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

4574

ENMIENDAS AL REGLAMENTO PARA LA

CUENCA HIDROGRAFICA DE LA LAGUNA TORTUGUERO

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

VIGENCIA
6 DE SEPTIEMBRE DE 1991

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

Núm. 4574
Fecha: 5 de septiembre de 1991 5:55 p.m.

Aprobado: Antonio J. Colorado
Secretario de Estado

Por: _____
Secretario Auxiliar de Estado

Segunda Extensión
a la Resolución Z-83

ADOPTANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO PARA LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA LAGUNA TORTUGUERO

La Junta de Planificación mediante las Resoluciones RP-4-6-87 y RP-4-11-90 adoptó enmiendas al Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4) dirigidas a atender la situación de los establecimientos con usos no conformes operados con permisos provisionales y posteriormente atender los establecimientos con permisos de uso no conformes provisionalmente legal. Las enmiendas establecen las normas que le permiten a la Administración de Reglamentos y Permisos evaluar estos establecimientos y concederles un permiso de uso en forma permanente a los que cumplieran con los requisitos establecidos.

Sin embargo, en ese momento la Junta no consideró los establecimientos con permisos de uso no conforme provisionalmente legal ubicados en la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero. Debido a esta situación, la Administración de Reglamentos y Permisos no cuenta con un recurso reglamentario que le permita evaluar los establecimientos con permisos de uso no conforme provisionalmente legal ubicados en los distritos de zonificación especial vigentes al amparo del Reglamento Para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero.

En consideración a lo antes expuesto y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, la Junta de Planificación preparó un proyecto de enmiendas al Reglamento con el propósito de facultar a la Administración de Reglamentos y Permisos para expedir permisos de uso en forma permanente a aquellos establecimientos que cumplan con los requisitos establecidos. El proyecto de enmiendas fue discutido en vista pública el 1ro de marzo de 1991 en el Municipio de Vega Baja.

Luego de analizar los planteamientos y recomendaciones vertidos en las vistas públicas, esta Junta de Planificación, en conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 170 del 12 de agosto

de 1988 y la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, enmendadas, **ADOPTA** las enmiendas al Reglamento Para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero que se hacen formar parte integral de esta resolución.

Adoptada en San Juan, Puerto Rico, hoy 15 de mayo de 1991.

ANGEL DAVID RODRIGUEZ
MIEMBRO ASOCIADO

PATRIA G. CUSTODIO
PRESIDENTE

CERTIFICO ADOPTADA HOY, 15 de mayo de 1991.

Grizzette Dávila Torres
Secretaria

Por: Gladys Y. Rivera
Subsecretaria Auxiliar

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
LA FORTALEZA
SAN JUAN, PUERTO RICO

BOLETIN ADMINISTRATIVO OE-1991-55

4574

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

APROBANDO ENMIENDAS AL REGLAMENTO DE ZONIFICACION ESPECIAL PARA LAS ZONAS NO URBANAS DE LOS MUNICIPIOS CIRCUNDANTES AL BOSQUE NACIONAL DEL CARIBE (EL YUNQUE), AL REGLAMENTO PARA LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA LAGUNA TORTUGUERO, A LAS NORMAS QUE APLICARAN A LOS CASOS ESPECIALES DENTRO DE LAS AREAS ESPECIALES ESTABLECIDAS EN LOS DISTRITOS R-0 EN EL MAPA DE ZONIFICACION DEL AREA DE LA PARGUERA EN EL MUNICIPIO DE LAJAS Y EN LOS MAPAS DE ZONIFICACION DE LOS MUNICIPIOS DE AIBONITO Y BARRANQUITAS (CAÑON SAN CRISTOBAL)

POR CUANTO: La Junta de Planificación, con el propósito de atender la situación de los establecimientos con permisos de uso no conforme provisionalmente legal adoptó enmiendas al Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4) el 23 de marzo de 1990;

POR CUANTO: Existen establecimientos con permisos de uso no conforme provisionalmente legal a los cuales no les aplican las referidas enmiendas por estar ubicados en áreas donde rigen reglamentos y normas especiales de zonificación y la Administración de Reglamentos y Permisos no tiene facultad legal para considerar estos casos;

POR CUANTO: La Junta de Planificación determinó la necesidad de enmendar las disposiciones de los reglamentos y normas especiales de zonificación que aplican a las áreas de El Yunque, la Laguna Tortuguero, La Parguera

y el Cañón San Cristóbal para atender esta situación y a esos fines preparó y presentó en vistas públicas el 1ro. de marzo de 1991 enmiendas a los siguientes reglamentos y normas: Reglamento de Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque), Reglamento para la Cuenca Hidrográfica de la Laguna Tortuguero, Normas que Aplicarán a los Casos Especiales Dentro de las Areas Especiales Establecidas en los Distritos R-0 en el Mapa de Zonificación del Area de La Parguera en el Municipio de Lajas y Normas que Aplicarán a los Casos Especiales Dentro de las Areas Especiales Establecidas en los Distritos R-0 en los Mapas de Zonificación de los Municipios de Aibonito y Barranquitas (Cañón San Cristóbal);

POR CUANTO: La Junta de Planificación, a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975 y la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, enmendadas, adoptó el 15 de mayo de 1991 las enmiendas a los referidos reglamentos y normas especiales;

POR TANTO: YO, RAFAEL HERNANDEZ COLON, GOBERNADOR del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, al amparo de lo dispuesto en la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, enmendada, **APRUEBO** las enmiendas a los reglamentos y normas especiales que aplican a las áreas de El Yunque, la Laguna Tortuguero, La Parguera y el Cañón San Cristóbal las cuales regirán a los quince (15) días después de esta aprobación.

La Junta de Planificación dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 28 de la Ley Núm. 75 del

24 de junio de 1975, enmendada, en cuanto a la publicación de una descripción general de las enmiendas aquí aprobadas, que interesen o afecten el 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 22de ago de AD 1991.

Rafael Hernández Colón
Gobernador

Promulgada de acuerdo con la Ley, hoy día 30de agosto de 1991.

Antonio J. Colorado
Secretario de Estado

TABLA DE MATERIAS

TOPICO I

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

4574

PAGINA

SECCION 2.00 - DEFINICIONES 1

2.03 - Autorización Directa (Excepción) 1

2.05 - Concesión (Variación) 1

2.14 - No Conformidad Provisionalmente Legal 1

TOPICO III

DISTRITOS DE ZONIFICACION ESPECIAL

SECCION 4.00 - DISTRITO A-1 2

4.03 - Usos en Distritos A-1 2

4.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos A-1 2

4.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos A-1 2

4.10 - Rótulos en Distritos A-1 2

SECCION 5.00 - DISTRITO A-2 3

5.03 - Usos en Distritos A-2 3

5.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos A-2 3

5.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos A-2 3

5.10 - Rótulos en Distritos A-2 3

SECCION 6.00 - DISTRITO A-3 4

6.03 - Usos en Distritos A-3 4

6.05 - Tamaño de Fincas en Distritos A-3 4

6.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos A-3 4

6.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos A-3 4

6.10 - Rótulos en Distritos A-3 4

SECCION 7.00 - DISTRITO B-1 5

7.03 - Usos en Distritos B-1 5

7.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos B-1 5

7.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos B-1 5

7.10 - Rótulos en Distritos B-1 5

SECCION 11.00 - AREAS DESARROLLADAS, AD 6

11.02 - Usos Permitidos 6

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

TOPICO IV

CONCESIONES (VARIACIONES) Y AUTORIZACIONES DIRECTAS

(EXCEPCIONES)

PAGINA

SECCION 12.00 - CONCESIONES (VARIACIONES) 7

12.01 - Disposición General 7

12.02 - Propósito 7

12.03 - Iniciativa 7

12.04 - Vistas Públicas 7

12.05 - Concesiones (Variaciones) en Uso 7

12.06 - Otras Concesiones (Variaciones) 8

12.07 - Condiciones al Otorgar Concesiones (Variaciones) 9

12.08 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Concesiones (Variaciones) 10

SECCION 13.00 - AUTORIZACIONES DIRECTAS (EXCEPCIONES) 11

13.01 - Disposición General Sobre Autorizaciones Directas (Excepciones) 11

13.02 - Propósito 11

13.03 - Iniciativa 11

13.04 - Criterios 11

13.05 - Usos a Considerarse por ARPE 12

13.06 - Usos a Considerarse por Junta 16

13.07 - Condiciones al Hacer Autorizaciones Directas (Excepciones) 17

13.08 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Autorizaciones Directas (Excepciones) 18

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

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

4574

ENMIENDAS AL REGLAMENTO PARA LA CUENCA HIDROGRAFICA DE LA LAGUNA TORTUGUERO

TOPICO I

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

SECCION 2.00 - DEFINICIONES

2.03 - Autorización Directa (Excepción) - Autorización para utilizar una propiedad para un uso que este Reglamento admite y tolera en una zona o distrito siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas en el Reglamento para la autorización del uso de que se trate. Autorización directa es sinónimo de Excepción.

2.05 - Concesión (Variación)- Autorización para utilizar una propiedad para un uso prohibido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que sólo se concede para evitar perjuicios a una propiedad que, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad. Concesión es sinónimo de variación.

2.14 - No-Conformidad Provisionalmente Legal - Uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones de este Reglamento para el distrito de zonificación en que ésta ubica y para el cual se haya expedido un permiso provisional que esté vigente al 19 de febrero de 1988 o que lo haya estado al 30 de abril de 1987.

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

TOPICO III

DISTRITOS DE ZONIFICACION ESPECIAL

SECCION 4.00 - DISTRITO A-1

4.03 - Usos en Distritos A-1-...

(3) Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 13.00 de este Reglamento.

4.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos A-1- Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

4.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos A-1-...

(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 del estacionamiento se cumplirá con las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4). Para otros usos permitidos discresionalmente en el Distrito A-1, se proveerá estacionamiento conforme a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

4.10 - Rótulos en Distritos A-1 - Los rótulos se ajustarán a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

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

SECCION 5.00 - DISTRITO A-2

5.03 - Usos en Distritos A-2-...

(3) Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección 13.00 de este Reglamento.

5.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos A-2- Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

5.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos A-2-...

(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 del estacionamiento se cumplirá con las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico. (Reglamento de Planificación Núm. 4). Para otros usos permitidos discresionalmente en el Distrito A-2, se proveerá estacionamiento conforme a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

5.10 - Rótulos en Distritos A-2- Los rótulos se ajustarán a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

SECCION 6.00 - DISTRITO A-3

6.03 - Usos en Distritos A-3-...

(3) Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección 13.00 de este Reglamento.

6.05 - Tamaño de Fincas en Distritos A-3- Toda finca formada con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de veinticinco (25) cuerdas. Podrá permitirse una cabida menor en aquellos casos de usos a autorizarse bajo las disposiciones de las Secciones 12.00 y 13.00 de este Reglamento.

6.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos A-3- Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

6.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos A-3-...

(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 del estacionamiento se cumplirá con las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4). Para otros usos permitidos discresionalmente en el Distrito A-3, se proveerá estacionamiento conforme a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

6.10 - Rótulos en Distritos A-3- Los rótulos se ajustarán a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

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

SECCION 7.00 - DISTRITO B-1-...

7.03 - Usos en Distritos B-1-...

(3) Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección 13.00 de este Reglamento.

7.07 - Edificios y Usos Accesorios en Distritos B-1- Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

7.08 - Areas de Estacionamiento en Distritos B-1-...

(b) Para usos permitidos discresionalmente en Distritos B-1, se proveerá estacionamientos conforme a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

7.10 - Rótulos en Distritos B-1- Los rótulos se ajustarán a las disposiciones correspondientes del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

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

SECCION 11.00 - AREAS DESARROLLADAS, AD

11.02 - Usos Permitidos - Se permite la continuación de los usos existentes, la formación de nuevos solares siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en los artículos 11.03, inciso b, y 11.04 de esta Sección y nuevos usos mediante excepciones de acuerdo a lo establecido en la Sección 13.00.

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

TOPICO IV

CONCESIONES (VARIACIONES) Y AUTORIZACIONES DIRECTAS (EXCEPCIONES)

SECCION 12.00 - CONCESIONES (VARIACIONES)

12.01 - Disposición General - La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), según corresponda, podrá autorizar concesiones (variaciones) en los requisitos de este Reglamento conforme se indica en esta Sección.

12.02 - Propósito - El propósito de las concesiones (variaciones) será evitar que la aplicación literal de los requerimientos de este Reglamento resultare en una confiscación del disfrute de la propiedad.

12.03 - Iniciativa - Toda concesión (variación) 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 señalando motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

12.04 - Vistas Públicas - La Junta o la Administración celebrará vistas públicas para la consideración de concesiones (variaciones) en uso solicitada y podrá considerar varias solicitudes de concesiones (variaciones) en una sola vista pública. En la celebración de las vistas públicas para considerar concesiones (variaciones), se observarán los requisitos y el proceso aplicables señalados en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4). La Agencia notificará sobre la decisión que se tome sobre las solicitudes a las partes.

12.05 - Concesiones (Variaciones) en Uso - La Junta o la Administración cada cual en su ámbito jurisdiccional, podrá autorizar concesiones (variaciones) en uso cuando se pueda establecer que ninguno de los usos que están permitidos en el

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

distrito es factible en la propiedad desde el punto de vista físico o económico. Se tomará en consideración, entre otros, lo siguiente:

1- El costo de adaptar la propiedad a los usos permitidos debido a disposiciones de este u otros reglamentos y el beneficio que se derivaría una vez adaptada ésta para los usos permitidos.

2- Las razones por las cuales ningún uso permisible es factible en la propiedad sin la concesión (variación) deben ser únicas a la misma y no una característica general del distrito o del sector del distrito donde ubica. No podrán haber sido causados por el dueño.

3- El uso para el cual se solicita la concesión (variación) a las disposiciones reglamentarias es compatible con los propósitos del distrito, con el vecindario o comunidad en que ubica.

4- La concesión (variación) solicitada no afecta adversamente, entre otros, los siguientes factores:

   a- La disponibilidad de infraestructura

   b- El contexto en el que ubica

   c- El ambiente de la calle

   d- La seguridad y tranquilidad de los vecinos

   e- La cuantía o calidad de las aguas superficiales o subterráneas que fluyen a la Laguna Tortuguero.

   f- La integridad ecológica de la Laguna Tortuguero y otros sistemas ecológicos tales como pantanos, ciénagas, arenas silíceas y otros localizados en su cuenca hidrográfica.

5- El uso propuesto beneficia al vecindario

12.06 - Otras Concesiones (Variaciones) - La Junta o la Administración, cada una en su ámbito jurisdiccional, podrán autorizar concesiones (variaciones) a los requisitos establecidos en este Reglamento para los usos que tolera el distrito. Se tomará en consideracion, entre otros, los

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

siguientes:

1- La magnitud de la concesión (variación) es la necesaria para asegurar la viabilidad del uso permitido y no es viable considerar otras alternativas para salvar el problema presentado.

2- La concesión (variación) solicitada no afectará adversamente entre otros, los siguientes factores:

   a- La disponibilidad de la infraestructura

   b- El contexto en el que ubica

   c- El ambiente de la calle

   d- La seguridad y tranquilidad de los vecinos

   e- La cuantía o calidad de las aguas superficiales o subterráneas que fluyen a la Laguna Tortuguero.

   f- La integridad ecológica de la Laguna Tortuguero y otros sistemas ecológicos tales como pantanos, ciénagas, arenas silíceas y otros localizados en su cuenca hidrográfica.

3- Se logra un desarrollo urbano más compacto.

4- La densidad o intensidad solicitada no lleva a convertir el distrito en otro.

5- La concesión (variación) solicitada es cónsona con los propósitos de la disposición reglamentaria que se solicita sea modificada, así como con la política pública.

   La celebración de vistas públicas en estos casos será discrecional.

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

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

Las concesiones (variaciones) autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de cualquiera de las demás disposiciones de ésta y de cualquiera otra reglamentación aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podrá constituir base suficiente para la revocación de la concesión (variación) en todas sus partes.

12.08 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Concesiones (Variaciones) - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier concesión (variación) 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 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 acompañándose, además, evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

SECCION 13.00 - AUTORIZACIONES DIRECTAS (EXCEPCIONES)

13.01 - Disposición General Sobre Autorizaciones Directas (Excepciones) - La Junta o la Administración según corresponda, considerará, por vía de autorizaciones directas (excepciones), consultas de ubicación o solicitudes de permisos para los usos que más adelante se indican en determinados distritos. Cuando la Junta o la Administración lo estimen necesario, o según se establece en esta Sección, se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.

13.02 - Propósito - El propósito de estas autorizaciones directas (excepciones) es identificar para conocimiento general, aquellos usos compatibles con el carácter esencial del distrito, que en forma discrecional podrían autorizarse sin detrimento al propósito del distrito.

13.03 - Iniciativa - Toda autorización directa (excepción) deberá ser solicitada por el dueño, o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual se solicita la misma. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la autorización directa (excepción).

13.04 - Criterios - La determinación que se tome sobre un uso propuesto bajo las condiciones de esta Sección descansará en la evaluación de la combinación de factores que presente y demuestre la parte interesada en cada caso. Para que haya una determinación favorable, la parte interesada debe demostrar que tiene la capacidad de operar el uso juiciosamente y que la operación del uso resulta conveniente al interés público, a base, sin limitarse a éstos, de los siguientes criterios:

1- No se ocasione una reducción significativa en la cuantía o el deterioro de la calidad de las aguas que fluyen a la Laguna de Tortuguero.

2- Se proteja la integridad ecológica de la Laguna Tortuguero y de otros sistemas ecológicos tales como pantanos, ciénagas, arenas silíceas y otros localizados en su cuenca hidrográfica.

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

3- No se afecte la producción agropecuaria que pueda existir en las inmediaciones.

4- Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud así como de propiedades limítrofes.

5- No se menoscabe el suministro de luz y aire a la estructura a usarse u ocuparse o a las propiedades limítrofes.

6- No se aumente el peligro de fuego.

7- No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en área vecinas.

8- Se demuestre la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.

9- Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para el caso particular.

13.05 - Usos a Considerarse por ARPE - Los siguientes usos podrán considerarse en los distritos correspondientes por ARPE:

1- Facilidades de vivienda para dos (2) familias adicionales a la permitida en Distritos A-1, A-2 y B-1 cuando éstas vayan a ser ocupadas por familias o personas cuyo principal sustento será derivado de los usos agrícolas que se permiten y que se están llevando a cabo en la misma finca.

2- Facilidades comerciales o de servicios locales, excluyendo estaciones de gasolina, en cada solar o finca en Distritos A-2, limitado 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 este propósito no sea mayor de quinientos (500) metros cuadrados.

3- Usos institucionales con fines no pecuniarios en Distritos A-2 cuando no ocupan más de una (1) cuerda de terreno y siempre que el área bruta de piso del edificio no exceda de quinientos (500) metros cuadrados.

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

4- Los siguientes usos cuando no ubiquen adyacentes a núcleos residenciales existentes en Distritos A-3 y siempre que se determine mediante un análisis ambiental que la localización de los mismos no contamina significativamente el ambiente, ni afecta 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- Usos institucionales que utilicen no más de una (1) cuerda de terreno.

c- Ferreterías sin venta de materiales de construcción que no excedan de 10,000 pies cuadrados.

5- Establecimientos que poseen un permiso de uso no conforme provisionalmente legal vigente al 19 de febrero de 1990 y que estén operando a la fecha de la solicitud de acuerdo con lo siguiente:

a- Se considerarán para evaluación al amparo de este inciso usos comerciales, institucionales, industriales livianos y de servicios en Distritos A-1, A-2, A-3 y AD en solares con cabida máxima de una (1) cuerda.

b- En los Distritos AD con características residenciales podrán autorizarse usos comerciales e institucionales siempre y cuando armonicen con las características predominantes en el vecindario inmediato. En estos distritos no se autorizarán, conforme a lo dispuesto en este inciso, permisos para los siguientes usos:

(1) Tiendas de licores y barras

(2) Usos industriales tales como talleres de mecánica, hojalatería y pintura, ebanistería, taller de gomas, ferretería con venta de materiales de construcción o cualquier otra actividad con características industriales.

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

(3) Usos que conlleven la venta de bebidas alcohólicas abiertas o refrigeradas, con excepción de los cafés, restaurantes y otros establecimientos que vendan comidas servidas. Los establecimientos autorizados a vender bebidas alcohólicas selladas tendrán la obligación de velar porque éstas no se consuman dentro del negocio ni en las inmediaciones del mismo.

c- En la evaluación de los usos industriales livianos se tomará en consideración que la actividad no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas residenciales o recursos naturales adyacentes.

d- En los distritos agrícolas se velará porque el uso no afecte adversamente la idoneidad, seguridad y el funcionamiento de la unidad agrícola.

e- Toda solicitud de permiso para un uso que conlleve el aprovechamiento de aguas subterráneas, la descarga de efluentes o la operación de una facilidad de inyección subterránea deberá incluir evidencia que se ha cumplido con las normas vigentes del Departamento de Recursos Naturales o de la Junta de Calidad Ambiental que regulan estos sistemas, según corresponda.

f- Las solicitudes para este permiso deberán ser radicadas en un período de cuatro (4) meses a partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, o de lo contrario, los establecimientos no podrán acogerse a las disposiciones de esta subsección.

g- La ARPE evaluará aquellas solicitudes que vengan acompañadas de los documentos que requiere la agencia para este tipo de solicitud. El solicitante deberá acompañar su solicitud con un listado de los nombres de los dueños o inquilinos así como las direcciones

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

postales de aquellas propiedades que radiquen dentro de una distancia de cien (100) metros lineales medidos desde todos los límites de la propiedad objeto de esta solicitud. Además, someterá dos (2) sobres de tamaño legal por cada propiedad dentro de la distancia de cien (100) metros antes indicada con el nombre y la dirección postal de cada dueño o inquilino con los sellos postales correspondientes.

h- La ARPE podrá autorizar que el uso continúe por el tiempo que tome evaluar el caso, hasta un máximo de un (1) año a partir de la fecha en que se radique la solicitud del permiso, excepto los establecimientos ubicados en Distritos AD con características residenciales.

i- Previo a la expedición del permiso, la ARPE realizará un estudio de los impactos generados por dicho uso. Para su autorización deberá concluir que el uso no tiene efectos negativos sobre la Laguna Tortuguero y el vecindario donde ubica señalando los fundamentos en que descansa su determinación. Además, tomará en cuenta las querellas de los vecinos en la evaluación de los establecimientos y se les dará el peso que las mismas ameriten.

j- La ARPE podrá imponer las condiciones especiales que estime pertinentes, las cuales deberán estar expresadas en el permiso que expida, para asegurar una adecuada operación del uso autorizado. La persona a quien se le autoriza el uso a su vez, deberá estar dispuesta a aceptar y a dar cumplimiento a las condiciones que imponga la ARPE, sujeto a que se le revoque la autorización de no cumplir con una o más de las condiciones establecidas.

k- La ARPE celebrará vistas públicas en los casos en los que se haya radicado querella previo al 19 de febrero de

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

1990, pero cuyos usos puedan autorizarse bajo este inciso.

1- El uso para el cual se otorga el permiso no podrá ser cambiado a menos que el uso propuesto sea permitido en el distrito donde ubica. Tampoco se podrán intensificar los usos autorizados mediante el incremento de la actividad ni mediante la ampliación de la estructura física.

13.06 - Usos a Considerarse por Junta - Los siguientes usos podrán considerarse en los distritos correspondientes por la Junta:

1- Facilidades públicas de carácter local o general en Distritos A-1, A-2, A-3 y B-1 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- Usos similares a los permitidos en los Distritos A-1, A-2 y B-1 siempre que:

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

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 a otro distrito.

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- Un área recreativa no mayor de tres (3) cuerdas, con algunas estructuras accesorias para su operación, en Distritos A-2. Podrá permitirse utilizar un área mayor de

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

terreno para este propósito una vez comprobado que el uso propuesto no afectará adversamente los propósitos de la zonificación especial del área en general.

4- Los siguientes usos cuando ubiquen adyacentes a núcleos residenciales en Distritos A-3 y siempre que se determine mediante un análisis ambiental que la localización de los mismos no contamina significativamente el ambiente, ni afecta adversamente la producción agropecuaria que pueda existir en las inmediaciones y que existen facilidades adecuadas para su funcionamiento:

   a- Usos institucionales que utilicen más de una (1) cuerda de terreno

   b- Funerarias

   c- Hoteles y otras facilidades afines

5- Los siguientes usos en Distritos A-3 mediante la celebración de vistas públicas:

   a- Comunidades residenciales

   b- Desarrollos turísticos

   c- Desarrollos vacacionales

   d- Cementerios

   e- Industria liviana

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

   g- Ferreterías que excedan de 10,000 pies cuadrados con o sin venta de materiales de construcción

6- Desarrollos turísticos, desarrollos vacacionales y parques y campamentos recreativos en Distritos B-1 mediante la celebración de vistas públicas.

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

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

13.08 - Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Autorizaciones Directas (Excepciones) - Toda decisión favorable sobre cualquier autorización directa (excepción), relacionada con un permiso de construcción, de uso, o de rótulos, quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse rendido 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 la parte interesada, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, y siempre 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 construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 15 de mayo de 1991.

ANGEL D. RODRIGUEZ
MIEMBRO ASOCIADO

PATRIA G. CUSTODIO
PRESIDENTE

CERTIFICO ADOPTADO

Grizzette Dávila Torres
Secretaria

Por: Gladys Y. Rivera
Subsecretaria Auxiliar

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