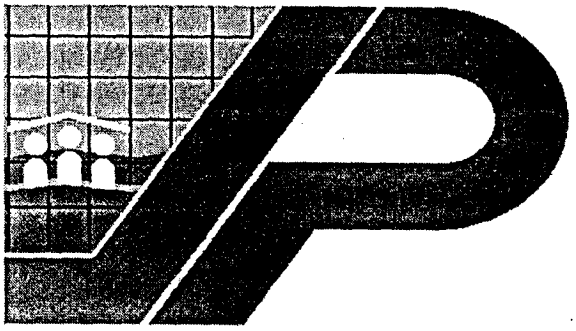
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
Junta de Planificación
San Juan, Puerto Rico

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Núm. Reglamento: 6771

Fecha Radicación: 13 de febrero de 2004
Aprobado: José Miguel Izquierdo Encarnación
Secretario de Estado

Por: _____
Giselle Romero García
Secretaria Auxiliar de Servicios



REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS DE PUERTO RICO
(REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 28)

Vigencia
7 de febrero de 2004

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

Resolución JP-RP-28-2003

PARA ADOPTAR EL "REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS DE PUERTO RICO" (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚMERO 28) Y LOS MAPAS DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN ESPECIAL PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS DE LOS VALLES DE LAJAS, COLOSO Y GUANAJIBO

La agricultura ha jugado un papel importante en el desarrollo económico y social de nuestro País. La industria agrícola además de producir alimentos ha permitido generar empleos e ingresos a muchas familias en la ruralía así como el desarrollo de manos diestras en el cultivo y en la producción de nuestros suelos agrícolas.

La identificación de los suelos con las características idóneas para su desarrollo agrícola permite no sólo una producción activa de los mismos sino tomar medidas para incentivar su cultivo intenso. Nuestra Legislatura ha reconocido la importancia de promover el uso de los terrenos agrícolas de alta productividad y por ello se aprobaron las Leyes Núm. 277 de 20 de agosto de 1999, Núm. 142 de 4 de agosto de 2000 y Núm.184 de 17 de agosto de 2002, según enmendadas, con el fin de proteger los terrenos de alto rendimiento agrícola comprendidos dentro de los valles agrícolas de Lajas, Coloso y Guanajibo, respectivamente.

Mediante dichas leyes se ordena a la Junta de Planificación, en coordinación con el Departamento de Agricultura, el establecimiento de una zonificación especial así como le ordena al Departamento de Agricultura preparar un Plan de Desarrollo Integral para los referidos valles.

En cumplimiento con las leyes antes citadas esta Junta preparó el Reglamento de Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de Puerto Rico así como los mapas con la delimitación y zonificación especial correspondiente que complementan y forman parte de este Reglamento. En este proceso se le brindó oportunidad de participar a los alcaldes, funcionarios públicos, entidades privadas y ciudadanos en general. Los mapas propuestos correspondientes a las Reservas Agrícolas de Lajas y Coloso fueron discutidos en vistas públicas celebradas el 15 de febrero de 2002 en Lajas y el 19 de febrero de 2002 en Aguada. En una segunda vista pública celebrada el 12 y 13 de febrero de 2003, además de presentar nuevamente la delimitación de las Reservas Agrícolas de Lajas y Coloso modificadas, se incluyó la delimitación del Valle de Guanajibo y el propuesto Reglamento. Las recomendaciones hechas por las agencias públicas, alcaldes y ciudadanos en general fueron evaluadas y ponderadas y se incorporaron aquéllas que representaban la política pública establecida que atienden los propósitos de las leyes que originaron dichas Reservas Agrícolas. En este proceso contamos con la participación activa del Departamento de Agricultura.

En el análisis de los comentarios recibidos y de las inspecciones de campo a las áreas de estudio encontramos que dentro de las delimitaciones propuestas existían terrenos cuya condición natural de los suelos no exhibían las características propias de suelos de alta productividad agrícola. Además se encontró que existían áreas desarrolladas para usos no agrícolas o áreas de recursos naturales de valor histórico o arquitectónico que deben conservarse. En estos casos se procedió a reconocer y establecer dentro de la delimitación de la Reserva aquella zonificación especial que permita proteger al máximo los terrenos agrícolas, los terrenos agrícolas con sistema de riego o que se le pueda proveer y proteger aquellos recursos que ameriten protegerse. Asimismo se identifican

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

como Distrito de Desarrollo Selectivo (DS) bolsillos de terrenos que por su naturaleza y ubicación no pueden desarrollarse para usos agrícolas, pero para asegurar que su desarrollo no afecte adversamente los terrenos agrícolas los mismos deben ser aprobados por la Junta de Planificación. Se establece una zona de amortiguamiento (50 metros) en los distritos de zonificación identificados como AR-1 y AR-2 la cual tiene la finalidad de proteger los terrenos reservados para uso agrícola, proteger recursos no agrícolas dentro de ésta o para proteger el uso no agrícola ya establecido de prácticas agrícolas que pudieran afectar la convivencia en el lugar.

Además, se estableció la delimitación final para las Reservas Agrícolas de Lajas, Coloso y Guanajibo las cuales se describen a continuación:

Reserva Agrícola del Valle de Lajas

La delimitación de la Reserva Agrícola del Valle de Lajas comprende terrenos de los municipios de Cabo Rojo, Guánica, Lajas, Sabana Grande y Yauco. El área total de los terrenos es de aproximadamente 43,337 cuerdas. De este total, 34,820 cuerdas son terrenos con zonificación agrícola especial AR-1 y AR-2 cuyo propósito es la producción agrícola intensa.

Se reconoce que al Este del Municipio de Lajas y al Sur de la Carretera PR-117, aunque son terrenos servidos por el sistema de riego, han sido afectados por desarrollos no agrícolas. Asimismo, el Municipio de Lajas necesita espacio para su desarrollo y crecimiento urbano, aspecto que estaba contemplado en el propuesto Plan Territorial de Lajas sometido en el año 1999. Por ello, en ánimo de atender el interés público de satisfacer dicho crecimiento, se excluyen de la delimitación de la Reserva aquellos terrenos que colindan con el área urbana y construida y que representan el crecimiento natural futuro de dicho municipio.

Reserva Agrícola del Valle de Coloso

La Reserva Agrícola del Valle de Coloso cubre un área aproximada de 3,182 cuerdas comprendida dentro de los Municipios de Aguada, Aguadilla y Moca. De dichos terrenos 2,869 cuerdas están reservadas para producción agrícola intensa. La Central Coloso está ubicada dentro de esta Reserva y la misma fue declarada monumento histórico mediante la Ley Núm. 275 de 18 de agosto de 1999 y la hemos reconocido como un Distrito de Conservación y Restauración de Recursos Históricos (CRH) en esta delimitación y en el Reglamento.

Se excluyeron de la delimitación de la Reserva Agrícola los terrenos que ubican al noroeste de la Carretera PR-115. Dichos terrenos conforme señalara el Departamento de Agricultura desde el punto de vista estrictamente agrícola han perdido su potencial debido a que en sus inmediaciones existen varias comunidades. Asimismo su configuración impediría prácticas agrícolas de viabilidad económica.

Reserva Agrícola del Valle de Guanajibo

La Reserva Agrícola del Valle de Guanajibo comprende terrenos en los Municipios de Cabo Rojo, Hormigueros y San Germán. Esta Reserva cubre un área aproximada de 9,554 cuerdas, de las cuales están zonificadas para producción agrícola intensa 8,527 cuerdas. Conforme a la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2002, según enmendada, parte del área urbanizada y de expansión urbana del Municipio de Cabo Rojo están incluidas dentro del área estudio. Consideramos que dicha área urbana perdió su valor agrícola, y por ello, en la delimitación de la Reserva Agrícola no fue incluida. Tampoco fueron incluidos los terrenos al oeste de la Carretera PR-100 porque no son terrenos óptimos para uso agrícola y en los mismos hay aprobados varios desarrollos.

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

A tenor con lo anteriormente expuesto, esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **ACUERDA** lo siguiente:

1) Dejar sin efecto los acuerdos en sus reuniones del 7 de mayo y 10 de junio de 2002 en torno a la delimitación de las Reservas Agrícolas de los Valles de Coloso y Lajas, respectivamente.

2) Adoptar el "Reglamento de Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de Puerto Rico", los Mapas de Delimitación y Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de los Valles de Lajas y Coloso, según modificados, y el Mapa de Delimitación y Zonificación Especial para la Reserva Agrícola del Valle de Guanajibo.Todos los mapas de delimitación y zonificación de las Reservas Agrícolas de los referidos valles se hacen formar parte integral del Reglamento.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, 5 de diciembre de 2003.

Ángel D. Rodríguez
Presidente

Wanda Capó Rivera
Miembro Asociado

Nelson Vélez Ferrer
Miembro Asociado

Wanda Marrero Velázquez
Miembro Asociado

Fernando J. Félix Arroyo
Miembro Alterno

CERTIFICO ADOPTADO,

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

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

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

Boletín Administrativo Núm. OE-2004-08

ORDEN EJECUTIVA DE LA GOBERNADORA DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO PARA APROBAR EL "REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS DE PUERTO RICO" (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 28) Y LOS MAPAS DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN ESPECIAL PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS DE LOS VALLES DE LAJAS, COLOSO Y GUANAJIBO

POR CUANTO: Es política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico la protección de los terrenos agrícolas para lograr su aprovechamiento máximo en beneficio del Pueblo de Puerto Rico y evitar comprometer los mismos para usos no agrícolas que destruyan su capacidad de producción futura.

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, conforme a las facultades concedidas por las Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" y Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", según enmendadas y, a tenor con el mandato de las Ley Núm. 277 de 20 de agosto de 1999, "Para Declarar la Política Pública sobre el Desarrollo Agrícola de Terrenos en Lajas" y Ley Núm. 142 de 4 de agosto de 2000, "Para Declarar la Política Pública del Desarrollo Agrícola de Terrenos

Comprendidos dentro del Valle del Coloso", según enmendadas, presentó para la consideración de los ciudadanos en general los Mapas de Delimitación y Zonificación Especial para los Valles de Lajas y Coloso en vistas públicas celebradas el 15 de febrero de 2002 en Lajas y el 19 de febrero de 2002 en Aguada.

POR CUANTO: A tenor con lo señalado en el Por Cuanto anterior, la Junta de Planificación en sus reuniones del 7 de mayo y 10 de junio de 2002 acordó la delimitación de las reservas agrícolas de los valles mencionados.

POR CUANTO: De conformidad con las disposiciones legales anteriormente mencionadas y de la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2002, "Para Declarar la Política Pública del ELA en Torno al Desarrollo Agrícola de los Terrenos del Valle de Guanajibo", según enmendada, la Junta de Planificación, en coordinación con el Departamento de Agricultura, presentó a la consideración de los ciudadanos en general la delimitación modificada de las Reservas Agrícolas de los Valles de Lajas y Coloso, y además presentó la delimitación de la Reserva Agrícola del Valle de Guanajibo y el "Reglamento de Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de Puerto Rico" (Reglamento de Planificación Núm. 28). Esta presentación aconteció en vistas públicas celebradas simultáneamente el 12 de febrero de 2003 en San Juan y

Mayagüez y el 13 de febrero de 2003 en Aguada y Sabana Grande.

POR CUANTO: La Junta de Planificación, a tenor con las disposiciones de las referidas leyes, mediante la Resolución JP-RP-28-2003 de 5 de diciembre de 2003, adoptó el "Reglamento de Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de Puerto Rico" (Reglamento de Planificación Núm. 28) y los Mapas de Delimitación y Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de los Valles de Lajas, Coloso y Guanajibo.

POR TANTO: YO, SILA M. CALDERÓN, Gobernadora del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de los poderes inherentes a mi cargo, de la autoridad que me ha sido conferida por la Constitución y por la Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico por la presente dispongo lo siguiente:

PRIMERO: Apruebo el "Reglamento de Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de Puerto Rico" (Reglamento de Planificación Núm. 28) y los Mapas de Delimitación y Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de los Valles de Lajas, Coloso y Guanajibo los cuales regirán a los quince (15) días después de esta aprobación.

SEGUNDO: La Junta de Planificación dará cumplimiento a las disposiciones del Artículo 28 de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, en cuanto a la publicación de una descripción general del reglamento aquí aprobado

sobre aspectos que interesen o afecten al público, en uno o más periódicos de circulación general en Puerto Rico.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido la presente Orden Ejecutiva bajo mi firma y hago estampar en ella el Gran Sello del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en la Ciudad de San Juan, hoy día 23 de enero de 2004.

SILA M. CALDERÓN
GOBERNADORA

Promulgada de acuerdo a la Ley, hoy día 23 de enero de 2004.

JANET CORTÉS VÁZQUEZ
SECRETARIA DE ESTADO INTERINA

INTRODUCCIÓN

La tierra es el recurso natural más importante de un pueblo y cuyos diversos usos hacen imprescindible tomar las medidas necesarias para protegerlo y utilizarlo de las formas que mayor beneficio brinde a nuestro pueblo y sus futuras generaciones. Dedicar el mayor número de cuerdas de terreno agrícola para el cultivo es de trascendental importancia para la producción de alimentos. La ciencia y la tecnología han hecho avances a pasos agigantados; no obstante, en el futuro previsible no se vislumbra crear fuentes para producir alimentos que sustituya el proceso natural de la tierra.

Mediante las leyes adoptadas dirigidas a proteger los valles agrícolas en Puerto Rico se ha dado un paso importante para asegurar la disponibilidad y velar porque las condiciones óptimas de producción de los suelos estén al servicio del desarrollo agrícola. Esto con el fin de aumentar la productividad de los suelos, darle un uso apropiado así como fomentar su cultivo mediante prácticas agrícolas modernas y adecuadas. Al así hacerlo, estaremos conservando y protegiendo estos terrenos para uso exclusivamente en actividades agrícolas o relacionadas estrechamente a éstas.

En Puerto Rico es necesario fomentar un modelo alterno de producción agrícola que permita, teniendo al gobierno como promotor, establecer políticas claras y dirigidas a fortalecer y propiciar la agricultura. Esto tendrá un efecto multiplicador tanto en la productividad de los suelos, en la creación de fuentes y formas de trabajo, mercados diversos, exportación y sustitución de importaciones, entre otros.

Este reglamento y las correspondientes delimitaciones de las reservas agrícolas tienen la finalidad de proteger los suelos de alta producción agrícola así como promover y facilitar el uso de estos valles para estimular prácticas agrícolas sustentables. Nuestra agricultura necesita reestablecer su sitial en la economía de Puerto Rico mediante actividades rentables, que sean las que necesita y demandan nuestros consumidores de productos locales y fuente de exportación de nuestros productos agrícolas. Este último puede representar un gran potencial como medio de sustento económico a una industria que ha estado rezagada en los últimos años. Para este logro, es necesario tomar medidas ahora para evitar que se reduzcan los suelos de alta productividad agrícola y fomentar prácticas agrícolas saludables que eviten la erosión de los suelos y la reducción de la calidad de los mismos.

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

Identificar y destinar los terrenos agrícolas para su uso óptimo es la política pública establecida. Al amparo de la misma se ha preparado este reglamento y se han delimitado las áreas que constituirán las reservas agrícolas. Es por ello que al proteger las reservas agrícolas estamos evitando comprometer terrenos agrícolas para usos no agrícolas que tuvieran el efecto de destruir la capacidad de los mismos para producción futura.

La Asamblea Legislativa, en atención a la necesidad primordial de aprovechar al máximo estos terrenos de alto rendimiento agrícola para beneficio del Pueblo de Puerto Rico, declara mediante ley los terrenos comprendidos dentro de los Valles Agrícolas de Lajas, Coloso y Guanajibo como Reservas Agrícolas. Esta iniciativa se ve expresada en la Ley Núm. 277 de 20 de agosto de 1999, la Ley Núm 142 de 4 de agosto de 2000 y la Ley Núm. 184 de 17 de agosto de 2002, según enmendadas respectivamente. Cada una de estas leyes, además de establecer criterios específicos para cada una de dichas reservas, ordena a la Junta de Planificación, en coordinación con el Departamento de Agricultura, el ordenamiento de los terrenos comprendidos en los valles mediante la adopción de una Resolución de Zonificación Especial; lo que conlleva mapas de zonificación especial y las disposiciones reglamentarias para lograr su implantación.

Por otro lado, la Ley Orgánica de la Junta, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, le da facultad a la Junta para adoptar Política Pública sobre Usos de Terrenos, Reglamentos de Zonificación y planes de usos de terrenos, entre otros instrumentos de planificación. A los fines de tener en un sólo cuerpo las disposiciones para regular el uso de los terrenos agrícolas, se adopta el Reglamento de Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de Puerto Rico el cual es de aplicación general.

TABLA DE CONTENIDO

Página

TÓPICO 1

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

SECCIÓN 1.00 Disposiciones Generales 1

1.01 Título 1

1.02 Propósito 1

1.03 Base Legal 1

1.04 Aplicación 1

1.05 Términos Empleados 2

1.06 Términos Definidos 2

1.07 Disposiciones de Otros Reglamentos 2

1.08 Sanciones 2

1.09 Cláusula de Salvedad 2

SECCIÓN 2.00 Definiciones 3

2.01 Disposición General 3

TÓPICO 2

DISPOSICIONES SOBRE USOS NO CONFORMES LEGALES

SECCIÓN 3.00 Usos No Conformes Legales; Establecidos Sin Permisos; Incompatibles con este Reglamento; Pendientes de Adjudicar y Consultas Vigentes 7

3.01 Disposición General 7

3.02 Requerimiento de Solicitud 7

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

3.03 Usos Establecidos sin los Correspondientes Permisos 7

3.04 Usos Incompatibles 7

3.05 Casos Pendientes de Adjudicar..... 7

3.06 Consultas de Ubicación y Casos Aprobados Vigentes 8

TÓPICO 3

MAPAS Y DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL

SECCIÓN 4.00 Mapas de Zonificación Especial..... 9

4.01 Disposición General..... 9

4.02 Enmiendas a un Mapa de Zonificación Especial 9

SECCIÓN 5.00 Distritos de Zonificación Especial 10

5.01 Disposición General para Terrenos Agrícolas 10

5.02 Distritos de Zonificación Especial 10

5.03 Distritos de Zonificación Sobrepuestos 11

5.04 Otros Distritos de Zonificación Sobrepuestos..... 12

5.05 Límites de Distritos 12

5.06 Casos de Fincas con Dos Clasificaciones 12

5.07 Alcance Legal de los Mapas de Zonificación Especial 12

SECCIÓN 6.00 Distrito AR-1- Agrícola en Reserva Uno 13

6.01 Propósito del Distrito AR-1..... 13

6.02 Política de Rezonificación en Distrito AR-1..... 13

6.03 Usos Permitidos en Distrito AR-1 13

6.04 Altura en Distrito AR-1 14

6.05 Tamaño de Fincas en Distrito AR-1 14

OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

6.06 Separación de Colindancias en Distrito AR-1 14
6.07 Zona de Amortiguamiento en Distrito AR-1 14
6.08 Edificios y Usos Accesorios en Distrito AR-1 15
6.09 Áreas de Estacionamiento en Distrito AR-1 15
6.10 Espacio para Carga y Descarga en Distrito AR-1 15
6.11 Rótulos y Anuncios en Distrito AR-1 15
SECCIÓN 7.00 Distrito AR-2- Agrícola en Reserva Dos 17
7.01 Propósito del Distrito AR-2 17
7.02 Política de Rezonificación en Distrito AR-2 17
7.03 Usos Permitidos en Distrito AR-2 17
7.04 Altura en Distrito AR-2 18
7.05 Tamaño de Fincas en Distrito AR-2 18
7.06 Separación de Colindancias en Distrito AR-2 18
7.07 Zona de Amortiguamiento en Distrito AR-2 18
7.08 Edificios y Usos Accesorios en Distrito AR-2 19
7.09 Áreas de Estacionamiento en Distrito AR-2 19
7.10 Espacio para Carga y Descarga en Distrito AR-2 19
7.11 Rótulos y Anuncios en Distrito AR-2 19
SECCIÓN 8.00 Distrito PR- Preservación de Recursos 20
8.01 Propósito del Distrito PR 20
8.02 Usos Permitidos en Distrito PR 20
8.03 Rótulos y Anuncios en Distrito PR 20
8.04 Lotificaciones en Distrito PR 20

JUNTA DE PLANIFICACIÓN

8.05 Construcciones en Distrito PR 20

8.06 Accesibilidad en Distrito PR 20

SECCIÓN 9.00 Distrito CR - Conservación de Recursos 21

9.01 Propósito del Distrito CR 21

9.02 Usos Permitidos en Distrito CR 21

9.03 Construcciones en Distrito CR 21

9.04 Separación Dentro del Área de Edificación en Distrito CR y la Colindancia de Éste 22

9.05 Áreas de Estacionamiento en Distrito CR 22

9.06 Rótulos y Anuncios en Distrito CR 22

9.07 Lotificaciones en Distrito CR 23

9.08 Accesibilidad en Distrito CR 23

SECCIÓN 10.00 Distrito CRH-Conservación y Restauración de Recursos Históricos 24

10.01 Propósito del Distrito CRH 24

10.02 Usos Permitidos en Distrito CRH 24

10.03 Lotificaciones en Distrito CRH 24

10.04 Construcciones en Distrito CRH 24

10.05 Excavaciones y Demoliciones en Distrito CRH 25

10.06 Rótulos y Anuncios en Distrito CRH 25

SECCIÓN 11.00 Distrito AD - Áreas Desarrolladas 26

11.01 Propósito del Distrito AD 26

11.02 Usos Permitidos en Distrito AD 26

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

11.03 Lotificaciones en Distrito AD 26

11.04 Construcciones en Distrito AD 26

11.05 Disposiciones sobre Densidad en Distrito AD..... 28

11.06 Rótulos y Anuncios en Distrito AD 28

SECCIÓN 12.00 Distrito DS - Desarrollo Selectivo..... 29

12.01 Propósito del Distrito DS..... 29

12.02 Usos Permitidos en Distrito DS..... 29

12.03 Diseño y Provisión de Estacionamientos para Vehículos en Distrito DS..... 29

12.04 Estaciones de Gasolina en Distrito DS 29

12.05 Rótulos y Anuncios en Distrito DS 29

TÓPICO 4

VARIACIONES Y EXCEPCIONES

SECCIÓN 13.00 Variaciones en Construcción 30

13.01 Disposiciones Generales 30

13.02 Iniciativa 30

13.03 Criterios para Autorizar Variaciones en Construcción 30

13.04 Vistas Administrativas para Considerar Variaciones en Construcción 31

13.05 Condiciones al Autorizar Variaciones 31

SECCIÓN 14.00 Excepciones..... 32

14.01 Disposiciones Generales 32

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

14.02 Propósito 32

14.03 Iniciativa 32

14.04 Requerimiento de Comentarios 32

14.05 Criterios 32

14.06 Usos a Considerarse por la ARPE 33

14.07 Usos a Considerarse por la Junta en Distritos CR, AR-2, y AD 34

14.08 Vistas Administrativas para Considerar Excepciones 34

SECCIÓN 15.00 Término de Vigencia de las Autorizaciones Emitidas al Amparo de este Reglamento 36

15.01 Término de Vigencia de las Autorizaciones 36

TÓPICO 5

ADOPCIÓN Y VIGENCIA

SECCIÓN 16.00 Adopción y Vigencia 37

16.01 Adopción 37

16.02 Vigencia 37

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DE LA GOBERNACIÓN
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DE LA GOBERNADORA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS DE PUERTO RICO (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 28)

TÓPICO I

DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

SECCIÓN 1.00 DISPOSICIONES GENERALES

1.01 Título - Este reglamento se conocerá como el "Reglamento de Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas de Puerto Rico", (Reglamento de Planificación Núm. 28).

1.02 Propósito - El propósito de este Reglamento es establecer los usos a permitirse en terrenos designados como reservas agrícolas para proteger los mismos de manera que puedan ser utilizados en actividades agrícolas, para su conservación, proveer para su manejo adecuado, proteger los recursos naturales, históricos y culturales, preservar las cuencas hidrográficas y los sistemas de riego y desagüe, que puedan ubicar en los mismos y para garantizar su utilidad como abasto de agua así como la recuperación de terrenos agrícolas.

1.03 Base Legal - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico"; las Leyes Núm. 277 de 20 de agosto de 1999, "Para Declarar la Política Pública sobre el Desarrollo Agrícola de Terrenos en Lajas"; Núm. 142 de 4 de agosto de 2000, "Para Declarar la Política Pública del Desarrollo Agrícola de los Terrenos Comprendidos dentro del Valle del Coloso"; Núm 184 de 17 de agosto de 2002, "Para Declarar la Política Pública del ELA en Torno al Desarrollo Agrícola de los Terrenos Agrícola del Valle de Guanajibo" y la Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", según enmendadas.

1.04 Aplicación - Las disposiciones de este Reglamento aplicarán a los terrenos comprendidos dentro de la delimitación de cualquier

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

Reserva Agrícola, ya sea su delimitación a iniciativa de la Junta de Planificación a tenor con su Ley Orgánica o por mandato de cualquier Ley Especial.

1.05 Términos Empleados - Toda palabra en singular en este Reglamento se entenderá que también incluye el plural y el masculino incluirá el femenino o viceversa, a menos que del texto se desprenda claramente lo contrario.

1.06 Términos Definidos - Los términos definidos en este Reglamento siempre que se empleen en su contenido y a todos los efectos del mismo, tendrán el significado que a continuación de cada término se expresa, a menos que se haga constar específicamente lo contrario. Aquellos términos no definidos en este Reglamento tendrán el significado que aparezca en el reglamento de planificación aplicable.

1.07 Disposiciones de Otros Reglamentos - Las disposiciones de este Reglamento serán complementadas, en áreas no cubiertas por el mismo, por las disposiciones aplicables de otros reglamentos de planificación.

1.08 Sanciones - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento estará sujeta a aquellas penalidades, acciones judiciales y administrativas dispuestas en las Leyes Núm. 75 y 76 de 24 de junio de 1975 y 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendadas.

1.09 Cláusula de Salvedad - Si cualquier palabra, inciso, oración, sección, tópico u otra parte del presente Reglamento fuese impugnada por cualquier razón ante un Tribunal y declaradas inconstitucionales o nulas, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este Reglamento sino que su efecto se limitará a la palabra, inciso, oración, sección, tópico o parte específicamente así declarada inconstitucional o nula y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, inciso, oración, sección, tópico o parte en algún caso, no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

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

SECCIÓN 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. **Actividad Agrícola** - Producción de toda cosecha, acuicultura, apicultura, ganado y producto animal incluyendo, pero no limitándolas a las siguientes: caña, gramíneas, pastos, forraje, granos, frutas, hortalizas, farináceos, plantas ornamentales, plantas medicinales, especias, bosques, todo tipo de ganado o animal doméstico para consumo, recreación o venta.

2. **Capacidad Productiva de los Suelos** - Capacidad de los suelos determinada a base de la adaptabilidad de los cultivos, el terreno y las exigencias de conservación para producir cosechas.

3. **Clases de Capacidad de Uso Agrícola de los Suelos** - Clasificación establecida y utilizada por el Servicio de Conservación de los Recursos Naturales del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos de Norte América, (USDA, por sus siglas en inglés) para agrupar los suelos a base de la adaptabilidad de los mismos para la mayor parte de las cosechas.

   - Clase I - Terrenos propios para cultivo intensivo sin necesidad de prácticas especiales de conservación. No se necesita control de erosión, desagüe o riego. El manejo normal de estos suelos los mantendrá en máxima producción.

   - Clase II - Terrenos apropiados para cultivo continuo e intensivo con simples prácticas de conservación.

   - Clase III - Terrenos apropiados para cultivo continuo e intensivo con prácticas complejas o intensivas de conservación.

   - Clase IV - Terrenos apropiados para cultivo limitado u ocasional con prácticas complejas e intensivas de conservación.

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

- Clase V - Terrenos no apropiados para cultivos, pero sí para pastos o bosques.

- Clase VI - Terrenos no apropiados para cultivos, pero sí apropiados para uso en pastos y bosques en forma moderadamente limitada.

- Clase VII - Terrenos no apropiados para cultivos, pero sí apropiados para pastos y bosques en forma muy limitada.

- Clase VIII - Suelos y forma de terreno con limitaciones que impiden su uso para plantas comerciales y restringen su uso a recreación, santuarios de vida silvestre o protección de fuentes de agua para propósitos estéticos.

4. **Conservación** - Es el cuidado y la protección que se le brinda a un sector designado como un terreno agrícola, histórico, cultural o ecológico de gran valor con el propósito de mejorar, mantener y restaurar sus condiciones y características naturales que permita el uso y manejo adecuado del recurso.

5. **Finca en Producción** - Todo terreno o predio que se dedica a la producción agrícola.

6. **Pertenencia** - Solar, estructura, edificio o combinación de éstos.

7. **Preservación** - Es el cuidado y la protección que se le presta a un sector designado como un recurso natural, cultural, ambiental o ecológico único con el propósito de mantener su condición original y las características únicas y especiales para garantizar su permanencia y perpetuidad.

8. **Reserva Agrícola** - Terrenos comprendidos en determinada área geográfica delimitada por la Junta de Planificación en coordinación con el Departamento de Agricultura que en su mayoría son terrenos agrícolas o que pueden convertirse en agrícola e incluye terrenos para usos no agrícolas cuyo desarrollo se controla con el fin ulterior de evitar los efectos adversos en los terrenos agrícolas.

9. **Restauración** - Revertir en lo posible las características de un área o propiedad alterada a su estado original.

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

10. **Unidad Agrícola** - Área de terreno que consiste de una o más fincas o porción de finca que funciona como una unidad operacional, así como las estructuras y usos necesarios incidentales a la misma.

11. **Uso Accesorio** - Cualquier uso estrechamente relacionado o complementario al uso principal que se da a la pertenencia o propiedad.

12. **Uso No Conforme Legal** - Condición o uso de una pertenencia que no está en armonía con las disposiciones reglamentarias pero que existía legalmente en esa situación a la fecha de vigencia de este Reglamento.

13. **Uso Principal** - Uso predominante a que se dedica la finca, el solar o edificio principal el cual debe corresponder a uno de los usos permitidos en el distrito de zonificación en que radica la finca en producción o cuyo propósito sea poner en producción la misma.

14. **Variación en Construcción** - Toda autorización que se conceda para la construcción de una estructura o parte de ésta, que no satisfaga los reglamentos y planos de ordenación establecidos pero que debido a la condición del solar o ubicación especial o el uso particular, confronte una dificultad práctica que amerite una consideración especial, garantizándole que no exista perjuicio a las propiedades vecinas. La variación no podrá afectar las características propias de un distrito y no podrá tener el efecto de convertir un distrito en otro.

15. **Zona de Amortiguamiento** - Franja de terreno que ubica dentro de la delimitación de la Reserva Agrícola en Distritos AR-1 y AR-2 para proteger tanto el uso agrícola de los terrenos como proteger recursos dentro de la Reserva que requieran ser protegidos o para proteger el uso no agrícola ya establecido.

16. **Zona Marítimo Terrestre** - Es el espacio de las costas de Puerto Rico que baña el mar en su flujo y reflujo en donde son sensibles las mareas y las mayores olas en los temporales; en donde la mareas no son sensibles e incluye los terrenos ganados al mar y las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles

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

las mareas y, el término, sin condicionar significa además, la zona marítimo terrestre de Puerto Rico.

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

TÓPICO 2

DISPOSICIONES SOBRE USOS NO CONFORMES LEGALES

SECCIÓN 3.00 USOS NO CONFORMES LEGALES; ESTABLECIDOS SIN PERMISOS; INCOMPATIBLES CON ESTE REGLAMENTO; PENDIENTES DE ADJUDICAR Y CONSULTAS VIGENTES

3.01 Disposición General - Se expedirán permisos para aquellos usos y edificios no conformes que sean legales. En los permisos de no conformidad legal se expresará claramente la naturaleza y extensión de la no conformidad legal en relación con los requisitos reglamentarios para los cuales un edificio o pertenencia no está en conformidad con este Reglamento.

3.02 Requerimiento de Solicitud - Para continuar la operación del uso en un edificio o pertenencia no conforme legal deberá solicitarse a la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) o Municipio Autónomo, cada cual en su ámbito jurisdiccional, un permiso de no conformidad legal dentro de un (1) año a partir de la vigencia de este Reglamento.

3.03 Usos Establecidos sin los Correspondientes Permisos - Los usos establecidos sin los correspondientes permisos que a partir de la vigencia de este Reglamento estén operando tendrán un término de seis (6) meses contados a partir de dicha vigencia para legitimar ante la ARPE o el Municipio Autónomo el uso para lo cual se requerirá el endoso del Departamento de Agricultura; excepto que si el uso es incompatible y no solicita permiso dentro de los seis (6) meses para legalizar el uso deberá eliminar el mismo dentro de dicho término.

3.04 Usos Incompatibles - Aquellos usos incompatibles con los propósitos de este Reglamento cuya continuación no se autorice conforme a lo establecido en el inciso anterior, deberán ser eliminados dentro del término de dos (2) años a partir de la certificación de denegatoria para continuar operando que expida el Departamento de Agricultura.

3.05 Casos Pendientes de Adjudicar - Toda consulta de ubicación ante la Junta de Planificación o solicitud de permiso de uso o construcción ante ARPE, pendiente de resolver al momento de entrar en vigencia este Reglamento, que sea incompatible con el mismo serán denegadas.

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

3.06 Consultas de Ubicación y Casos Aprobados Vigentes - Aquellas consultas de ubicación o aquellos casos para usos no agrícolas que hubieran sido aprobados por la Junta o ARPE, según sea el caso, que estén vigentes a la fecha de efectividad de este Reglamento se mantendrán vigentes por el término dispuesto por la reglamentación aplicable y se podrá prorrogar su vigencia siempre que se trate del proyecto originalmente aprobado.

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

TÓPICO 3

MAPAS Y DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL

SECCIÓN 4.00 MAPAS DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL

4.01 Disposición General - La Junta de Planificación mediante este Reglamento y los correspondientes mapas de zonificación especial establecerá el uso, control y desarrollo de los terrenos comprendidos dentro de la delimitación de la reserva agrícola. La Junta podrá establecer distritos, zonas o áreas especiales que aplicarán como distritos sobrepuestos a los distritos de zonificación establecidos en los mapas para las reservas agrícolas.

4.02 Enmiendas a un Mapa de Zonificación Especial - La Junta de Planificación podrá enmendar un Mapa de Zonificación Especial para la Reserva Agrícola para aquellos distritos que este Reglamento lo permita; siempre que la propuesta enmienda no contravenga la política pública aplicable y se siga el procedimiento para cambio de zonificación establecido en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

Disponiéndose que se podrá enmendar los Mapas de Zonificación Especial sin la necesidad de la celebración de vistas públicas, siempre que sea para reconocer áreas desarrolladas que se demuestre existían previo a la adopción de los mapas.

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

SECCIÓN 5.00 DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN ESPECIAL

5.01 Disposición General para Terrenos Agrícolas - La Junta adoptará los Mapas de Zonificación Especial para las Reservas Agrícolas. Los terrenos agrícolas a ser zonificados dentro de las mismas deberán cumplir las siguientes características:

1. Por ciento de declive de los terrenos
2. Capacidad productiva de los terrenos
3. Condiciones naturales del terreno y aquéllas que puedan ser mejoradas que lo hacen aptos para uso agrícola productivo
4. Terrenos que actualmente tienen acceso al sistema de riego
5. Aquéllos que en el futuro puedan tener sistema de riego y se identifiquen como de valor agrícola
6. Aquéllos que colinden con terrenos identificados como de valor agrícola y sirvan de zonas de amortiguamiento.

5.02 Distritos de Zonificación Especial - Por la presente y a los efectos de este Reglamento se establecen los siguientes distritos de zonificación especial:

- **Distrito AR-1 - (Agrícola en Reserva Uno):** Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados; llanos o semillanos; mecanizables; con declives de cero a doce por ciento (0 a 12%), con facilidades de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requiera sistema de riego; y aquellos que puedan ser mejorados que lo hacen aptos para uso agrícola productivo con una capacidad de uso agrícola de la Clase I al IV, según clasificados en el catastro de suelos del Servicio de Conservación de Recursos Naturales del USDA.

- **Distrito AR-2 - (Agrícola en Reserva Dos):** Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados, cultivables, con declives mayores al doce por ciento (12%); con facilidades de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requiera sistema de riego; y aquellos que puedan ser mejorados que lo hacen aptos para uso agrícola productivo con una capacidad de uso agrícola de la Clase I al VII según clasificados en el catastro de suelos del Servicio de Conservación de los Recursos Naturales del USDA.

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

- **Distrito PR - (Preservación de Recursos):** Comprende propiedades o parte de éstas que constituyen un recurso natural, cultural o ecológico ambiental único o importante con el propósito de mantener su condición natural y características únicas y especiales con el fin ulterior de estudiarlo y contemplarlo en forma restringida, limitada y controlada.

- **Distrito CR - (Conservación de Recursos):** Comprende terrenos o partes de éstos cuyo valor natural y ecológico debe mantenerse, conservarse o restaurarse.

- **Distrito AD - (Área Desarrollada):** Terrenos comprendidos dentro de la delimitación de una Reserva Agrícola ya desarrollados para usos no agrícolas diversos o contemplados para crecimiento de áreas desarrolladas.

- **Distrito CRH - (Distrito de Conservación y Restauración de Recursos Históricos)** - Distrito de conservación y restauración de propiedades o conjunto de propiedades o terrenos que constituyen valores naturales, ecológicos, históricos, culturales o arquitectónicos y que deben perpetuarse, conservarse o restaurarse para futuras generaciones.

- **Distrito DS - (Desarrollo Selectivo)** - Este distrito tiene el propósito de identificar terrenos en los cuales se pueden autorizar selectivamente usos no agrícolas siempre que no tengan impacto adverso en los terrenos agrícolas y recursos naturales, históricos o culturales que ameriten protección.

5.03 Distritos de Zonificación Sobrepuestos - Los distritos de zonificación en la Reserva Agrícola podrán tener los siguientes distritos sobrepuestos que establecen parámetros adicionales de uso o diseño:

1. Distrito H - (Distrito Histórico) - Distrito de Conservación y Restauración de propiedades o conjunto de propiedades o terrenos que constituyen valores históricos, culturales o arquitectónicos y que deben perpetuarse para futuras generaciones. Este distrito sólo se usará para ser sobrepuesto a distritos ya existentes en la Reserva Agrícola.

2. Distrito A - (Distrito Arqueológico) - Comprende terrenos o propiedades que constituyen valores arqueológicos de suma importancia cultural. Este distrito sólo se usará para ser sobrepuesto a distritos ya existentes en la Reserva Agrícola.

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

5.04 Otros Distritos de Zonificación Sobrepuestos - A los distritos designados en la Subsección 5.02 también se le podrá sobreponer otras zonas de control de uso, tales como: Zona Costanera, Zona de Aeropuertos, Zonas Susceptibles a Inundaciones y otras similares en cuyo caso se le aplicará la reglamentación adoptada para tales fines.

5.05 Límites de Distritos - Los límites de los distritos serán determinados a base de: capacidad productiva de los suelos, los ejes de las vías de tránsito, las colindancias de las fincas, las riberas de los ríos, los centros de quebradas, el límite de la zona marítimo terrestre, límites de barrios y municipios, rasgos topográficos definidos o podrán establecerse por dimensiones o donde no esté así demarcados se determinarán según escala del Mapa de Zonificación.

5.06 Casos de Fincas con Dos Clasificaciones - Cuando los límites de distritos dividan una finca en dos (2) ó más partes con zonificaciones diferentes se le aplicará a cada parte de la finca los requisitos que le corresponden de acuerdo con el distrito en que ubica.

5.07 Alcance Legal de los Mapas de Zonificación Especial - La delimitación de cualquier Reserva Agrícola y los Mapas de Zonificación Especial para dichas Reservas adoptados por la Junta formarán parte integral de y regirán conjuntamente con este Reglamento.

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

SECCIÓN 6.00 DISTRITO AR-1: AGRÍCOLA EN RESERVA UNO

6.01 Propósito del Distrito AR-1 - Este distrito se establece para clasificar sectores de gran productividad o de gran potencial agrícola y que corresponde a la política pública establecida para terrenos con estas condiciones y cuya continuidad y desarrollo para uso agrícola se declara de extrema importancia para el País. Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados, llanos o semillanos, mecanizables, con declives del cero al doce por ciento (0 al 12%) con capacidad para riego y una capacidad de uso agrícola de la Clase del I al IV, según clasificados por el catastro de suelos del Servicio de Conservación de los Recursos Naturales del Departamento de Agricultura Federal, (USDA por sus siglas en inglés).

6.02 Política de Rezonificación en Distrito AR-1 - La rezonificación no se permitirá en este distrito. Este distrito no puede enmendarse a menos que sea para ampliar el mismo.

6.03 Usos Permitidos en Distrito AR-1 - En Distrito AR-1 las fincas o las unidades agrícolas y los edificios serán ocupados y utilizados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos Principales:

   a. Producción de cosechas, forrajes y bosques para la producción de maderas, hortalizas, plantas ornamentales y medicinales.

   b. Crianza de ganado, de aves, de animales domésticos y de caza, apiarios y acuicultura.

2. Usos Accesorios:

   a. Procesamiento y empaque de los productos agropecuarios producidos en la finca o fincas vecinas.

   b. Venta de productos cosechados en la misma finca o fincas vecinas, limitando el espacio a un edificio cuya área no exceda de setenta y cinco (75) metros cuadrados. Podrá autorizarse un espacio mayor con el endoso afirmativo del Departamento de Agricultura.

   c. Molinos para granos cosechados en la finca o fincas vecinas.

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

d. Una vivienda de una familia por finca

e. Instalaciones para la elaboración de composta de productos cosechados en la misma finca o fincas vecinas.

3. Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección de Excepciones de este Reglamento.

Los edificios o estructuras deben ser localizados en las áreas del terreno donde no interrumpan el flujo de canales de riego o desagüe, así como, no inutilicen predios con potencial de cultivo y donde menos desarrollo requiera en uso de la finca.

6.04 Altura en Distrito AR-1 - La altura de los edificios o estructuras serán determinadas en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el mismo cuente con el endoso del Departamento de Agricultura.

6.05 Tamaño de Fincas en Distrito AR-1 - Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá un área no menor de cincuenta (50) cuerdas. Asimismo, el remanente no deberá ser menor de cincuenta (50) cuerdas. En el caso de la Reserva Agrícola del Valle del Coloso la lotificación o segregación tendrá un área no menor de diez (10) cuerdas.

6.06 Separación de Colindancias en Distrito AR-1 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta.
Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según lo establecido en el Código de Construcción de Puerto Rico adoptado por la Administración de Reglamentos y Permisos para el uso y la clasificación por tipo de construcción del edificio o estructura.

6.07 Zona de Amortiguamiento en Distrito AR-1- Si el Distrito AR-1 colinda con los Distritos CR, PR, AD, DS, áreas con zonificación urbana o con una Reserva Natural debidamente designada se mantendrá una zona de amortiguamiento de cincuenta (50) metros del límite del distrito de zonificación en la que no se permitirán estructuras ni actividades agrícolas, excepto que podrán permitirse actividades agrícolas que no sean incompatibles con los distritos o reserva natural colindantes. Las

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

actividades agrícolas que se permitan en esta zona deberán contar con el endoso del Departamento de Agricultura.

6.08 Edificios y Usos Accesorios en Distrito AR-1 - Se permitirán aquellas obras, instalaciones, edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como uso principal de la finca. Estos edificios o instalaciones se localizarán en áreas donde sean necesarias para contribuir al uso y aprovechamiento agrícola de la finca sin afectar los sistemas o tomas de riego.

6.09 Áreas de Estacionamiento en Distrito AR-1 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

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

2. Un espacio para un (1) vehículo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área bruta de piso utilizada para el procesamiento de productos agrícolas.

   En el diseño de los estacionamientos se cumplirá con lo dispuesto en el tópico correspondiente del Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), excepto que las áreas no podrán ser pavimentadas. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condiciones del suelo y que permitan la infiltración de agua de lluvia al terreno.

6.10 Espacio para Carga y Descarga en Distrito AR-1 - Todo edificio o estructura utilizada para el procesamiento, empaque o venta de productos agropecuarios producidos en la finca o en fincas vecinas, será provisto de un espacio para cargar y descargar de un tamaño no menor de ocho (8) metros de largo por tres (3) metros de ancho.

6.11 Rótulos y Anuncios en Distrito AR-1 - En el Distrito AR-1 no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos que identifiquen el área, informen sobre la venta de productos cosechados en la finca o fincas vecinas o informen sobre precauciones, siempre que no contengan propaganda comercial de clase alguna. Estos rótulos cumplirán

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

con la disposición para rótulos en Distrito A-1 del Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico.

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

SECCIÓN 7.00 DISTRITO AR - 2: AGRÍCOLA EN RESERVA DOS

7.01 Propósito del Distrito AR-2 - Este distrito se establece para clasificar áreas de productividad o de gran potencial agrícola cuya continuidad en uso agrícola se promueve.

Comprende terrenos no urbanos ni desarrollados, cultivables, con declives mayores al doce por ciento (12%) y una capacidad de uso agrícola de la clase del I al VII, según clasificados por el catastro de suelos del Servicio de Conservación de los Recursos Naturales (USDA).

7.02 Política de Rezonificación en Distrito AR-2 - Este distrito no puede enmendarse a no ser para ampliar el mismo o convertirlo en un Distrito AR-1.

7.03 Usos Permitidos en Distrito AR-2 - En Distrito AR-2 las fincas o las unidades agrícolas y los edificios serán ocupados y utilizados para los fines expuestos a continuación:

1. Usos Principales:

   a. Producción de cosechas, forrajes y bosques para la producción de madera y hortalizas, plantas ornamentales y medicinales.

   b. Crianza de ganado, de aves, de animales domésticos y de caza, apiarios y acuicultura.

2. Usos Accesorios:

   a. Procesamiento y empaque de los productos agropecuarios, producidos en la finca o fincas vecinas.

   b. Venta de productos cosechados en la misma finca o fincas vecinas limitando el espacio a un edificio cuya área no exceda de setenta y cinco (75) metros cuadrados. Podrá autorizarse un espacio mayor con el endoso afirmativo del Departamento de Agricultura.

   c. Molinos para granos cosechados en la finca o fincas vecinas.

   d. Construcción de caminos y de establos para caballos

   e. Vivienda de una o dos familias por finca

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

f. Instalaciones para la elaboración de composta de productos cosechados en la misma finca o fincas vecinas.

3. Otros usos de acuerdo a lo establecido en la Sección de Excepciones de este Reglamento.

Los edificios o estructuras deben ser localizados en las áreas del terreno donde no interrumpan el flujo de canales de riego o desagüe, así como no inutilicen predios con potencial de cultivo y donde menos desarrollo requiera en uso de la finca.

7.04 Altura en Distrito AR-2 - La altura de los edificios o estructuras serán determinadas en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial tendrá más de dos (2) plantas ni excederá de nueve (9) metros de altura. Se permitirá una altura mayor siempre que el mismo cuente con el endoso del Departamento de Agricultura.

7.05 Tamaño de Fincas en Distrito AR-2 - Toda finca a lotificarse o segregarse con posterioridad a la vigencia de este Reglamento tendrá una cabida no menor de cincuenta (50) cuerdas. Asimismo, el remanente no deberá ser menor de cincuenta (50) cuerdas. En el caso de la Reserva Agrícola del Valle del Coloso la lotificación o segregación tendrá un área no menor de diez (10) cuerdas.

7.06 Separación de Colindancias en Distrito AR-2 - Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta. Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancias se determinarán según lo establecido en el Código de Construcción de Puerto Rico adoptado por la ARPE para el uso y la clasificación por tipo de construcción del edificio o estructura.

7.07 Zona de Amortiguamiento en Distrito AR-2 - Si el Distrito AR-2 colinda con los Distritos CR, PR, AD, DS, áreas con zonificación urbana o con una Reserva Natural debidamente designada se mantendrá una zona de amortiguamiento de cincuenta (50) metros del límite del distrito de zonificación en la que no se permitirán estructuras ni actividades agrícolas, excepto que podrán permitirse actividades agrícolas que no sean incompatibles con los distritos o reserva natural colindantes. Las actividades agrícolas que se permitan en esta zona deberán contar con el endoso del Departamento de Agricultura.

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

7.08 Edificios y Usos Accesorios en Distrito AR-2 - Se permitirán aquellas obras, instalaciones, edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevados a cabo como uso principal de la finca. Estos edificios o instalaciones se localizarán en áreas altas que no tengan facilidades de riego o en terrenos de baja productividad dentro de la finca.

7.09 Áreas de Estacionamiento en Distrito AR-2 - Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

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

2. Un espacio para un (1) vehículo por cada cincuenta (50) metros cuadrados de área bruta de piso utilizada para el procesamiento de productos agrícolas.

En el diseño de los estacionamientos se cumplirá con lo dispuesto en el tópico correspondiente del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4), excepto que las áreas no podrán ser pavimentadas. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condiciones del suelo y que permitan la infiltración de agua de lluvia al terreno.

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

7.11 Rótulos y Anuncios en Distrito AR-2 - En el Distrito AR-2 no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos que identifiquen el área, informen sobre la venta de productos cosechados en la finca o fincas vecinas o informen sobre precauciones, siempre que no contengan propaganda comercial de clase alguna. Estos rótulos cumplirán con la disposición para rótulos en Distrito A-2 del Código Uniforme sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico.

Asociado de Puerto Rico
GOBERNADORA
OPERACION

SECCIÓN 8.00 DISTRITO PR - PRESERVACIÓN DE RECURSOS

8.01 Propósito del Distrito PR - Este distrito se establece para clasificar áreas específicas que constituyen recursos naturales, culturales o ecológicos ambientalmente únicos o importantes con el propósito de mantener su condición natural y características únicas y especiales con el fin ulterior de estudiarlos y contemplarlos en forma restringida, limitada y controlada.

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

1. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organizaciones, asociaciones o grupos científicos bona fide, debidamente reconocidas.

2. La contemplación controlada bajo supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.

8.03 Rótulos y Anuncios en Distrito PR - En los Distritos PR no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos que identifiquen el área, informen sobre precauciones y medidas relacionadas con la preservación del recurso y para identificar especies, clases, etc. siempre que aquéllos no contengan propaganda comercial de clase alguna. Estos rótulos cumplirán con las disposiciones del Código Uniforme Sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico.

8.04 Lotificaciones en Distrito PR - En los Distrito PR no se permitirá la lotificación de terrenos.

8.05 Construcciones en Distritos PR - No se permitirá construcción alguna excepto aquéllas relacionadas con actividades de carácter científico.

8.06 Accesibilidad en Distrito PR - La accesibilidad será controlada o impedida dependiendo del valor natural, fragilidad y exclusividad de cada recurso.

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

SECCIÓN 9.00 DISTRITO CR - CONSERVACIÓN DE RECURSOS

9.01 Propósito del Distrito CR - Este distrito de conservación de recursos naturales se establece para clasificar áreas específicas tales como bahías bioluminiscentes, manglares, bosques, salinas, dunas, ríos, lagos, lagunas, formaciones geológicas, área de carso, parajes de extraordinaria belleza, refugios de flora y fauna, cascadas y manantiales, cuevas, cavernas, sumideros, embalses, cuencas hidrográficas, nichos ecológicos (hábitat) de especies en peligro de extinción y otras áreas de especial interés que ameriten su protección para la contemplación, el estudio científico y el uso o disfrute recreativo limitado y controlado.

9.02 Usos Permitidos en Distrito CR - Los usos a permitirse en este distrito deberán solicitarse mediante una consulta de ubicación ante la Junta de Planificación y ésta celebrará vista pública al respecto.

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

1. Área para pasadías
2. Parques públicos
3. Centro de visitantes
4. Instituciones de investigación científica
5. Museos
6. Cuartel de guardabosques
7. Cuartel de la policía
8. Paseos para veredas, veredas interpretativas o caminos
9. Torres de observación
10. Otros usos de acuerdo con lo establecido en la Sección de Excepciones de este Reglamento

Para estos usos se requerirán los comentarios del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, del Fideicomiso de Parques Nacionales o del Departamento de Recreación y Deportes.

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

1. Edificaciones o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse. Para los proyectos que se autoricen de conformidad con la Subsección 9.02 de este Reglamento, el área ocupada se limitará a un por ciento (1%)

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

del área del solar y a un dos por ciento (2%) en área bruta de piso y un retiro mínimo de diez (10) metros de toda colindancia.

2. Construcción de veredas, veredas interpretativas o caminos con ancho no mayor de seis (6) metros y superficie afirmada, sin pavimentar, por los cuales no se permitirá el tránsito de vehículos motorizados salvo en caso de emergencia.

3. Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos.

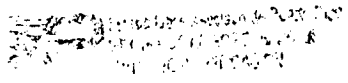
4. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

En el diseño o construcción de todo proyecto en este distrito debe ponerse especial empeño en la protección y mantenimiento del recurso que se interesa conservar. Hacia esos fines, los proyectos deben afectar un mínimo de área del recurso, proteger el terreno y evitar su impermeabilización, proteger, mantener y restaurar la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, evitar la deforestación de los suelos que aumenten la escorrentía y erosión del terreno y, en general, deben buscar un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo.

9.04 Separación Dentro del Área de Edificación en Distrito CR y la Colindancia de Éste - Todo edificio o estructura dentro del predio de las actividades señaladas en la Subsección 9.02 de este Reglamento observará un retiro no menor de diez (10) metros del resto de la finca o fincas colindantes.

9.05 Áreas de Estacionamiento en Distrito CR - En el diseño de los estacionamientos se cumplirá con lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación (Reglamento de Planificación Núm. 4), excepto que las áreas no podrán ser pavimentadas y que la provisión de estacionamiento de vehículos será determinada caso a caso acorde con las necesidades que el uso propuesto requiera. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condiciones del suelo y que permitan la infiltración de agua de lluvia al terreno.

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



Estos rótulos cumplirán con las disposiciones del Código Uniforme Sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico.

9.07 Lotificaciones en Distrito CR - En Distrito CR no se permitirá la lotificación de terrenos.

9.08 Accesibilidad en Distrito CR - La accesibilidad podrá ser controlada o impedida dependiendo del valor natural, fragilidad y exclusividad de cada recurso.

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

SECCIÓN 10.00 DISTRITO CRH - CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE RECURSOS HISTÓRICOS

10.01 Propósito del Distrito CRH - Este distrito de conservación y restauración de propiedades o conjunto de propiedades se establece para identificar terrenos o propiedades que constituyen valores naturales, ecológicos, históricos, arquitectónicos o culturales que deben perpetuarse, conservarse o restaurarse para futuras generaciones.

10.02 Usos Permitidos en Distrito CRH - En Distrito CRH se permitirán los siguientes usos, siempre que tales usos no conflijan con los propósitos de este distrito:

1. Uso que originó el carácter histórico de la estructura que se interesa preservar.

2. Uso residencial a tono con la capacidad de la estructura cuyo valor se interesa preservar.

3. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios al uso principal y de acuerdo con las disposiciones del Reglamento para la Designación, Registro y Conservación de Sitios y Zonas Históricas en Puerto Rico, (Reglamento de Planificación Núm. 5).

4. Otros usos de acuerdo con lo establecido en el Reglamento para la Designación, Registro y Conservación de Sitios y Zonas Históricas en Puerto Rico, (Reglamento de Planificación Núm. 5).

10.03 Lotificaciones en Distrito CRH - En Distrito CRH no se permitirá la lotificación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en este distrito. De igual forma, no se permitirá la segregación de porciones de fincas o solares en un Distrito CRH del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación, excepto cuando sea para dedicar la porción en CRH a uso público a favor de un organismo competente mediante escritura pública.

10.04 Construcciones en Distrito CRH - Los edificios o estructuras u obras que se construyan deberán estar relacionadas con la restauración de un edificio o estructura histórica en el lugar.

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

10.05 Excavaciones y Demoliciones en Distrito CRH - En Distrito CRH no se permitirán excavaciones o demoliciones que puedan afectar, destruir o eliminar edificios de valor histórico.

10.06 Rótulos y Anuncios en Distrito CRH - En Distrito CRH no se permitirá la instalación de anuncios. Sólo se permitirá la instalación de rótulos que cumplan con el Código Uniforme Sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico.

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

SECCIÓN 11.00 DISTRITO AD - ÁREA DESARROLLADA

11.01 Propósito del Distrito AD - Este distrito se establece para identificar terrenos comprendidos dentro de la delimitación de una reserva agrícola ya desarrollados para usos no agrícolas diversos o contemplados para crecimiento de áreas desarrolladas.

11.02 Usos Permitidos en Distrito AD - Se permite la continuación de los usos existentes y la formación de nuevos solares siempre y cuando cumplan con lo dispuesto en la Subsección 11.03 de este Reglamento.

a. Los usos propuestos para los nuevos solares podrán ser residenciales, institucionales o comerciales de carácter local, siempre y cuando tales usos armonicen con las características predominantes en el vecindario inmediato.

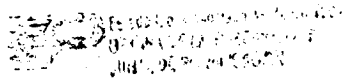
b. En caso de escuelas existentes, dentro de un radio de doscientos (200) metros, no se permitirán nuevos usos que sean incompatibles con las zonas escolares según dispuesto en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

c. Aquellos usos que conlleven venta de bebidas alcohólicas para consumo en el local no podrán autorizarse a una distancia radial de cien (100) metros de uno existente o aprobado.

11.03 Lotificaciones en Distritos AD - Se permitirá la formación de nuevos solares con áreas mínimas de seiscientos (600) metros cuadrados cuando no exista sistema de alcantarillado sanitario y de cuatrocientos (400) metros cuadrados si cuenta con dicho sistema. Todo solar tendrá un ancho mínimo de quince (15) metros. No obstante, se podrán permitir solares con menor cabida siempre y cuando la lotificación propuesta sea en poblados o áreas con características urbanas que cuenten con infraestructura sanitaria e instalaciones que permitan y hagan recomendable un aumento en su densidad poblacional.

Sin embargo, el tamaño mínimo permisible estará supeditado a las condiciones topográficas del solar, a sus accesos y a las facilidades o a que la forma de disponer de las aguas servidas sea adecuada para satisfacer el uso propuesto.

11.04 Construcciones en Distrito AD - En Distrito AD se permitirán construcciones conforme a lo siguiente:



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

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

c. Patio Delantero - Se requerirá un patio delantero con un fondo no menor de tres (3) metros para edificios residenciales y de seis (6) metros para edificios comerciales excepto en solares ubicados en una manzana en que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso en los cuales podrán ser requeridos patios mayores o menores que permitan preservar la armonía de conjunto.

d. Patios Laterales - Se requerirán patios laterales de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla.

TABLA SOBRE PATIOS A PERMITIRSE EN DISTRITOS AD

	Patios Laterales		
Ancho Mínimo del Solar (en metros)	**Número de Patios**	**Ancho Mínimo (en metros)**	**Suma en Metros No Menor de**
25	2	4.00	8.00
24	2	3.80	7.80
23	2	3.60	7.40
22	2	3.40	7.00
21	2	3.20	6.60
20	2	3.00	6.40
19	2	2.75	6.00
18	2	2.50	5.70
16	2	2.25	5.40
15	2	2.00	6.00

e. Patio Posterior - Se requerirá un patio posterior con un fondo no menor de tres (3) metros o una quinta (1/5) parte de la altura de la estructura cuando exceda de diez (10) metros, lo que resulte mayor.

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

f. Altura - Los edificios podrán tener dos (2) plantas o nueve (9) metros de altura. Los edificios no residenciales permitidos podrán tener mayor altura siempre que, el área bruta de piso no sea mayor que la permitida para edificios residenciales y el ancho de todo patio lateral se ajuste a lo señalado en la Tabla anterior.

11.05 Disposiciones Sobre Densidad en Distrito AD - El número de familias se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo a lo siguiente:

1. En solares con tamaño menor de seiscientos (600) metros cuadrados se permitirán casas de una familia.

2. En solares con tamaño de seiscientos (600) metros cuadrados o más, se permitirán casas de una o dos familias.

11.06 Rótulos y Anuncios en Distrito AD - En el Distrito AD se permitirá la instalación de rótulos y anuncios que cumplan con el Código Uniforme Sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico.

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

SECCIÓN 12.00 DISTRITO DS - DESARROLLO SELECTIVO

12.01 Propósito del Distrito DS - Este distrito tiene el propósito de identificar terrenos en los cuales la Junta de Planificación podrá autorizar usos no agrícolas siempre que no tengan impacto adverso en los terrenos agrícolas y en los recursos naturales, históricos o culturales que ameriten protección. En estos casos se seguirá el procedimiento para cambios de zonificación mediante consulta de ubicación establecido en el Reglamento de Zonificación de Puerto Rico(Reglamento de Planificación Núm. 4),

12.02 Usos Permitidos en Distrito DS - Se podrán autorizar todos aquellos usos que sean compatibles con el entorno en que ubica el predio siempre que no ponga en peligro la estabilidad de la Reserva Agrícola en que enmarque y que no tenga impacto adverso en los terrenos agrícolas y en los recursos naturales, históricos o culturales que ameriten protección. Para los usos permitidos en este distrito la Junta establecerá los parámetros de construcción y desarrollo en la Resolución que apruebe el uso.

12.03 Diseño y Provisión de Estacionamiento Para Vehículos en Distrito DS - Se regirán por las disposiciones del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4).

12.04 Estaciones de Gasolina en Distrito DS - Se regirán por las disposiciones del Reglamento de Zonificación de Puerto Rico (Reglamento de Planificación Núm. 4). El uso no puede contravenir los propósitos de la delimitación de las reservas agrícolas.

12.05 Rótulos y Anuncios en Distrito DS - En el Distrito DS se permitirá la instalación de rótulos y anuncios que cumplan con el Código Uniforme Sobre Rótulos y Anuncios de Puerto Rico.

TÓPICO 4

VARIACIONES
Y
EXCEPCIONES

SECCIÓN 13.00 VARIACIONES EN CONSTRUCCIÓN

13.01 Disposiciones Generales - La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá autorizar variaciones en construcción siempre que se cumpla con lo dispuesto en este Tópico.

Estas variaciones se conceden para la autorización de una construcción que no satisfaga los criterios expuestos en este Reglamento pero que debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular confronta una dificultad práctica y amerite una consideración especial que garantice que no existe perjuicio a propiedades vecinas o se afecte adversamente el uso agrícola, afecte la productividad agrícola de los terrenos, recursos naturales, históricos y culturales existentes.

13.02 Iniciativa - Toda variación deberá ser solicitada por escrito por el dueño o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual solicita la misma; señalando los motivos, fundamentos y razones en apoyo de su solicitud.

13.03 Criterios Para Autorizar Variaciones en Construcción - No podrá autorizarse una variación en construcción, en todo o en parte, a menos que:

1. Que la variación sea necesaria para la preservación y el disfrute de un derecho de propiedad y se demuestre que la variación aliviará un prejuicio claramente demostrable.

2. Que la autorización de tal variación no afectará adversamente el disfrute y valor de las pertenencias cercanas en uso presente y para cualquier otro uso futuro permitido.

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

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

13.04 Vistas Administrativas para Considerar Variaciones en Construcción- La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrá celebrar vistas administrativas para la consideración de variaciones en construcción. En estos casos se deberá notificar a los colindantes del predio donde se proponga el uso. La parte proponente deberá identificar las propiedades colindantes y certificar mediante declaración jurada las direcciones postales correctas de cada uno de los dueños.

13.05 Condiciones al Autorizar Variaciones - Al autorizar variaciones la Junta o la ARPE especificará la naturaleza y extensión de las mismas y también prescribirá aquellas condiciones que a su juicio son necesarias para asegurar el cumplimiento de los criterios que se establecen en esta Sección.

Las variaciones autorizadas quedarán sujetas al cumplimiento de las condiciones que se establezcan y a las demás disposiciones de ésta o de cualquier otra reglamentación aplicable. El incumplimiento de cualquiera de dichas condiciones constituirá una violación a este Reglamento y podría constituir base suficiente para la revocación de la variación en todas sus partes.

SECCIÓN 14.00 EXCEPCIONES

14.01 Disposiciones Generales - La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, podrán autorizar excepciones a base de este Reglamento y conforme a los usos permitidos discrecionalmente en los Distritos AR-1, AR-2, CR y AD.

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

14.03 Iniciativa - Toda excepción deberá ser solicitada por el dueño o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual se solicita la misma. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la excepción. A tales efectos, la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, prepararán un formulario para recoger la información necesaria para evaluar la solicitud.

14.04 Requerimiento de Comentarios - La Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos a quien corresponda, solicitará la opinión de las siguientes agencias:

1. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales
2. Autoridad de Desperdicios Sólidos
3. Departamento de Agricultura
4. Municipios Autónomos donde ubique la propiedad y,
5. Cualquier oficina de desarrollo de la Reserva o cualquier otra agencia que pudiera tener algún interés particular que pudiera ser afectado.

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

1. No se afecta la integridad ecológica de la Reserva Agrícola o se ocasiona peligro a los recursos naturales, históricos, culturales y agrícolas.

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

2. Se protejan las cuencas hidrográficas y los canales de riego y desagüe de la región para garantizar su utilidad como abasto de agua.

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

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

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

6. No se aumente el peligro de fuego.

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

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

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

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

1. En Distrito AD en solares con cabida máxima de una (1) cuerda se permitirá los siguientes usos:

   a. comerciales
   b. industriales livianos
   c. para atender necesidades públicas
   d. proveer servicios de salud
   e. proveer servicios de educación
   f. servicios de seguridad
   g. servicios religiosos
   h. proveer para el cuido de niños o ancianos

   La estructura no podrá tener un área bruta de piso mayor del 25% del área del solar hasta un máximo de 4,000 pies cuadrados.

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

2. Más de una unidad de vivienda por finca en Distritos AR-1 y AR-2, siempre que al menos una persona de las que resida en la vivienda sea empleado del dueño o arrendatario de la finca. Los solares que ocupen las viviendas no podrán segregarse de la finca principal.

14.07 Usos a Considerarse por la Junta en Distritos CR, AR-2 y AD - En Distritos CR y AR-2 se podrá permitir mediante consulta de ubicación lo siguiente:

1. Parador ecoturístico o agroturístico u hospedería ecoturístico o agroturístico

   a. El dueño o administrador del parador u hospedería o la persona a quien delegue residirá en ésta.

   b. No se darán características comerciales a las estructuras conservando las características del entorno natural.

   c. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que la Junta de Planificación entienda sean necesarias para proteger la conservación y preservación de la Reserva Agrícola.

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

   e. No se fijarán rótulos exteriores indicando la disponibilidad de comidas y bebidas alcohólicas.

   f. Restaurante para atender las necesidades de los huéspedes y de los visitantes al parador, hospedería ecoturístico o agroturístico.

En Distrito AD se permitirán usos comerciales, institucionales e industriales livianos en solares que excedan una (1) cuerda.

14.08 Vistas Administrativas para Considerar Excepciones- Para todos los permisos que sean considerados por vía de Excepción la Junta de Planificación o la Administración de Reglamentos y Permisos, según corresponda, celebrará vistas administrativas para escuchar los planteamientos de la ciudadanía y de las agencias correspondientes sobre los casos a ser considerados.

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

Estas vistas serán notificadas a todos los dueños de propiedades que radican dentro de una distancia de cien (100) metros, medidos desde los límites del solar o parcela objeto de la solicitud hasta los límites de cualquier solar o parcela que radique dentro de la distancia indicada y a los municipios donde radica el solar objeto de la solicitud. La parte proponente deberá identificar las propiedades incluidas dentro de la distancia señalada y certificar mediante declaración jurada las direcciones postales correctas de cada uno de los dueños.

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

SECCIÓN 15.00 TÉRMINO DE VIGENCIA DE LAS AUTORIZACIONES EMITIDAS AL AMPARO DE ESTE REGLAMENTO

15.01 Término de Vigencia de las Autorizaciones - Toda decisión favorable o autorización emitida al amparo de las disposiciones de este Reglamento quedará sin efecto si dentro del término de un (1) año de haberse emitido la misma no se hubiera obtenido el correspondiente permiso.

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

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

TÓPICO 5

SECCIÓN 16.00 ADOPCIÓN Y VIGENCIA

16.01 Adopción - Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de las Leyes Núm. 75 de 24 de junio de 1975 y Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendadas.

16.02 Vigencia - Este Reglamento y los Mapas de Delimitación y Zonificación Especial Para las Reservas Agrícolas entrarán en vigencia a los quince (15) días de su aprobación por la Gobernadora.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, 5 de diciembre de 2003.

Ángel D. Rodríguez
Presidente

Wanda Capó Rivera
Miembro Asociado

Nelson Vélez Ferrer
Miembro Asociado

Wanda Marrero Velázquez
Miembro Asociado

Fernando J. Félix Arroyo
Miembro Alterno

CERTIFICO ADOPTADO,

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

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