CONO DE VISION A UN ANGULO 1:2.1



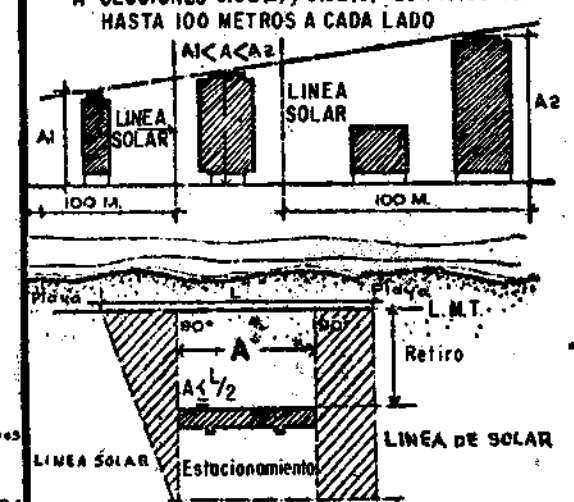
4 ANGULO DE RETIRO REQUERIDO 1:2.5

5 ANGULO MAXIMO DEL SOL A LAS 4:00 P.M 1:2.9

6 RETIRO PROMEDIO DE LA CORDILLERA

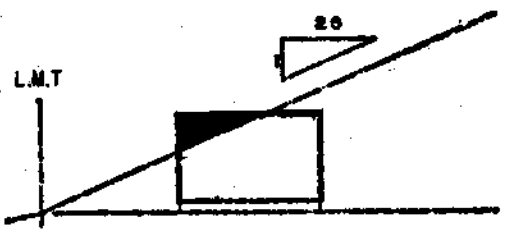
II-EXCEPCIONES EN ZONAS URBANAS:

A-SECCIONES 8.02(2) y 8.02(3) -EDIFICIOS CONTIGUOS - LINEA DIRIJIDA ENTRE LOS PUNTOS MAS ALTOS DE LOS EDIFICIOS HASTA 100 METROS A CADA LADO



B-SECCION 8.03(2)-ESPACIOS ABIERTOS Y LIBRES DE OBSTRUCCION VISUAL.

C- SECCION 8.03(3) MEJORAS FISICAS PARA USOS PUBLICAS NO REQUERIDAS.



CUANDO EL CINCO PORCIENTO (5%) DEL COSTO DE CONSTRUCCION DE LA PARTE DEL EDIFICIO QUE EXCEDE EL RETIRO REQUERIDO SE INVIERTA EN AMENIDADES RECREACIONALES PUBLICAS RELACIONADAS CON LA COSTA, ADICIONAL A LAS FACILIDADES REGLAMENTARIAS REQUERIDAS.

APENDICE-GRAFICO ILUSTRATIVO PARA AYUDAR A INTERPRETAR LAS DISPOSICIONES DE LA SECCION 8.00-RETIRO DE EDIFICIOS O ESTRUCTURAS DEL LIMITE MARITIMO TERRESTRE Y ESTUDIOS DE SOMBRA.