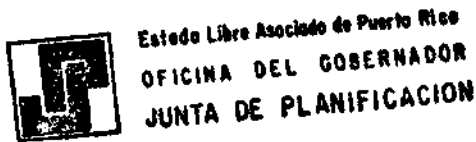


ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION  
SANTURCE, PUERTO RICO

Núm. 3424  
Fecha: 3 de marzo de 1983 4:15 p.m.  
Aprobado: Héctor Luis Acevedo  
Secretario de Estado  
Por: Lander de Perla  
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)



FECHA DE VIGENCIA: 31 de marzo de 1983



Handwritten scribble or signature.

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 Barceló*  
CARLOS ROMERO BARCELO

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

*Carlos S. Quirós*  
Carlos S. Quirós

CEP...  
...por el

*Chapel...*



\*

3

1

.

.

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, Guánica, Guayama 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.



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

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**



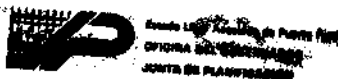
Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
OFICINA DEL GOBERNADOR  
JUNTA DE PLANIFICACION

*Luis A. Benitez*  
Lic. Luis A. Benitez  
Secretario

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

*Olivia Alvarado*  
Secretaria



## 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.



III

TABLA DE CONTENIDO

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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 - Términos Empleados.....	2
1.07 - Términos 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

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
SECCION 2.09 - Acceso Vehicular.....	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

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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

VII

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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

VIII

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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



<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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 - Construcción en Distritos PP .....	81
21.06 - Rótulos y Anuncios en Distrito PP .....	82
21.07 - Accesibilidad .....	82

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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

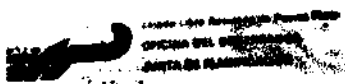
ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO Y PROCEDIMIENTOS

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

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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, Altera- ciones; Ampliaciones o Reparaciones en Pertenencias No-Conformes Legales .....	106
26.09 - Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos .....	106

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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

<u>MATERIA</u>	<u>PAGINA</u>
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 SALVEDADEES .....	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





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- Toda persona natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.
- 1.04 - Exclusión de Playas en Reservas 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., Sección 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 reglamentación 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.

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 profunde 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.

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

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 constituida 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 cualquiera 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 comunidad, o para cualquier otra transacción; la constitución de una comunidad

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 consideración 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.

- 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.



- 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 apartamentos 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.

- 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, así 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

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.

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

(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

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,

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 prohíbe 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 prohíben 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.



## 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

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 contiguos 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,

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.

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.

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.

- 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-

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.



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.

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.

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.

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

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 edificación propuesta cumpla en el

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.



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



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.

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 registrarán conjuntamente con este reglamento. Los sectores de los mapas de zonificación urbana vigentes que quedan incluidos en la zona costanera, se considerarán parte de los mapas de zonificación de la Zona Costanera y registrarán conjuntamente con este reglamento y con el Reglamento de Planificación Número 4 (Reglamento de Zonificación).