ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

DEPARTAMENTO DE ESTADO

NUM. 6304
FECHA: 21-MARZO-2001
4:02 P.M.

APROBADA: Hon. Ferdinand Mercado
Secretario de Estado

POR: _____
Secretaria Auxiliar de Servicios

ENMIENDAS AL
REGLAMENTO SOBRE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES
(REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 13)

Marzo 2001

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION

TABLA DE CONTENIDO

TOPICO 1

APLICACION E INTERPRETACION

PAGINA

SECCION 1.00 DISPOSICIONES GENERALES 1
1.01 Título 1
1.02 Propósitos 1
1.03 Autoridad 2
1.04 Aplicación 2
1.05 Términos Empleados 2
1.06 Disposiciones de Otros Reglamentos 2
1.07 Disposiciones Conflictivas o Contradictorias 3
1.08 Violaciones 3
1.09 Seguridad Pública 3
1.10 Cláusula de Salvedad 3
1.11 Vigencia 3

SECCION 2.00 DEFINICIONES 4
2.01 Disposición General 4

TOPICO 2

ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES

SECCION 3.00 DECLARACION DE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES 19
3.01 Disposición General 19
3.02 Propósitos de la Declaración 19
3.03 Notificación y Publicación de la Declaración 20
3.04 Procedimiento de Revisión de la Declaración 20
3.05 Zonas Provisionales Inundables 20

SECCION 4.00 MAPAS DE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES 22
4.01 Disposición General 22
4.02 Contenido de los Mapas 23
4.03 Prerrogativas 23
4.04 Enmiendas a los Mapas 23
4.05 Límites de Zonas 25

SECCION 5.00 CLASIFICACION DE LAS AREAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES 26
5.01 Clasificación por Zonas 26
5.02 Tipos de Zonas 26

SECCION 6.00 ZONA 1 28
6.01 Desarrollos en la Zona 1 28
6.02 Casas Manufacturadas y Vehículos Recreativos En Zona 1 29
6.03 Lotificación en la Zona 1 29
6.04 Nivel de Piso 29

SECCION 7.00 ZONA 2 30
7.01 Disposiciones Generales 30
7.02 Estudios Hidrológicos - Hidráulicos 31
7.03 Desarrollos en Terrenos en Zona 2 en Donde Se conoce el Nivel de Inundación Base y se ha Delimitado el Cause Mayor 33
7.04 Desarrollos en Terrenos en Zona 2 Donde se Conoce el Nivel de Inundación Base y no se ha Delimitado el Cauce Mayor (Zona Identificada como A1- A-30 en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones) 35
7.05 Desarrollos en Terrenos en Zona 2 en donde la Profundidad de las Aguas de la Inundación Base Es de 0.30 Metros 36
7.06 Casas Manufacturadas, Vehículos Recreativos y Estructuras Prefabricadas 37
7.07 Relleno en la Zona 2 38

SECCION 8.00 ZONA IM 40
8.01 Edificación en la Zona IM 40
8.02 Casas Manufacturadas y Vehículos Recreativos 41
8.03 Lotificaciones en Zona IM 41
8.04 Relleno en la Zona IM 42

TOPICO 3

ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO

SECCION 9.00 PERMISOS 43
9.01 Disposición General 43
9.02 Requerimiento de Permisos 43
9.03 Emisión de Permisos 43

9.04 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos 43
9.05 Radicaciones de Solicitudes de Permiso 45
9.06 Revisión de Solicitudes de Permisos 45

SECCION 10.00 REGISTRO DE NIVELES E INFORMACION 47
10.01 Disposición General 47

SECCION 11.00 EXCEPCIONES 48
11.01 Disposición General 48
11.02 Desarrollos a Considerarse Como Excepciones 48
11.03 Condiciones al Hacer Excepciones 50
11.04 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Excepciones 50

SECCION 12.00 VARIACIONES 51
12.01 Disposición General 51
12.02 Iniciativa 51
12.03 Vistas Públicas 51
12.04 Condiciones al Expedir Variaciones 51
12.05 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones 52
12.06 Registro de Variaciones 53
12.07 Advertencia 53

SECCION 13.00 VIGILANCIA E INSPECCION EN ZONAS INUNDABLES 54
13.01 Disposición General 54

TOPICO 4

PROCEDIMIENTOS FISCALIZADORES

SECCION 14.00 VERIFICACION DE DATOS Y OBRAS Y PENALIDAD 55
14.01 Acciones Administrativas o Judiciales 55
14.02 Penalidad 55

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION
SANTURCE, PUERTO RICO

ENMIENDAS AL
REGLAMENTO SOBRE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES

TOPICO 1

APLICACION E INTERPRETACION

SECCION 1.00 DISPOSICIONES GENERALES

1.01 Título – Este Reglamento de Planificación Núm. 13, para poner en efecto medidas de seguridad para controlar las edificaciones y el desarrollo de terrenos en las áreas declaradas susceptibles a inundaciones o zonas provisionales inundables, se conocerá y citará como el "Reglamento Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones".

1.02 Propósitos – Las disposiciones de este Reglamento establecen las medidas de seguridad para controlar las edificaciones y el desarrollo de terrenos en las áreas declaradas susceptibles a inundaciones o zonas provisionales inundables y tienen los siguientes propósitos:

1. Restringir o prohibir desarrollos que sean peligrosos a la salud, seguridad y la propiedad cuando éstos propician el aumento en los niveles de inundación o velocidades de las aguas que resulten en aumento[s] en la erosión.

2. Requerir que desarrollos que sean vulnerables a inundaciones, incluyendo las facilidades que los sirven, sean protegidos contra inundaciones al momento de su construcción original.

3. Evitar o Controlar la alteración de valles inundables naturales, cursos de agua, barreras protectoras naturales que acomodan o canalizan aguas de inundación o marejadas.

4. Controlar el relleno, nivelación, dragado, obstáculos y otro tipo de desarrollo que pueda aumentar los daños por concepto de inundaciones o marejadas.

5. Evitar o controlar la construcción de barreras que alteren el flujo de las aguas o que puedan aumentar el riesgo de inundaciones en otras áreas.

6. No promover la localización de nuevos desarrollos, obstáculos mejoras sustanciales a menos que se hayan demostrado que se han evaluado otras alternativas de localización y que las mismas no sean viables.

1.03 Autoridad – Este Reglamento se adopta en armonía con las disposiciones de las Leyes Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, y Núm. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, según enmendadas y en conformidad con las regulaciones del Programa Nacional de Seguro de Inundaciones de la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (FEMA).

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

1. Las zonas susceptibles a inundaciones y zonas provisionales inundables así declaradas por la Junta, y las propiedades que ubiquen en éstas.

2. Toda persona, natural o jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas.

3. Los terrenos que por su naturaleza topográfica, o que por su localización respecto a un cuerpo de agua o que tenga historial de inundaciones o están en riesgo.

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

1.06 Disposiciones de Otros Reglamentos - Las disposiciones de este Reglamento quedarán complementadas por las disposiciones de cualquier otro reglamento en vigor aprobado por la Junta que sea de aplicación para la zona específica en que ubique la propiedad, así como por cualquier otra reglamentación federal aplicable.

1.07 Disposiciones Conflictivas o Contradictorias - Si un requisito establecido por cualquier disposición de este Reglamento es más o menos restrictivo que un requisito establecido por cualquier otra de sus disposiciones, o por cualquier otra ley, reglamento o norma establecida por cualquier autoridad gubernamental, debidamente constituida que tenga jurisdicción, el requisito más estricto prevalecerá.

1.08 Violaciones - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, será penalizada, según lo dispuesto en la Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, enmendada.

1.09 Seguridad Pública - Las normas establecidas en este Reglamento constituyen requisitos mínimos. La Junta podrá requerir y disponer el cumplimiento de requisitos mayores en cualquier caso en que exista o se anticipe una condición no prevista en este Reglamento que constituya una amenaza a la vida y a hacienda de la ciudadanía, o un grave peligro a la salud y a la seguridad pública.

1.10 Cláusula de Salvedad - Si cualquier palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte de este Reglamento fuera impugnada por cualquier razón ante un Tribunal y declarada inconstitucional o nula, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte así declarada inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, subsección, sección, tópico o parte en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

1.11 Vigencia – Este Reglamento y las enmiendas al mismo regirán una vez cumplidas las disposiciones establecidas en las Leyes Núm. 75 de 24 de junio de 1975, Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988 y la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendadas.

SECCION 2.00 DEFINICIONES

2.01 Disposición General – Los vocablos o frases que se definen a continuación, siempre que sea dentro del contexto, tendrán el significado que se expresa para cada término.

1. Acre - Medida de terreno equivalente a 1.0296 cuerdas y a 4,046.87 metros cuadrados.

2. Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) - La Administración de Reglamentos y Permisos creada por la Ley Núm. 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos.

3. Administrador de Reglamentos y Permisos - Funcionario que dirige la Administración de Reglamentos y Permisos, o los funcionarios que lo sustituyen o en quienes él haya delegado sus poderes y atribuciones, según dispuesto por la Ley Número 76 del 24 de junio de 1975, según enmendada.

4. Alteración Estructural - Todo cambio en los elementos estructurales de un edificio o estructura existente, tales como: paredes de carga, columnas, vigas y techos; o toda adición, extensión, aumento o variación en tamaño de los elementos estructurales existentes; o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales tales como: techos, vigas, columnas o paredes de carga.

5. Ampliación - La extensión o aumento en el área bruta de piso o en la altura de una estructura.

6. Areas Costaneras de Alto Peligro - Area en la costa sujeta a la inundación base y a altas velocidades de las aguas que incluyen marejadas ciclónicas. Esta área se designa con Zona V y V1-V30, VE, en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones (Flood Insurance Rate Maps - FIRM) y como Zona 1M en los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones.

7. Area Especial de Riesgo a Inundación (Special Flood Hazard Area) - Area equivalente a la Zona Susceptible a Inundación.

8. Carga Hidrodinámica - Fuerza impuesta a una estructura por aguas de inundaciones en movimiento en su lado aguas arriba, de arrastre a sus lados y de presiones negativas en su lado aguas abajo.

9. Carga Hidrostática - Fuerza o presión resultante de la contención de una masa de agua estática en cualquier punto de contacto con una estructura. Es igual en todas direcciones y siempre actúa perpendicular a la superficie donde es aplicada. La misma actúa verticalmente en elementos estructurales como pisos y techos y horizontalmente en piezas estructurales como paredes, pilotes y cimientos.

10. Casa Manufacturada - Estructura transportable en una o más secciones, la cual es construida en un armazón permanente y es diseñada para usarse con o sin cimientos permanentes cuando se conecta a los servicios (agua, electricidad, gas, etc.) requeridos.

11. Cauce - El lecho de un río, quebrada o arroyo por donde normalmente fluyen las aguas.

12. Cauce Mayor (Zona 1 o Floodway) - El lecho de un río, quebrada, arroyo o drenaje pluvial natural y aquellas porciones de terrenos adyacentes que se deben reservar para descargar la inundación base sin aumentar acumulativamente la elevación superficial de las aguas por más de 0.30 metros (un (1) pie) en áreas no desarrolladas o de 0.15 metros [medio (1/2) pie] en áreas desarrolladas, según determinada por un estudio hidrológico - hidráulico.

13. Cauce Mayor Provisional - Aquellas áreas, o porción de las mismas, que se señalen como inundables en los estudios, mapas y planos disponibles a la fecha de vigencia de este Reglamento y que se designen provisionalmente por la Junta como cauce mayor, tomando en consideración elementos tales como las profundidades y velocidades de las aguas que constituyan peligro para la vida y hacienda de

personas en tanto se realice un estudio hidrológico - hidráulico para determinar el cauce mayor real.

14. Certificación - Declaración por parte de un arquitecto, ingeniero o agrimensor licenciado colegiado, de que los planos y demás documentos sometidos de manera final están en conformidad con las especificaciones de este Reglamento y de acuerdo a las mejores prácticas de la profesión.

15. Certificación de Inundabilidad – Declaración por parte de la Junta de Planificación en la cual indica la condición de inundabilidad que afecta un terreno, parcela, finca o área en particular y que se emite por la Oficina del Secretario de la Junta Propia a solicitud de cualquier persona, entidad o grupo.

16. Comienzo de Construcción - Fecha en que se emitió el permiso de construcción, siempre que la construcción, reparación, reconstrucción, rehabilitación, ampliación, instalación u otra construcción esté en real y efectiva construcción dentro de los ciento ochenta (180) días de haberse emitido el mismo. Real y efectiva construcción significa el inicio de la construcción permanente de una estructura sobre el terreno, como el vaciado de la losa de piso o de cimientos, el hincado de pilotes, la construcción de columnas, o cualquier obra más allá de la etapa de excavación; o la colocación de una casa manufacturada en sus cimientos. Construcción permanente no incluye la preparación del terreno, como limpieza, nivelación y relleno; ni incluye la instalación de calles o de aceras; tampoco incluye excavaciones para sótanos, zapatas, cimientos, muelles, o la instalación de moldes; ni la instalación en la propiedad de edificios accesorios, como garajes o cobertizos que no son ocupados como vivienda ni forman parte de la estructura principal.

    Para una mejora sustancial, la fecha de comienzo de construcción significa la primera alteración de cualquier pared, techo, piso o cualquier otro elemento estructural de un edificio, sin importar si tal alteración afecta las dimensiones del edificio término.

17. Comunidad – Cualquier estado, subdivisión política que tiene autoridad de adoptar y hacer cumplir la reglamentación según el Programa Nacional de Seguro de Inundación.

18. Comunidad Participante – Comunidad elegible donde se autoriza la venta del seguro de inundación, según el Programa Nacional de Seguro de Inundación.

19. Costo Incrementado de Cumplimiento (Increased Cost of Compliance, ICC) - Pago que provee por el costo para cumplir con la reglamentación de los valles inundables, después de ocurrir una pérdida física directa por la causa de inundación. Una estructura cubierta por la Póliza Estándar de Seguro de Inundación (SFIP, por sus siglas en inglés) que sostiene una pérdida por inundación y que ha sido declarada sustancialmente o repetidamente damnificada, (perdidas repetitivas) el ICC ayuda a cubrir los costos para elevar, hacer a prueba de inundación, demoler o relocalizar o cualquier combinación de éstas, si la estructura es elegible y cumple con los requisitos establecidos del ICC. Esta cubierta es en adición a la cubierta del SFIP y todas aquellas pólizas emitidas o renovadas en o después del 1 de junio de 1997 incluirán la cubierta del ICC, excepto las pólizas para estructuras bajo el "Group Flood Insurance Policy".

20. Daño Sustancial - Daño de cualquier origen sufrido por una estructura donde el costo de restaurarla a su condición antes del daño sería igual o excedería el cincuenta (50%) porciento del valor en el mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño. Significa también, daños relacionados a inundación ocurridos en una estructura en dos (2) eventos separados de inundación durante un período de diez (10) años, por lo cual, el costo de reparación en el momento de tales eventos, en promedio igualen o excedan el veinticinco (25%) por ciento del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos.

21. Desarrollo – Cualquier cambio hecho por el hombre a propiedades mejoradas o sin mejorar incluyendo, pero sin limitarse a, edificios u otras estructuras,

minería, dragado, relleno, nivelación, pavimentación, excavación; perforaciones o almacenaje de equipo y materiales localizados dentro de una zona susceptible a inundaciones.

22. Desarrollo de Terrenos - Mejoras hechas por el hombre a terrenos, consistentes en movimientos de tierras para rellenar o excavar; y otras obras de urbanización como afirmado, pavimentación, encintados, aceras, incluyendo, pero no limitado a, estructuras e instalaciones de servicios públicos tales como: sistemas de distribución de agua, de alcantarillados pluviales y sanitarios, de alumbrado y distribución de energía eléctrica, y líneas telefónicas.

23. Diseño - Se entenderá como el diseño realizado para las obras de protección contra inundaciones necesarias para la inundación con período de recurrencia de cien (100) años. Las obras de control de inundación y a prueba de inundación para efectos de este Reglamento serán diseñadas para la protección de la inundación base.

24. Distancia Libre Vertical - Un factor de seguridad, consistente en una distancia libre vertical sobre el nivel de inundación base que debe observar el nivel mínimo de las obras de control de inundaciones y otras obras tales como: puentes y alcantarillas, con el propósito de compensar por factores desconocidos o imprevistos al calcular el nivel de la inundación base. Esta distancia libre vertical no será menor de 0.30 metros (un (1) pie) o según se defina en otras normas y reglamentos aplicables, cual fuere mayor. En los casos de diques, la distancia libre vertical será no menor de 0.91 metros (tres (3) pies).

    En los casos de construcción para uso residencial, la elevación del piso más bajo tendrá una distancia libre vertical no menor de 0.15 mts. sobre el nivel de inundación base. Para uso comercial de elevación de piso será conforme a la Sección 7.03(2).

25. Drenaje Pluvial Natural - Depresión en el terreno por donde discurren las aguas de escorrentía por lluvias.

26. Dunas de Arena - Acumulaciones naturales de arena formando montículos o terraplenes tierra adentro de la playa.

27. Edificio – Estructura con techo y paredes o parte de esta a a ser ocupada permanente o temporalmente tales como: casas, templos, oficinas, teatros, almacenes, fábricas, escuelas, hospitales, tiendas, o cualquier otra estructura de naturaleza parecida.

28. Edificio Elevado - Edificio sin sótano construido con su piso más bajo sobre el nivel de terreno utilizando relleno o paredes de cimientos sólidas en su perímetro, pilotes, columnas (postes y pilastras) o paredes desprendibles.

29. Erosión Debido a Inundaciones – Derrumbamiento del terreno en las orillas de un cuerpo de agua como resultado del escarbamiento causado por olas o corrientes de agua que exceden los eventos cíclicos anticipados o por crecidas anormales de las aguas o de la marea que causan inundaciones.

30. Estructuras - Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del hombre en, sobre o bajo el terreno e incluye, sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas, líneas de transmisión aéreas.

31. Estructura Histórica - Estructura listada en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en el Inventario de Sitios o Lugares Históricos o una Propiedad Elegible en una zona histórica. Por Propiedad Elegible se entenderá una propiedad de valor histórico que podría satisfacer los criterios de elegibilidad como Sitio Histórico, pero no ha sido designada como tal individualmente.

32. Estudio Hidrológico Hidráulico – Estudio técnico científico mediante el cual se determinan los volúmenes de agua para inundaciones de diferentes eventos. El análisis de las características de los cuerpos de agua y terrenos adyacentes para estimar los niveles de inundaciones para diferentes eventos recurrentes en una cuenca hidrográfica.

33. Estudio de Seguro Contra Inundaciones - Informe oficial preparado por la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencia (Federal Emergency Management Agency, FEMA) en el cual se indican los perfiles de las inundaciones, así como los Cauces Mayores y Límites de Inundación y elevación de las aguas de la inundación base.

34. Inundación - La acción o efecto de que extensiones de terreno, normalmente secos queden cubiertos por las aguas debido a lluvias, crecientes, marejadas y desbordamiento de ríos, quebradas, arroyos y a otras fuerzas de la naturaleza.

35. Inundación Base - Inundación que tiene un uno (1%) por ciento de probabilidad de ser igualada o excedida en un año dado. Se conoce como una inundación con un período de recurrencia de 100 años.

36. Junta - La Junta de Planificación de Puerto Rico, como organismo colegiado, inclusive, cuando funcione dividido en salas, conforme a lo dispuesto en la Ley Número 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada.

37. Junta de Planificación - Organismo gubernamental, creado en virtud de la Ley Número 75 del 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico". Es además, la Agencia Estatal Coordinadora del Programa Nacional de Seguro de Inundación.

38. 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, como hasta ahora se ha usado en la legislación de Puerto Rico, y además, una mera segregación.

39. Mapa - Representación gráfica o topográfica de zonas susceptibles a inundaciones o de zonas provisionales inundables.

40. Mapa de Tasas de Seguro Contra Inundaciones (Flood Insurance Rate Maps, FIRM) - Mapa oficial preparado y aprobado por Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) y que identifica las áreas susceptibles a inundaciones de acuerdo a las siguientes zonas:

    a. Zona A (sin número) - Área susceptible a inundación con período de recurrencia de 100 años; determinada por métodos aproximados y para la cual no se indica la elevación de la inundación base.

    b. Zona A1-A30 - Área susceptible a inundación con período de recurrencia de 100 años, determinada por métodos específicos y para la cual se indican las elevaciones de la inundación base.

    c. Zona AE - Zona que sustituye la zona A1-A30 en los mapas de la FEMA.

    d. Zona AO - Área susceptible a inundación poco profunda con período de recurrencia de 100 años, para la cual la profundidad de la inundación base fluctúa entre 0.30 metros (un (1) pie) y 0.91 metros (tres (3) pies), ya que no existe un canal bien definido; y en la cual la dirección de la inundación es errática e impredecible, aunque puede apreciarse la velocidad del flujo de las aguas.

    e. Zona B - Área inundable entre los niveles de inundaciones con período de recurrencia de 100 a 500 años; o un área susceptible a inundaciones con período de recurrencia de 100 años y un promedio menor de 0.30 metros (un (1) pie) de profundidad; o un área protegida por diques para la inundación base.

f. Zona C - Área de inundación mínima ubicada fuera de los límites de inundación con período de recurrencia de 500 años.

g. Zona D – Area donde el riesgo de inundación está sin determinar pero es posible.

h. Zona V (sin número) - Área costanera de alto peligro susceptible a inundación por marejadas con período de recurrencias de 100 años para la cual no se indican las elevaciones de la inundación base.

i. Zona V1-V30 - Área costanera de alto peligro susceptible a inundación con período de recurrencia de 100 años con velocidad y energía (marejada ciclónica) para la cual se ilustra la elevación de la inundación base.

j. Zona VE - Zona que sustituye la Zona V1-V30 en los mapas de la FEMA.

k. Zona VO - Área costanera susceptible a inundación poco profunda, con un período de recurrencia de 100 años, sin un canal bien definido, para la cual los niveles de la inundación base fluctúan entre 0.30 metros (un (1) pie) y 0.91 metros (tres (3) pies) y en la cual la dirección de la inundación es errática e impredecible, aunque puede apreciarse la velocidad del flujo de las aguas.

l. Zona X (oscurecida) – Area de inundación para la tormenta de 500 años, área para inundación de 100 años con profundidad del agua menor de 0.3 metros o con áreas de drenaje menor de 2.6 kilómetros cuadrados y áreas protegidas por diques contra la inundación de 100 años.

m. Zona X (no oscurecida) – Area determinada fuera de la inundación de la tormenta de 500 años.

41. Medidas a Prueba de Inundaciones - Cualquier combinación de ampliaciones estructurales y no-

estructurales, cambios o alteraciones a propiedades y estructuras destinadas a reducir o eliminar daños por inundaciones a terrenos, facilidades de agua y sanitarias estructuras y al contenido de las mismas.

42. Mejora Sustancial - Cualquier ampliación, reconstrucción, rehabilitación u otra mejora de una estructura, cuyo costo es igual o excede el cincuenta (50%) por ciento del valor actual en el mercado de la estructura antes del comienzo de la construcción de las mejoras.

    Esta definición incluye estructuras que han sufrido pérdidas repetitivas o daños sustanciales, sin tomar en cuenta el trabajo que se haya llevado a cabo. Sin embargo, no incluye:

    a. cualquier proyecto de mejoras a estructuras para corregir violaciones de especificaciones de códigos, estatales o municipales, de salud, higiene o de seguridad para protección de vida, identificadas por la agencia concernida y que constituyen requerimientos mínimos para asegurar condiciones de vida seguras.

    b. cualquier alteración de una estructura histórica, siempre que la alteración no impida que la estructura continúe siendo designada como una estructura histórica.

43. Mejora Sustancial Acumulativa - Mejora sustancial, cuyo costo de reparación o mejora es acumulada durante un período de tiempo de modo que a la estructura se le requiere cumplimiento con la reglamentación de los valles inundables, generalmente se refiere también a daño sustancial acumulado.

44. Municipio Autónomo o Autorizado – Municipio que ha preparado un Plan de Ordenación Territorial que ha sido adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el (la) Gobernador(a), conforme las disposiciones de la Ley 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendada, y a quién se le haya transferido la facultad

correspondiente al requerimiento, conforme a un convenio.

45. Nivel de Inundación Base - Elevación máxima que alcanzarían las aguas desbordadas de un río, quebrada o arroyo durante una inundación base. Es la elevación que tendría un (1) por ciento de probabilidad de ser igualada o excedida en cualquier año.

46. Nivel más Alto del Terreno Adyacente o Rasante más Alta Adyacente - Elevación natural más alta de la superficie del terreno, antes de la construcción y próximo a las paredes propuestas de la estructura.

47. Nivel Medio del Mar (Mean Sea Level, MSL) - significa para propósitos de la Administración de los Valles Inundables, el "National Geodetic Vertical Datum" (NGVD) del año 1929 u otro, al cual están referidos los niveles de inundación base.

48. Núcleo Poblado o Pueblo - Área urbanizada o edificada que incluya veinte (20) o más edificios o unidades de vivienda ocupando no menos de setenta por ciento (70%) de los solares dentro del área, con las siguientes densidades:

    a. Núcleo Poblado: Comunidad rural, aldea o poblado desarrollado con densidad poblacional bruta de tres (3) o más familias por cuerda.

    b. Pueblo: Cuidad o pueblo de cualquier municipio o parte de éstos, desarrollados con densidad poblacional bruta de seis (6) o más familias por cuerda.

49. Nueva Construcción - Estructura cuyo comienzo de construcción fue iniciada en o después de la fecha de vigencia de las disposiciones reglamentarias establecidas en este Reglamento, incluyendo mejoras subsiguientes a tales estructuras.

50. Obstáculo – (obstrucción, invasión o restricción) – incluye cualquier represa, desvío, desarrollo o nueva construcción, pared revestida de piedra, terraplén, malecón, dique, pila, estribo, proyección, excavación,

rectificación de canal, puente, conducto, atarjea, relleno u otra estructura análoga o natural que se encuentra a lo largo, a través o proyectado dentro del valle inundable a la tormenta de 100 años el cual puede impedir, retardar, o alterar el patrón del flujo de las aguas ya sea por si mismo o atrapando escombros transportados por el agua o que este localizado donde el flujo natural de las aguas podría transportar aguas abajo para daño o pérdida de la vida o propiedad.

51. Pared Desprendible - Una pared que no es parte de soportes estructurales de una edificación y tiene el propósito, en su diseño y construcción, de desprenderse bajo fuerzas de carga laterales específicas sin causar daño a la parte elevada del edificio o sistema de cargas en cimientos.

52. Pérdida Repetitiva (Repetitive Loss) - Daños relacionados a inundación ocurridos en una estructura en dos (2) eventos separados de inundación durante un período de diez (10) años, por lo cual, el costo de reparación en el momento de tales eventos, en promedio, igualan o exceden el veinticinco (25%) porciento del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos.

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

54. Piso Más Bajo - El piso más bajo del área más baja encerrada (incluyendo sótano). Un espacio cerrado, sin terminar, a prueba de inundaciones, usado exclusivamente para estacionamiento, acceso, o almacenaje en un área que no sea el sótano, no se considera el piso más bajo de un edificio, siempre que tal encerramiento no esté construido en violación a los requisitos de diseño sobre elevaciones aplicables.

55. Programa Nacional de Seguro de Inundación (National Flood Insurance Program) - Programa creado por el Congreso de los Estados Unidos en el año 1968 y mediante el cual se hace disponible el

seguro de inundación a las comunidades participantes.

56. Propiedad - Terreno, edificio, estructura o cualquier combinación de éstos, incluye sitios históricos.

57. Quebrada - Curso de agua que forma parte del sistema de tributarios de un río o que descarga a un lago, laguna, mar u océano.

58. Reconstrucción - Rehacimiento o renovación de cualquier parte o partes de una estructura. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico se refiere a la nueva construcción que copia los materiales y la forma de la estructura histórica que la precedía a base de documentación comprobada, o sustanciada por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

59. Reparación - La sustitución de obra menor existente en una estructura, sin incluir trabajo adicional que constituya una alteración estructural o de fachada, ampliación en área o altura o cambio a los medios de salida.

60. Río - Curso de agua que sirve de desagüe principal a una cuenca y que descarga a otro río, lago, laguna, mar u océano.

61. Seguro de Inundación - Cubierta de seguro propuesta bajo el Programa Nacional de Seguro de Inundación.

62. Sótano – Cualquier parte de una estructura que tiene su piso por debajo del nivel del terreno en todos sus lados o aquella parte de un edificio que está situada bajo el nivel del encintado o en parte sobre dicho nivel en tal forma que la distancia vertical desde el nivel del encintado hasta el piso es igual o mayor que la distancia vertical desde el nivel hasta el cielo raso o techo. A los efectos reglamentarios, la altura de un sótano es la distancia vertical entre su piso y cielo raso o techo.

63. Terreno - Incluye tanto la tierra como cuerpo de agua, el espacio sobre los mismos y debajo de ellos.

64. Valle Inundable - Terrenos llanos o semi-llanos normalmente secos y susceptibles a inundaciones por aguas provenientes de una fuente natural. Usualmente es un área baja adyacente a un río, quebrada, arroyo, océano o lago afectados por la inundación de niveles más altos conocida en la historia de la región o por la inundación base, según ilustrados en estudios y mapas disponibles hasta el presente.

65. Variación - Autorización de relevo de cumplimiento de requerimientos del Reglamento Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones.

66. Vehículo Recreativo- Vehículo de 400 pies cuadrados o menos, cuando es medido en sus proyecciones horizontales más grandes; construido en un sólo armazón, diseñado para moverse por sí mismo, o arrastrable permanentemente por un camión liviano; y diseñado principalmente para uso temporal con propósitos de recreación, incluyendo acampar o viajar.

67. Violación - Incumplimiento de una estructura con la reglamentación de los valles inundables de la comunidad. Una estructura o desarrollo sin el Certificado de Elevación u otras certificaciones, se presume estar en violación hasta que se provea la documentación.

68. Zona - Clasificación de las áreas susceptibles a inundaciones, según declaradas por la Junta y delimitadas en los mapas de zonas susceptibles a inundaciones o en los mapas de zonas provisionales inundables.

69. Zona Costanera – Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes dentro de su jurisdicción delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, aprobados por la Junta de Planificación y el (la) Gobernador(a), que se extiende 1,000 metros lineales tierra adentro, desde la línea de la 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 terrestre) aguas adentro.

70. Zona Susceptible a Inundaciones - Aquellos terrenos que tendrían uno (1%) por ciento de probabilidad de ser inundados en cualquier año.

TOPICO 2

ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES

SECCION 3.00 DECLARACION DE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES

3.01 Disposición General - La Junta declarará zonas susceptibles a inundaciones aquellos terrenos afectados por la inundación base, con sujeción a lo dispuesto por la Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, según enmendada.

3.02 Propósitos de la Declaración - La declaración de zonas susceptibles a inundaciones conllevará los siguientes propósitos de política pública:

1. Proteger la vida y salud humana

2. Reducir la necesidad de utilizar fondos públicos para obras de control de inundaciones y planes de mitigación.

3. Reducir la necesidad de los esfuerzos de rescate y ayuda asociados con las inundaciones.

4. Reducir interrupciones prolongadas en la operación de los negocios.

5. Reducir el daño a facilidades e infraestructura pública tales como: troncales de agua y sanitarias, líneas de electricidad y teléfonos, calles, carreteras y puentes.

6. Asegurar que arrendatarios, subarrendatarios, ocupantes o titulares potenciales de terrenos sean notificados de que las propiedades están en zonas susceptibles a inundaciones y marejadas y que deberán cumplir con los requerimientos y disposiciones de este Reglamento para cualquier construcción, uso o desarrollo.

7. Evitar cambios a la hidrología natural de los valles inundables para proteger y conservar los humedales en éstos.

a. Ley de Política Pública de los Humedales en Puerto Rico, (Ley 314 del 24 de diciembre de 1998).

b. Objetivos y Políticas Públicas de los Planes de Uso de Terrenos, según adoptados por la Junta de Planificación.

c. Reglamentación o legislación para la protección de los humedales de Puerto Rico.

3.03 Notificación y Publicación de la Declaración - La Junta notificará y publicará toda declaración de zona susceptible a inundaciones con sujeción a lo establecido en la Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, según enmendada.

3.04 Procedimiento de Revisión de la Declaración

a. De conformidad con la Sección 2.7 de la Ley Núm. 170 del 12 de agosto de 1988, según enmendada, cualquier acción para impugnar la validez de su faz de este Reglamento, lo cual incluye los mapas que forman parte del mismo, por el incumplimiento de las disposiciones de la referida ley deberá iniciarse en el Tribunal Superior con competencia dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de vigencia de dicho Reglamento.

b. La acción que se inicie para impugnar el procedimiento seguido al adoptar este Reglamento o los mapas que forman parte del mismo no paralizará su vigencia.

3.05 Zonas Provisionales Inundables - La Junta podrá declarar zonas provisionales inundables aquellas áreas que se han identificado sujetas a inundaciones mediante la utilización de estudios y datos disponibles, las cuales pueden constituir un área de peligro grave de inundación, o derrumbe por inundación. Estas áreas serán debidamente identificadas en los Mapas de Areas Inundables.

La declaración de zonas provisionales inundables, su notificación, publicación y vigencia, se hará con sujeción a lo establecido en la antes referida Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, según enmendada, y serán de

aplicación en dichas zonas los requisitos que se establecen en este Reglamento.

SECCION 4.00 MAPAS DE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES

4.01 Disposición General - Cuando no exista Estudio de Seguro Contra Inundaciones, o un estudio hidrológico - hidráulico la Junta, con el asesoramiento del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, preparará y adoptará mapas de las áreas susceptibles a inundaciones, tomando en consideración, entre otros, los datos disponibles sobre los niveles máximos alcanzados por los distintos cuerpos de aguas en ocasiones de inundaciones y los estudios realizados para determinar los niveles máximos de inundación para los cuerpos de agua en particular.

Cuando existan mapas para las áreas susceptibles a inundaciones, preparados como parte del Estudio de Seguro Contra Inundaciones, que forman parte de los estudios preparados sobre aquellas áreas especiales de peligro, identificadas por la Agencia Federal Sobre Manejo de Emergencia (Federal Emergency Management Agency, FEMA), Programa Nacional de Seguros Contra Inundaciones (National Flood Insurance Programa-NFIP), la Junta, con el asesoramiento del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, preparará y adoptará nuevos mapas conforme a los hallazgos de dichos estudios y cualquier revisión a éstos.

Las áreas susceptibles a inundaciones así demarcadas en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones, en el de los Límites de Inundación y del Cauce Mayor de la Agencia Federal Sobre Manejo de Emergencia, Programa Nacional de Seguro Contra Inundaciones , y en cualquier otro que prepare o adopte la Junta cuando no exista Estudio de Seguro contra Inundaciones o un estudio hidrológico - hidráulico, se clasificarán en zonas según se establece más adelante en este Reglamento.

La preparación y adopción de Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones dejará sin efecto aquellos Mapas de Zonas Provisionales Inundables que la Junta pudiera haber adoptado de acuerdo con lo establecido en la Subsección 3.05 de este Reglamento.

A partir de sus respectivas fechas de vigencia, todo mapa de zonas susceptibles a inundaciones, o enmiendas a éste, formará parte del presente Reglamento.

La fecha de efectividad de dichos mapas, o enmiendas a éstos, podrá ser en o antes de la fecha de efectividad de los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones y de los Mapas de Cauce Mayor y Límites de Inundación.

4.02 Contenido de los Mapas - Los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones contendrán los requisitos mínimos del Estudio de Seguro Contra Inundaciones de los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones, y de los Mapas de Cauce Mayor y Límites de Inundación.

4.03 Prerrogativas - Cuando no se provean datos para el nivel de inundación base en los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones, la Junta o el Administrador de Reglamentos y Permisos obtendrá, revisará y utilizará cualquier otra información disponible para determinar los requisitos aplicables.

4.04 Enmiendas a los Mapas - La Junta podrá considerar enmiendas a un Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones a iniciativa propia o a solicitud del alcalde del municipio o de un dueño de una propiedad afectada cuando se proponga u ocurra un cambio en la extensión o límites o en otras características de una zona declarada susceptible a inundaciones por efecto de la naturaleza o por obras propuestas o a realizarse por el hombre u otras razones técnicas, incluyendo la actualización de estudios vigentes a base de nueva información.

Toda petición de enmienda sometida por personas particulares deberá someterse a la Secretaría de la Junta acompañada de la siguiente información o documentos:

1. Evidencia de que la solicitud está suscrita por el dueño de la propiedad objeto de enmienda.

2. Memorial explicativo donde se expongan los méritos y justificaciones para tal petición.

3. Mapas a una escala 1:10,000 donde se ilustre la extensión territorial que cubre la misma.

4. Estudios hidrológicos e hidráulicos para sustentar la petición.

5. Plano de elevación basado en el nivel de marea media (mean sea level) debidamente certificado por un ingeniero o agrimensor colegiado. Deberá identificarse y certificarse el punto de referencia de elevación vertical (BM) y la elevación de dicho punto.

6. Completar el correspondiente formulario de presentación. El estudio a realizar deberá seguir, como mínimo, las Guías sobre la Preparación de Estudios Hidrológicos Hidráulicos que se encuentran al final de este Reglamento.

7. Someter una lista certificada de que se notificó a los propietarios de los terrenos afectados por los cambios que se proponen en las enmiendas y que se les explicó el impacto de la acción propuesta en sus propiedades.

8. Cuando exista información técnica sobre los estudios vigentes, el nuevo estudio deberá tomar como base dicha información.

    a. El proponente de la solicitud de enmienda, deberá evaluar si es necesario revisar los estimados de hidrología del estudio vigente y documentar su opinión sobre los mismos.

    b. La base del análisis hidráulico, deberá incluir como mínimo, pero sin limitarse a la evaluación de las condiciones vigentes (mapa actual regulatorio), condiciones existentes (incluir cambio o modificaciones no reflejadas en el mapa actual) y las condiciones propuestas.

9. De aprobarse la enmienda y una vez construido el proyecto, el dueño del mismo o su representante someterá ante a la FEMA y la Junta la certificación de como quedó el proyecto para comenzar las gestiones de revisión al mapa. Una omisión de este paso provocaría que el proyecto permanezca dentro de la zona susceptible a inundación.

10. De no estar disponible la información indicada en el inciso número 8, el proponente deberá, seguir las

instrucciones y procedimientos establecidos para la preparación del nuevo estudio.

Durante el proceso de revisión, la Junta someterá la propuesta a la Agencia Federal Sobre Manejo de Emergencia (FEMA) para sus recomendaciones.

La Junta podrá dispensar de algunos de los requisitos antes indicados cuando se demuestre a su satisfacción que no es necesario cumplir con los mismos.

La tramitación de toda propuesta de enmienda a un Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones deberá seguir el procedimiento establecido en ésta Sección.

Se requerirá la celebración de una vista pública antes de enmendar y/o proponer una enmienda a un mapa, conforme a la Ley Número 3 del 27 de septiembre de 1961, según enmendada.

4.05 Límites de Zonas - La Junta, cuando fuere necesario, podrá interpretar la localización exacta de los límites de las zonas declaradas susceptibles a inundaciones que aparecen en los mapas a base de las condiciones observadas sobre el terreno. Estas disposiciones aplicarán en aquellos casos en que los límites de las zonas de inundabilidad establecidas en los mapas no guarden relación con las condiciones topográficas del terreno que se conocen con posterioridad a la adopción de los mapas, de conformidad con la Resolución JPI-13-2, del 10 de mayo de 1990 - "Interpretando y Aclarando Disposiciones del Reglamento Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones (Reglamento de Planificación Núm. 13)".

Cuando se trate de Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones, la interpretación de la Junta se circunscribirá a los efectos de aplicación de este Reglamento, por lo que la misma en nada obliga a las instituciones hipotecarias a aceptar dicha interpretación ni impide el que cualquier persona natural o jurídica pueda solicitar ante la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency), una reconsideración al establecimiento de tales límites. Dicha agencia ha establecido procedimientos para evaluar las solicitudes.

SECCION 5.00 CLASIFICACION DE LAS AREAS SUSCEPTIBLES DE INUNDACIONES

5.01 Clasificación por Zonas - Las áreas susceptibles a inundaciones se clasificarán por zonas, según se establece más adelante, tomando en consideración su designación en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones, Mapas de Cauce Mayor y Límites de Inundación o cualquier otra información sobre inundación base y marejadas, incluyendo consideraciones sobre los niveles, profundidad y velocidad de las aguas, altura de las olas, la condición y características topográficas del terreno y de su cubierta vegetal y el riesgo a que están expuestas la vida y hacienda de las personas establecidas o que se establezcan en los terrenos.

5.02 Tipos de Zonas - A los efectos de aplicación de este Reglamento, se establecen los siguientes tipos de zona:

- ZONA 1 - Incluye los terrenos que ubiquen dentro de los límites del cauce mayor (Floodway).

  Estos terrenos se identifican en los Mapas de Límites de Inundación y del Cauce Mayor [Flood Boundary and Floodway Maps (FBFM)].

  Se incluyen en la misma terrenos comprendidos por núcleos poblados o pueblos.

- ZONA IM - Incluye los terrenos que ubiquen en las áreas costaneras de alto peligro. Estos terrenos se designan como Zona V, V1-V30, VE en los Mapas de Tasas de Seguros Contra Inundaciones.

  Se incluyen en la misma terrenos comprendidos por núcleos poblados o pueblos.

- ZONA 2 - Incluye los terrenos susceptibles a la inundación base que ubiquen entre los límites del cauce mayor y del valle inundable, pero excluyendo terrenos correspondientes al cauce mayor (Floodway) o las áreas costaneras de alto peligro.

  Cuando los límites de inundación y cauce mayor no estén identificados en los mapas, ésta zona comprenderá el valle inundable.

Se incluyen en la misma terrenos comprendidos por núcleos poblados o pueblos. Estos terrenos se designan como Zona A, A1-A-30, AE o AO en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones.

SECCION 6.00 ZONA 1

6.01 Desarrollos en la Zona 1

1. A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa de Zonas de Susceptibles a Inundaciones, no se permitirá en esta zona la ubicación de nuevos obstáculos, tales como: estructuras, relleno, mejoras sustanciales y otros desarrollos, a menos que se demuestre, que se han evaluado otras alternativas de ubicación fuera de áreas inundables y que éstas no son viables y que mediante la realización de un estudio hidrológico - hidráulico que utilice las mejores prácticas de ingeniería y metodologías aplicables, que el propuesto obstáculo no resultará en aumento en los niveles del cauce mayor durante un evento de descarga de una inundación base. Si ésto probara ser factible, toda nueva construcción o mejora sustancial cumplirá con los requisitos aplicables para mitigar los efectos de las inundaciones.

   Si el propuesto desarrollo implica una enmienda al límite de la Zona 1, se deberá cumplir con el procedimiento de enmiendas a los mapas, sección 4.04.

   a. El estudio hidrológico - hidráulico a realizar, deberá tener como base el estudio vigente regulatorio. Se aceptará además, como parte del estudio, sólo aquellas metodologías aplicables aprobadas por las agencias reguladoras, estatales y por la FEMA para evaluar el impacto de un proyecto en Zona 1.

2. Aquellas estructuras cuya construcción hayan sido legalmente autorizadas y comenzadas bajo la vigencia de este Reglamento, podrán ser terminadas y ocupadas o usadas para el fin especificado en la autorización concedida.

3. Las estructuras existentes en esta Zona no podrán ampliarse, a menos que se cumpla con lo dispuesto en el Inciso (1) de esta Subsección. Se permitirá repararlas o reconstruirlas para su conservación y alterarlas estructuralmente cuando tales alteraciones sean necesarias para proteger la vida y seguridad de

sus usuarios o para mejorar las condiciones de seguridad de las mismas para resistir los efectos de las cargas hidrodinámicas o hidrostáticas de las aguas de inundación. Tales reparaciones o alteraciones estructurales no implicarán el crear nuevas unidades de vivienda o habilitar nuevos locales para otros usos en adición al uso existente, y cumplirán con lo establecido en otros reglamentos de planificación aplicables.

4. Se permitirá la reconstrucción, rehabilitación o restauración de cualquier estructura listada en el Registro Nacional de Lugares Históricos o en el Inventario de Lugares Históricos.

6.02 Casas Manufacturadas y Vehículos Recreativos en Zona 1 - No se permitirá en esta zona la ubicación, o almacenamiento temporal o estacionamiento de casas manufacturadas o vehículos recreativos.

6.03 Lotificación en la Zona 1 - A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones no se permitirá la lotificación de terrenos en esta zona. Se considerarán excepciones a esta disposición en cumplimiento con la Sección 11.02 (1) de este Reglamento.

6.04 Nivel de Piso - El nivel de piso más bajo para uso residencial estará no menos de 0.15 metros más alto que el nivel de inundación base. Para uso comercial, el nivel de piso más bajo será, conforme a la Sección 7.03(2).

SECCION 7.00 ZONA 2

7.01 Disposiciones Generales

1. A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones, o Mapa de Zonas Provisionales Inundables, se permitirá la ubicación de nuevas estructuras, lotificaciones, mejoras sustanciales y otros desarrollos en esta zona cuando se cumpla con las disposiciones de esta Sección.

2. Toda lotificación o urbanización será consecuente con la necesidad de reducir los daños por inundaciones y todas las obras de urbanización serán diseñadas para reducir a un mínimo el daño por inundaciones.

3. Aquellas estructuras cuya construcción hayan sido legalmente autorizadas bajo la vigencia de este Reglamento, podrán ser terminadas y ocupadas o usadas para el fin especificado en la autorización concedida.

4. Toda nueva construcción, y otros desarrollos deberán cumplir con lo siguiente:

   a. Diseño - Serán diseñados y construidos en tal forma que ocasionen la menor obstrucción posible al flujo de las aguas, ofrezcan condiciones de seguridad, resistan los efectos de las cargas hidrodinámicas e hidrostáticas de las aguas de inundación y cumplan con cualquier otra disposición de ley o reglamento aplicable.

   b. Anclaje - Todo anclaje a utilizarse deberá prevenir flotación, colapso o movimiento lateral de la estructura.

   c. Materiales y Métodos de Construcción – Los materiales e infraestructura serán resistentes a daños por inundaciones. Los métodos y prácticas de construcción deberán reducir a un mínimo el daño por inundaciones.

d. Infraestructura - Todo sistema de acueductos y alcantarillados sanitarios, electricidad, ventilación, equipo de aire acondicionado y otras facilidades, nuevo o de reemplazo, será diseñado para reducir a un mínimo o eliminar la infiltración de aguas de inundación a los sistemas y deberá evitar descargas del sistema de alcantarillado sanitario en las aguas de inundación.

Los sistemas para la disposición de desperdicios sólidos serán ubicados en lugares donde éstos no contaminen y entren en contacto con las aguas de inundación y éstas no afecten el acceso a dichos sistemas.

e. Elevaciones del Terreno y del piso del desarrollo deberán estar certificadas al nivel medio del mar (MSL).

5. Aplicabilidad del seguro de Inundación- Para efectos de la aplicación del seguro compulsorio de inundación, la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias, determinará si una estructura está excluida o podría ser excluida del área especial de riesgo a inundación basándose en la comparación de la elevación de terreno más bajo adyacente a la estructura y la elevación del piso más bajo (incluyendo sótano) con el nivel de inundación base. Si la estructura completa y la elevación de terreno más bajo adyacente está igual o por encima del nivel de inundación base, la estructura podría ser excluida del área especial de riesgo a inundación.

7.02 Estudios Hidrológicos - Hidráulicos

1. Para desarrollos en terrenos que radiquen en zonas susceptibles a inundaciones en las cuales se desconozca el nivel de inundación base (identificadas como Zonas A en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones), el proponente, junto a su solicitud, someterá estudios hidrológicos e hidráulicos y propuestas específicas a la Junta o a la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, para cumplir con la Subsección 7.01(4) y proteger los terrenos objeto de la petición de los

efectos de inundaciones o marejadas. De ser estas propuestas aceptadas, previo endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, las medidas u obras recomendadas serán incluidas en las obras de urbanización y tiene que estar en operación antes de la ocupación de las estructuras construidas en estos terrenos. En los casos donde se proponga el depósito de relleno en la propiedad, se cumplirá con lo que se establece en la Subsección 7.07 y se obtendrán todos los endosos y permisos necesarios de las agencias gubernamentales concernidas, incluyendo aquéllas que pudieran requerirse bajo las disposiciones de la Sección 404 de la Ley Federal Sobre el Control de Contaminación de Agua, según enmendada en 1972 (PL 92-500).

Para toda lotificación o urbanización mayor de cincuenta (50) unidades o cinco (5) acres, el que sea menor, será necesario determinar la elevación de la inundación base. La Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrán requerir que se determine la elevación de la inundación base en lotificaciones o urbanizaciones menores cuando así lo estimen necesario.

Obtener, revisar y utilizar razonablemente cualquier información sobre el nivel de inundación base o de la Zona-1 de una fuente estatal, federal u otra relacionada a estos estudios.

2. Podrá eximirse al proponente de preparar estudios hidrológicos - hidráulicos para desarrollos en terrenos que radiquen en aquellas cuencas para las que se han realizado estudios hidrológicos - hidráulicos por algún organismo estatal o federal o por alguna entidad privada, si éstos hubieran sido aceptados por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y la Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda. No obstante, y en conformidad con el estudio hidrológico - hidráulico que se haya preparado para proteger los terrenos objeto de la petición de los efectos de inundaciones, el proponente someterá con las propuestas los estudios técnicos que las sustenten. En aquellos casos en que se hayan realizado los estudios para un plan integral de control de

inundaciones, el plan deberá estar construido previo al comienzo de la construcción del desarrollo.

a. Se podrá eximir además del estudio H/H aquellos casos de construcción o mejora sustancial en uso residencial o no residencial, donde el nivel de piso podrá estar a dos (2) pies o más sobre la elevación de terreno adyacente más alta en el solar y/o según recomendaciones de literatura disponible de la FEMA.

b. La Junta de Planificación o la ARPE se reserva la opción de solicitar estudios adicionales en el caso de que ocurra o pueda ocurrir un efecto acumulativo en el área y/o por otra condición.

3. Los estudios hidrológicos - hidráulicos seguirán las normas y procedimientos vigentes y deberán realizarse bajo la mejor práctica de la ingeniería, utilizando una metodología aceptada por las agencias reguladoras estatales y por la FEMA y que el estudio se fundamente en reglamentación estatal, federal y vigentes.

7.03 Desarrollos en Terrenos en Zona 2 en Donde se Conoce el Nivel de Inundación Base y se ha Delimitado el Cauce Mayor

1. Estructura Residencial - Toda nueva construcción o mejora sustancial tendrá la elevación de piso más bajo incluyendo el sótano no menor de 0.15 metros por encima del nivel de inundación base.

2. Estructura No-Residencial - Toda nueva construcción o mejora sustancial para usos comerciales, industriales u otros usos no residenciales tendrá la elevación de piso más bajo incluyendo sótano elevado hasta por encima del nivel de inundación base, o junto con la infraestructura y facilidades sanitarias:

a. Podrá tener el área de la estructura bajo el nivel de la inundación base si ésta es a prueba de agua con paredes sustancialmente impermeables.

b. Deberá tener elementos estructurales capaces de resistir cargas hidrostáticas e hidrodinámicas y el efecto de flotación.

c. Deberá ser certificada por un ingeniero o arquitecto colegiado como que cumple con los requisitos de esta sección. Dicha certificación, deberá ser sometida con la solicitud de permiso.

3. Estructuras Elevadas - Toda nueva construcción o mejora sustancial a estructuras elevadas que contengan espacios cerrados formados por cimientos y otras paredes exteriores, localizadas bajo el nivel de inundación base, utilizables sólo para estacionamiento de vehículos, acceso al edificio (escaleras) o almacenaje, en áreas que no sean sótanos, que están sujetas a inundación, serán diseñadas para automáticamente igualar la fuerza hidrostática en las paredes exteriores y permitir el curso de las aguas que forman parte de una inundación, cumpliendo con los siguientes requisitos:

a. Proveer dos (2) aberturas de un área neta no menor de una (1) pulgada cuadrada por cada pie cuadrado de espacio cerrado sujeto a inundarse.

(i) La parte inferior de las aberturas no estará más alta de 0.30 metros (un (1) pie) sobre el nivel de la rasante, y

(ii) Las aberturas podrán estar cubiertas con mamparas, persianas, válvulas o cualquier cubierta protectora, siempre y cuando permitan el flujo automático de las aguas inundables en ambas direcciones.

b. Instalaciones eléctricas, de plomería y cualquier otra conexión para servicios estarán prohibidas bajo el nivel de inundación base.

c. Los accesos a las áreas cerradas serán los mínimos requeridos para el estacionamiento

de vehículos (puertas de garaje) o espacios limitados para almacenaje, o acceso a las áreas de viviendas (escaleras).

d. Estas áreas cerradas no tendrán terminaciones interiores ni estarán divididas en áreas separadas.

e. Los diseños para cumplir con estos requisitos serán debidamente certificados por un ingeniero o arquitecto colegiado. La certificación deberá ser sometida con la solicitud de permiso.

7.04 Desarrollos en Terrenos en Zona 2 Donde se Conoce el Nivel de Inundación Base y No Se Ha Delimitado el Cauce Mayor (Zona Identificada como A1- A-30 en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones)

1. No se permitirán nuevas construcciones, mejoras sustanciales, u otro tipo de desarrollo (incluyendo relleno), a menos que se demuestre, mediante el estudio correspondiente, que el efecto acumulativo del desarrollo propuesto, combinado con otros desarrollos existentes o anticipados, no habrá de aumentar la elevación superficial de las aguas de inundación base por más de 0.30 metros (un (1) pie) en áreas no desarrolladas o de 0.15 metros (medio (1/2) pie) en áreas desarrolladas en cualquier lugar dentro de la comunidad.

2. Realizado el estudio correspondiente, deberá cumplir con la Sección 7.01.

3. Para aquellos terrenos clasificados como Zona A1-A30 o AE en los mapas de FEMA y localizados aguas abajo de los terrenos descritos en la Sección 7.03 y/o localizados entre el estudio detallado sobre determinación de zonas y la Zona-IM (Zonas V1 – V30, VE), se deberá realizar el estudio correspondiente para extender el estudio detallado. Una vez identificadas las zonas inundables se aplicará

la sección que corresponda para la zona determinada en los terrenos.

4. Para aquellos terrenos clasificados como Zona A1-A30, AE y localizados tierra adentro, adyacente a la Zona-IM y en donde no exista un cuerpo de agua definido, río, quebrada, arroyo u otro y en donde se ha determinado el nivel de inundación base se deberá cumplir con la Sección 7.01.

7.05 Desarrollos en Terrenos en Zona 2 en donde la Profundidad de las Aguas de la Inundación Base es de 0.30 metros (un (1) Pie) a 0.91 metros (tres (3) Pies) (Zona Identificada como AO en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones) – Toda nueva construcción y mejora sustancial en estas áreas cumplirá con lo siguiente:

1. Estructuras Residenciales - Toda nueva construcción y mejora sustancial de estructuras residenciales deberá tener el piso más bajo, (incluyendo el sótano), elevado sobre el nivel de la rasante más alto del terreno adyacente, por lo menos tan alto como la profundidad especificada en pies (o en metros) en el Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones de Puerto Rico o por lo menos dos (2) pies (0.61 metros) si la profundidad no estuviere especificada.

2. Estructuras No-Residenciales – Toda nueva construcción y mejora sustancial de estructuras no-residenciales deberá:

   a. Tener el piso más bajo (incluyendo el sótano) elevado sobre el nivel de la rasante más alta adyacente, por lo menos tan alto como la profundidad especificada en pies (o metros) en el Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones de Puerto Rico o por lo menos dos (2) pies (0.61 metros) si la profundidad no estuviere especificada; o junto a las facilidades del servicio de limpieza y a las facilidades sanitarias, diseñarse para que el área bajo el nivel de la inundación base sea a prueba de agua con paredes sustancialmente impermeables al paso del agua y para que los elementos estructurales puedan resistir cargas

hidrostáticas e hidrodinámicas y el efecto de flotación.

b. Ser certificada por un ingeniero o arquitecto colegiado como que cumple con los requisitos de esta sección. Dicha certificación deberá someterse con la solicitud de permiso.

7.06 Casas Manufacturadas, Vehículos Recreativos y Estructuras Prefabricadas

1. Zona 2 Donde se Conoce el Nivel de Inundación Base y Se ha Delimitado el Cauce Mayor- Todo nuevo desarrollo será sobre relleno y el piso más bajo estará sobre el nivel de la inundación base cumpliendo con las disposiciones establecidas en la Sección 7.03 de este Reglamento.

2. Zona 2 Donde Se Conoce el Nivel de Inundación Base y No Se Ha Delimitado el Cauce Mayor- Toda casa manufacturada a ser instalada o a la que se le vaya a realizar una mejora sustancial será sobre relleno, de tal forma que su piso más bajo esté no menos de 0.15 metros sobre el nivel de la inundación base y cumpla con la sección 7.04 y 7.07.

3. Zona 2 Donde Se Desconoce el Nivel de Inundación Base- Se permitirán estructuras prefabricadas, casas manufacturadas, estacionamiento ocasional, temporero o permanente de vehículos recreativos cuando sean anclados para resistir flotación, colapso o movimiento lateral mediante la provisión de amarres sobre la estructura y el armazón a anclajes al terreno, según se describe a continuación:

a. Se proveerá un amarre desde arriba en cada esquina con dos (2) amarres adicionales en cada lado en el medio. Casas manufacturadas de menos de cincuenta (50) pies de largo requerirán un sólo amarre adicional en cada lado.

b. Se proveerán amarres al armazón en cada esquina con cinco (5) amarres, en cada lado en puntos intermedios. Para casas manufacturadas de menos de cincuenta (50)

pies de largo se proveerán sólo cuatro (4) amarres adicionales en cada lado.

c. Cada componente del sistema de anclaje tendrá capacidad para resistir una fuerza de 4,800 libras.

d. Cualquier ampliación a una casa manufacturada será anclada en forma igual a la indicada anteriormente.

7.07 Relleno en la Zona 2 - La Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrán permitir el depósito de relleno en esta Zona cuando se demuestre, mediante un estudio hidrológico-hidráulico, que el relleno a depositarse tiene un propósito beneficioso y que la cantidad a depositarse no excederá aquella necesaria para obtener dicho propósito ni constituirá un obstáculo para el libre flujo de las aguas de inundación o marejadas, o un perjuicio a otras propiedades.

Deberá demostrarse que el relleno depositado no se asentará bajo el nivel de la inundación base y que está protegido adecuadamente de las fuerzas de la erosión, corrientes rápidas o asentamiento diferencial, según se describe a continuación:

1. El relleno debe compactarse a noventa y cinco por ciento (95%) de la densidad máxima obtenible mediante el método "Standard Proctor Test", emitido por la "American Society for Testing and Materials"' (ASTM Standard D-698).

   Este requerimiento sólo aplicará al relleno preparado para soportes estructurales.

2. La inclinación de la pendiente del relleno o del talud a generarse para materiales granulados no será mayor de una y media (1½) en horizontal y una (1) en vertical (1 ½: 1, H: V), a menos que se someta información que justifique una inclinación mayor.

3. Se proveerá protección adecuada a los taludes expuestos a las aguas de la inundación base con velocidad. Para velocidades de cinco (5) pies por segundo o menos, se protegerán con grama o

cualquier otra vegetación similar. Para velocidades mayores de cinco (5) pies por segundo, se protegerán mediante el revestimiento de piedra aceptado en la ingeniería (pedraplén) o cualquier otro tipo de protección similar.

4. El análisis hidráulico para evaluar relleno propuesto se basará en la presunción de que habrá un obstáculo a cada lado del valle inundable, el cual reducirá por igual la capacidad hidráulica de modo que el nivel de inundación base estimado en condiciones naturales no aumente más allá del máximo permitido, 0.15 metros en áreas urbanas; 0.30 metros, áreas rurales. Posterior a éste se permitirá ajustar los límites siempre que no se aumente el nivel de inundación base más allá de lo máximo permitido, de lo contrario se deberá notificar las partes afectadas.

   Se eximirá del requisito de presentar un estudio hidrológico - hidráulico si se demuestra que el depósito de relleno cumple con la Sección 7.02, Incisos (2) y (3).

SECCION 8.00 ZONA IM

8.01 Edificación en la Zona IM

1. A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones o del Mapa de Zonas Provisionales Inundables, las estructuras en esta zona serán localizados tierra adentro a una distancia mínima desde la zona marítimo terrestre a determinarse por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

2. Toda nueva construcción o mejora sustancial en esta zona será elevada para que la parte más baja de los elementos horizontales estructurales del piso más bajo esté localizada por lo menos 0.15 metros por encima del nivel de la inundación base, con todo el espacio debajo del elemento estructural soportante del piso más bajo completamente abierto, excepto cuando se utilice una pared desprendible, según se dispone en los Incisos 5, 6, y 7 de esta Sección.

    a. De utilizarse paredes desprendibles, el espacio encerrado, será dedicado a estacionamientos, almacenaje o acceso a la estructura.

3. Toda nueva construcción o mejora sustancial en esta zona estará anclada en pilotes o columnas. Los pilotes o columnas que soporten cargas se diseñaran y anclarán para resistir todas las cargas aplicadas de la inundación base.

4. Se requerirá que toda petición para edificaciones en esta zona sea acompañada de una certificación de un ingeniero o arquitecto colegiado.

5. Cualquier alteración, cambio, reconstrucción o mejora sustancial a una estructura en esta zona, comenzada a partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones o del Mapa de Zonas Provisionales Inundables, tendrá el espacio debajo del piso más bajo libre de obstrucción o construido con paredes desprendibles, que no sean de carga, enrejados de listoncillos de madera, celosías o mallas protectoras contra insectos (screens) que se desplomen bajo vientos y presiones

del agua, causados por mareas extraordinariamente altas o por la acción de marejadas, sin causar derrumbamiento, u otros daños estructurales a la parte elevada del edificio o del sistema de cimientos de carga. Las paredes desprendibles serán diseñadas para una resistencia de carga no menor de diez (10) ni mayor de veinte (20) libras por pie cuadrado. El uso de paredes desprendibles que exceda una resistencia de carga de veinte (20) libras por pie cuadrado podrá permitirse si un ingeniero o arquitecto colegiado certifica que los diseños propuestos reúnen las siguientes condiciones:

a. Las paredes desprendibles se deberán derrumbar por presiones de agua menores que aquéllas que puedan darse durante la inundación base.

b. La parte elevada del edificio y su sistema de cimientos de carga no estarán sujetos a derrumbamiento, desplazamiento u otros daños estructurales por causa de los efectos del viento y presiones de agua actuando simultáneamente en todos los componentes del edificio, estructurales y no estructurales.

6. Si se utilizan paredes desprendibles el espacio así encerrado no se utilizará para albergar personas.

7. Los planos para cualquier estructura que proponga utilizar paredes desprendibles serán sometidos a la Administración de Reglamentos y Permisos para su aprobación y permiso correspondiente previo al comienzo de su construcción.

8. No se permitirá la alteración de dunas o humedales que pueda aumentar el potencial de daños por inundación o marejadas.

8.02 Casas Manufacturadas y Vehículos Recreativos - No se permitirá en esta zona el estacionamiento o localización de casas manufacturadas y vehículos recreativos.

8.03 Lotificaciones en Zona IM - A partir de la fecha de vigencia de los correspondientes Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones o Mapas de Zonas Provisionales Inundables,

se permitirá en esta Zona la lotificación de terrenos, siempre que se cumpla con las disposiciones de ley o reglamento aplicables. Las restricciones sobre construcción que apliquen a las lotificaciones aprobadas deberán quedar inscritas en el Registro de la Propiedad.

8.04 Relleno en la Zona IM - A partir de la fecha de vigencia de los correspondientes Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones o Mapas de Zonas Provisionales Inundables, no se permitirá la utilización de relleno para soportar las cargas estructurales de las edificaciones ubicadas en esta Zona ni que pudiera constituir un obstáculo al libre paso de las aguas de inundación.

TOPICO 3

ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO

SECCION 9.00 PERMISOS

9.01 Disposición General - El Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, requerirá y expedirá permisos con sujeción a lo dispuesto en las Leyes Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, la Núm. 76 del 24 de junio de 1975, y la Número 81 del 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico, conforme a las delegaciones otorgadas a los Municipios autorizados, según enmendadas y en este Reglamento.

9.02 Requerimiento de Permisos - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, se requerirá en las áreas declaradas zonas susceptibles a inundaciones o zonas provisionales inundables un permiso de uso para ocupar o usar cualquier propiedad o estructura; o un permiso de construcción para erigir, construir, reconstruir, alterar, ampliar o trasladar cualquier estructura; o un permiso de rótulo o anuncio para la instalación, construcción, reconstrucción, localización, ubicación, erección, relocalización, alteración, modificación, ampliación o traslado de todo rótulo o anuncio; o un permiso para depositar relleno.

9.03 Emisión de Permisos - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, se expedirán permisos de construcción, o de uso, o de instalación de rótulos o anuncios, o depósito de relleno sólo cuando la estructura, o uso de la propiedad, o los rótulos, o anuncios, o depósito de relleno para los que se solicite el permiso o autorización esté en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento. El permiso para el depósito de relleno tendrá el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

9.04 Términos de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos

1. Proyectos de Construcción- Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier proyecto, anteproyecto, desarrollo preliminar, o proyecto final expedido por la Administración de Reglamentos y Permisos quedará sin efecto sí, dentro del término de un (1) año de haberse emitido la misma, no se hubiese obtenido el correspondiente permiso de construcción; si luego de

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

2. Uso de Terrenos o Estructuras- Toda decisión en que se autorice cualquier permiso de uso quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse emitido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de uso; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de uso, el uso autorizado no queda establecido dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de haberse expedido el permiso.

3. Instalación de Rótulos y Anuncios – Toda decisión en que se autorice cualquier permiso para la instalación de rótulos o anuncios quedará sin efecto si, dentro del término de un (1) año de haberse emitido la misma, no se hubiere obtenido el correspondiente permiso de rótulo o anuncio; o si luego de haberse obtenido el correspondiente permiso de rótulo o anuncio; el rótulo o anuncio autorizado no se hubiera instalado dentro del término de un (1) año a partir de la fecha de haberse emitido el permiso.

4. Depósitos de Relleno – Toda decisión en que se autorice cualquier depósito de relleno, quedará sin efecto si, dentro del término de seis (6) meses de haberse emitido la misma, no se hubiere obtenido la aprobación de los planos de construcción del proyecto, si se tratara de un desarrollo de terrenos, o si luego de haberse obtenido la aprobación de los referidos planos, no se hubiese comenzado, en forma real y efectiva, el movimiento de tierras dentro del término de tres (3) años a partir de la fecha de haberse emitido tal aprobación.

5. Prórrogas a las Decisiones – Los términos de vigencia anteriormente establecidos se considerarán definitivos para todos los efectos legales, excepto que los mismos podrán ser prorrogados a petición del dueño de la propiedad o de su representante autorizado cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, siempre que la petición de prórroga se someta con por lo

menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de expiración de la decisión, señalándose los motivos en que se basa la petición junto a evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

9.05 Radicaciones de Solicitudes de Permisos - Para radicar una solicitud de permiso deberá cumplirse con las normas de radicación de la Administración de Reglamentos y Permisos y con los requisitos de otros organismos gubernamentales concernidos e incluir:

1. La elevación, con relación al nivel de marea media (mean sea level), del piso más bajo de todas las estructuras.

2. La elevación, con relación al nivel de marea media (mean sea level), para la cual la estructura ha sido protegida a prueba de inundaciones.

3. La elevación de terreno más baja adyacente a la estructura.

4. Completar y certificar el formulario preparado para tal propósito.

5. Certificación de un ingeniero o arquitecto colegiado a los efectos de que los métodos utilizados para el diseño a prueba de agua de las estructuras no residenciales reúnen los criterios establecidos en la Sección 7.03 (2).

6. Descripción de la extensión de cualquier cauce de agua que será alterado o relocalizado como resultado del desarrollo propuesto e incluir la autorización del dueño del cauce a ser afectado.

9.06 Revisión de Solicitudes de Permisos - En la revisión de las solicitudes de permisos el Administrador de Reglamento y Permisos se guiará por lo siguiente:

1. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo para determinar que los requisitos de este Reglamento han sido satisfechos.

2. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo para determinar que se ha cumplido con la obtención de los permisos y endosos necesarios de otros organismos gubernamentales.

3. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo en una zona costanera de riesgo para determinar si el desarrollo altera los humedales o dunas en forma tal que pueda aumentar el riesgo de daños por inundaciones.

4. Se revisará toda solicitud de permiso de desarrollo propuesto localizado en el cauce mayor para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Subsección 6.01 de este Reglamento.

5. Se revisarán los planos de construcción para paredes desprendibles a ser utilizadas bajo el nivel de inundación base para asegurar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en las Subsecciones 7.03 (3) y 8.01 (5) de este Reglamento.

SECCION 10.00 REGISTRO DE NIVELES E INFORMACION

10.01 Disposición General - El Administrador de Reglamentos y Permisos establecerá y llevará un registro de niveles e información, utilizando el número de catastro, del nivel del piso más bajo de toda nueva construcción, mejora sustancial de estructuras y pérdidas repetitivas en zonas declaradas susceptibles a inundaciones. Las elevaciones de las estructuras construidas estarán basadas en el nivel de marea media certificadas por un ingeniero o agrimensor colegiado utilizando el formulario que se designe para tales propósitos.

1. Para aquellas estructuras mejoradas sustancialmente para hacerlas resistentes al efecto de inundaciones se verificará la elevación hasta la cual las mismas están protegidas y se retendrán en dicho registro las certificaciones requeridas en la Subsección 9.05 (3) de este Reglamento.

2. Para las áreas costaneras de alto peligro, se obtendrá y mantendrá en dicho registro las certificaciones requeridas en la Subsección 8.01 (4) de este Reglamento.

3. Toda vez que para cualquier alteración o relocalización de un cauce de agua será necesario obtener el endoso del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, se retendrá en este registro evidencia de dicho endoso para ser inspeccionado por la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA).

4. Todos los registros relativos a las disposiciones de este Reglamento se mantendrá disponibles para inspección pública.

SECCION 11.00 EXCEPCIONES

11.01 Disposición General - La Junta o el Administrador de Reglamentos y Permisos, según corresponda, entenderá en todos los casos en que por disposición expresa de este Reglamento, se requiera una intervención directa de la Junta. Las actuaciones de la Junta o el Administrador de Reglamentos y Permisos estarán en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, de las Leyes Núm. 75 y 76 del 24 de junio de 1975, y Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, según enmendadas, y se asegurará la debida protección al interés público.

11.02 Desarrollos a Considerarse Como Excepciones - La Junta o el Administrador de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá considerar desarrollos propuestos en zonas susceptibles a inundaciones como excepciones cuando los mismos tiendan a propiciar una reducción en el riesgo de inundación del área o resulten en un beneficio neto a la comunidad. Se podrán considerar favorablemente proyectos para desarrollar las siguientes actividades:

1. Lotificaciones para legalizar tenencias de terrenos ocupados por estructuras en Zona 1, siempre y cuando se demuestre que las estructuras existen o existieron previo la determinación de dicha zona en los estudios de seguros de inundaciones.

2. Propuestas lotificaciones para viabilizar usos agrícolas, recreativos y otros compatibles con la condición de inundabilidad del área. En estos casos se incluirá en la escritura del solar a formarse un señalamiento de que el solar es inundable y que toda obra a efectuarse en el solar deberá estar en estricto acuerdo con el Reglamento Sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones.

3. Propuestos desarrollos dentro del cauce mayor, dentro del cauce mayor provisional, o en el valle inundable sin cauce mayor delimitado que resulten en un aumento mayor en la elevación de la inundación base del indicado en la Subsección 6.01 y 7.04 (1), condicionado a que cumpla con las disposiciones de cualquier reglamento aplicable y se solicite una aprobación condicional que incluya la siguiente documentación:

a. Solicitud para una aprobación condicional de enmienda de la Zona 1 (Floodway), del Mapa sobre Tasas de Seguros Contra Inundaciones (FIRM) y del Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones de Puerto Rico correspondientes, cumpliendo con la Subsección 4.04, cuando aplique.

b. Evaluación que demuestre que las otras alternativas de desarrollo que no resultan en un aumento en la elevación de la inundación base no son viables.

c. Evidencia de la notificación enviada a los individuos dueños de propiedades afectadas en donde se le explica el impacto de la acción propuesta sobre su propiedad.

d. Certificación que indique que ninguna estructura está localizada en áreas que serían impactadas por el aumento en la elevación de la inundación base.

e. Solicitud para una revisión de la determinación de la elevación de la inundación base, siguiendo las normas (standards) de ingeniería para los estudios hidrológicos - hidráulicos y los procedimientos vigentes para revisar los estudios sobre seguros contra inundaciones.

f. Solicitud para una revisión del cauce mayor delimitado, según los procedimientos vigentes para revisar los estudios sobre seguros contra inundaciones.

   Durante el proceso de revisión, la Junta o el Administrador de Reglamentos y Permisos someterá la propuesta a la Agencia Federal Sobre Manejo de Emergencias (FEMA) para sus recomendaciones.

g. Una vez construido el proyecto y con la evidencia de la aprobación condicional, el dueño del proyecto o su representante someterá ante la FEMA y la Junta, una certificación de cómo quedó construido el proyecto de modo que se pueda comenzar con las gestiones para la revisión física del mapa.

11.03 Condiciones al Hacer Excepciones - Toda decisión favorable sobre cualquier excepción quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones que se establezcan para la misma y a las demás disposiciones de este Reglamento.

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

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

SECCION 12.00 VARIACIONES

12.01 Disposición General - La Junta o el Administrador de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá emitir variaciones a los requisitos de este Reglamento en casos donde, debido a circunstancias excepcionales o extraordinarias, una aplicación literal de los mismos resultase en la prohibición o restricción irrazonable del disfrute de una pertenencia o propiedad y donde se demuestre a su satisfacción que la variación aliviará un perjuicio claramente demostrable, o que la misma habrá de redundar en los mejores intereses de la comunidad y el sector y que tal variación no resultará en un aumento en los niveles ni velocidades de las aguas de inundación, amenazas adicionales a la seguridad pública, gasto público extraordinario, causar un estorbo, defraudar o engañar al público o confligir con otras leyes o reglamentos. Las variaciones que se emitan al amparo de esta Sección no constituirán enmiendas a este Reglamento o al Mapa de Zonas Susceptibles a Inundaciones o Mapa de Zonas Provisionales Inundables.

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

12.03 Vistas Públicas - La Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos, según sea el caso, podrá celebrar vistas públicas según lo estime necesario, de modo que las partes interesadas tengan la oportunidad de expresarse y se dé cumplimiento al debido proceso de ley. La Junta o el Administrador de Reglamentos y Permisos hará las determinaciones de hechos y las conclusiones de derecho, descansando en la prueba aportada en la vista, o existente en el caso, que justifiquen su determinación.

12.04 Condiciones al Expedir Variaciones - Toda decisión favorable sobre cualquier variación quedará sujeta al cumplimiento de las condiciones que se establecen más adelante y a las demás disposiciones de este Reglamento:

1. Se podrán expedir variaciones para la reparación o rehabilitación de estructuras listadas en el Registro Nacional de Lugares Históricos o el Inventario de Sitios o

Lugares Históricos, o de una Propiedad Elegible en una zona histórica si se determina que la reparación o rehabilitación propuesta no impedirá que la estructura continúe designándose como una estructura histórica y que la variación es la mínima necesaria para preservar el carácter y diseño histórico de la estructura.

2. No se expedirá ninguna variación dentro del cauce mayor a menos que se demuestre, mediante la realización de un estudio hidrológico - hidráulico, que ésta no resultará en un aumento en los niveles de inundación durante un evento de descarga de la inundación base. Si esto probara ser factible, toda nueva construcción o mejora sustancial cumplirá con los requisitos aplicables para mitigar los efectos de las inundaciones.

3. La variación sólo se expedirá luego de determinar que la variación es la mínima necesaria, considerando el riesgo a inundaciones, para conceder un alivio.

4. La variación para nueva construcción o mejora sustancial y para otros desarrollos necesarios para conducir un uso funcionalmente dependiente sólo se expedirá si cumple con lo dispuesto en la Subsección 12.01 y en la Subsección 12.04 Incisos (2) y (3).

5. Se podrán expedir variaciones para nueva construcción o mejora sustancial en lotes menores o iguales a medio (½) acre en cabida que sean contiguos a y rodeados de lotes con estructuras construidas por debajo del nivel de inundación base, de acuerdo a las disposiciones establecidas en la Subsección 12.01 y en la Subsección 12.04 Incisos (1) y (2).

6. Se podrá considerar solicitudes de variación para solares mayores de medio (1/2) acre, siempre que se sometan con evidencia técnica que las justifique.

12.05 Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Variaciones - Toda decisión favorable o autorización sobre cualquier variación a la reglamentación vigente a ser expedida por la Junta y aquéllas relacionadas con un permiso de construcción o de depósito de relleno que expida la Administración de Reglamentos y Permisos quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse

emitido la misma no se hubiere obtenido el correspondiente permiso.

Este término de vigencia se considerará definitivo para todos los efectos legales, excepto que el mismo podrá ser prorrogado a petición del dueño de la propiedad, o su representante autorizado, cuando no se considere tal extensión contraria al interés público, 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 junto a evidencia del progreso alcanzado en la preparación de los anteproyectos, planos de construcción, estudios y documentos que el caso requiera.

12.06 Registro de Variaciones - La Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos, según sea el caso, mantendrá un registro de los expedientes de toda solicitud de variación, incluyendo la información técnica, e informará a la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencia (Federal Emergency Management Agency, FEMA), sobre dichas variaciones cuando le sea solicitado.

12.07 Advertencia - Se advertirá por escrito al solicitante que la emisión de una variación para construir una estructura con un nivel de piso más bajo que el nivel de la inundación base resultará en primas más altas del seguro contra inundaciones de hasta un veinticinco por ciento (25%). Se advertirá, además, que tal construcción aumenta el riesgo a la vida y la propiedad. Copia de esta advertencia deberá mantenerse archivada en el expediente de la variación emitida.

No se expedirán variaciones para estructuras residenciales con elevaciones de piso más bajo que el nivel de inundación base.

SECCION 13.00 VIGILANCIA E INSPECCION EN ZONAS INUNDABLES

13.01 Disposición General - La Administración de Reglamentos y Permisos, será responsable de llevar a cabo la vigilancia de las zonas susceptibles a inundaciones en todas las zonas urbanas y rurales de Puerto Rico y de implantar las disposiciones de este Reglamento.

1. Zona Costanera - De acuerdo con el Artículo 10 de la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, colaborará con la Administración de Reglamentos y Permisos en la vigilancia de las zonas susceptibles a inundaciones radicadas en la Zona Costanera de Puerto Rico y velará porque no se depositen desperdicios, escombros y relleno en los cauces mayores de ríos y quebradas localizadas tanto en la referida zona como fuera de ésta.

   El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, denunciará ante la Junta la existencia de circunstancias que, a su juicio, justifiquen la declaración de una "Zona Susceptible a Inundaciones" en la Zona Costanera. Dicho Departamento fijará o establecerá sobre el terreno, donde se considere necesario, marcas o señales que delimiten aproximadamente los cauces mayores de ríos y quebradas.

2. Otras Areas - De acuerdo con el Artículo 10 de la Ley Núm. de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, el Departamento de la Vivienda colaborará con la Administración de Reglamento y Permisos en la vigilancia de las zonas susceptibles a inundaciones, con excepción de las zonas costaneras, y denunciará ante la Junta la existencia de circunstancias que, a su juicio, justifiquen la declaración de una "Zona Susceptible a Inundaciones" en la zona urbana o rural de cualquier municipio.

TOPICO 4

PROCEDIMIENTOS FISCALIZADORES

SECCION 14.00 VERIFICACION DE DATOS Y OBRAS, Y PENALIDAD

14.01 Acciones Administrativas o Judiciales - Los funcionarios de la Junta o la Administración de Reglamentos y Permisos, según sea el caso, podrán tomar o tomarán, entre otras, las siguientes acciones administrativas o judiciales:

1. Devolución de solicitudes - Cuando en la presentación de una solicitud de permiso o consulta de ubicación o solicitud de variación se advierta falta de claridad u omisión en la información, documentos o planos sometidos, o que no se ha cumplido con lo requerido por este Reglamento para su radicación, se devolverá sin radicar dicha solicitud.

2. Permisos de Construcción o de Urbanización - Si algún permiso de construcción o de urbanización se trata de obtener o ha sido obtenido en violación a las leyes y reglamentos aplicables, la Administración de Reglamentos y Permisos podrá, si la obra está en proceso de construcción, expedir órdenes de hacer o de no hacer y de cese y desistimiento, establecer recursos de interdictos, mandamus, nulidad, o cualquier otra acción adecuada para impedir, prohibir, anular, remover o demoler cualquier obstáculo, edificio o uso, hechos o mantenidos en violación a este Reglamento o disponer multas administrativas conforme lo disponen los Artículos Núm. 25, 26 y 29 de la Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos.

3. Para desarrollos construidos no conforme con esta reglamentación o la reglamentación aplicable cuando ocurrió la construcción, se tomará la acción que corresponde en conformidad con esta sección.

14.02 Penalidad - Según dispuesto por la Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, según enmendada, toda persona que contraviniere las disposiciones de esta Ley y de este Reglamento será culpable de un delito menos grave y, de ser convicto se castigará con una multa máxima de quinientos (500) dólares o reclusión máxima por un término de seis (6) meses, o ambas penas a discreción del Tribunal.

Siempre que la infracción denunciada consista en haber llevado a cabo alguna edificación, construcción, depósito de relleno, obstáculo, o mejora sustancial a edificio o estructura existente u otros desarrollos ubicados en Zona Susceptible a Inundación, la sentencia que se dicte, podrá además, de la pena antes indicada, disponer que aquella parte de la edificación, obstáculo, o ampliación, o desarrollo objeto de la denuncia, que no cumpliese con los requerimientos y disposiciones del Reglamento de Zonas Susceptibles a inundaciones, será demolida, removida o corregida dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se firme la sentencia dictada. La Orden del Tribunal será diligenciada por el Alguacil. En aquellos casos en que la Orden del Tribunal afecte una o más viviendas, la misma será diligenciada por el Alguacil, junto a personal del Departamento de la Vivienda.

Adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 6 de marzo de 2001.

Frederick Muhlach
Presidente

Carlos Ramos
Miembro Asociado

Héctor Morales Vargas
Miembro Asociado

Max L. Vidal Vázquez
Miembro Alterno

Certifico adoptado en San Juan, Puerto Rico, hoy 6 de marzo de 2001.

Max L. Vidal Vázquez
Secretario

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACION