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

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Núm. Reglamento 7092
Fecha Rad: 10 de febrero de 2006
Aprobado: Fernando J. Bonilla
Secretario de Estado
Por: María D. Díaz Pagán
Secretaria Auxiliar de Servicios

REGLAMENTO SOBRE ÁREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACIÓN

(REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 13)
SEXTA REVISIÓN

VIGENCIA

31 de diciembre de 2005

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
OFICINA DEL GOBERNADOR
JUNTA DE PLANIFICACIÓN
SAN JUAN, PUERTO RICO

REGLAMENTO SOBRE AREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACION
REGLAMENTO DE PLANIFICACION NUM. 13
SEXTA REVISION

VIGENCIA
31 DE DICIEMBRE DE 2005

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

8 de abril de 2005

Resolución Núm. JP-RP-13-6-2005

PARA ADOPTAR LA SEXTA REVISIÓN DEL REGLAMENTO SOBRE ÁREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACIÓN (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚMERO 13) Y PARA DEROGAR EL REGLAMENTO SOBRE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES, QUINTA REVISIÓN Y LA ADOPCIÓN DE LOS MAPAS SOBRE TASAS DEL SEGURO DE INUNDACIÓN PARA PUERTO RICO EN SUSTITUCIÓN DE LOS MAPAS DE ZONAS SUSCEPTIBLES A INUNDACIONES DE PUERTO RICO

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico (La Junta) es la agencia estatal facultada por la Ley núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, mejor conocida como Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones, según enmendada, para preparar reglamentación y mapas para el control de edificaciones en las zonas susceptibles a inundaciones.

POR CUANTO: En agosto del año 1978, Puerto Rico se incorporó como una comunidad participante del Programa Nacional del Seguro de Inundación (NFIP, por sus siglas en inglés), creado por el Congreso de los Estados Unidos, mediante la Ley de Seguro de Inundación del 1 de agosto de 1968, el cual es administrado por la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias, FEMA.

POR CUANTO: La Junta fue nombrada por el Gobernador de Puerto Rico como la agencia estatal coordinadora de dicho programa, y a tales efectos, tiene la responsabilidad de adoptar reglamentación y mapas en conformidad con los requisitos mínimos federales de la reglamentación del NFIP.

POR CUANTO: La Junta adoptó en el año 1980 los primeros Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones, MZSI, escala 1:20,000 para cumplir con los requisitos de participación de la comunidad bajo el NFIP.

POR CUANTO: A partir del año 1981, la Junta comenzó a revisar los MZSI en conformidad con los Estudios sobre el Seguro de Inundación preparados por la FEMA para Puerto Rico. Como parte de dichos estudios, se prepararon, además, los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, FIRM, los cuales identificaban las determinaciones de zonas inundables para los eventos o tormentas de 100 y 500 años, además de que tenían el propósito de ser utilizados por las instituciones hipotecarias para efectos del seguro de inundación.

POR CUANTO: Aún cuando los MZSI y el Reglamento de Planificación Núm. 13 sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones se

constituyeron en los instrumentos para implantar la administración de las zonas inundables en Puerto Rico, los FIRM constituían la principal fuente de información para identificar las zonas susceptibles a inundaciones.

POR CUANTO: A raíz del Plan de Modernización de Mapas de la FEMA, se comenzó la revisión y actualización de todos los FIRM, para las aproximadamente 20,000 comunidades participantes del NFIP, incluyendo a Puerto Rico y los Municipios Autónomos de Ponce y Bayamón, que son a su vez, comunidades participantes de dicho programa.

POR CUANTO: Durante los días 6 al 9 de julio de 2004, se celebraron audiencias públicas en San Juan, Ponce y Mayagüez para presentar ante la ciudadanía en general, la sustitución de los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones por los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación.

POR CUANTO: La FEMA anunció mediante carta del 19 de octubre de 2004, que la determinación de los niveles de inundación en los estudios revisados es final y que los FIRM entrarían en vigor para el 19 de abril de 2005.

POR CUANTO: La sustitución de los M.Z.S.I. por la FIRM conlleva enmendar el Reglamento de Planificación Núm.13, en vista de que éste contiene las disposiciones aplicables y el lenguaje sobre las zonas susceptibles a inundaciones que se identifican en los mapas vigentes. Los nuevos FIRM, a suministrarse por FEMA, contienen lenguaje técnico y definiciones de zonas susceptibles a inundaciones, cuyas equivalencias de algún modo, pero no detallado, se reflejan en el Reglamento Núm. 13, vigente.

POR CUANTO: Para atemperar los cambios que conlleva la sustitución de los M.Z.S.I. por los FIRM y que éstos sean cónsonos con el Reglamento Núm. 13, en términos del lenguaje y de forma operacional, la Junta de Planificación determinó enmendar el Reglamento. Las principales enmiendas consisten en lo siguiente:

1. El Reglamento de Planificación Núm. 13, se conocerá como el "Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación".

2. Se sustituyen los términos Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones por Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación y Zonas Susceptibles a Inundación por Áreas de Riesgo a Inundación.

3. Se clarifican algunas definiciones, se eliminan las no necesarias (Cauce Mayor Provisional, Zona B, Zona C) y se añaden las definiciones de Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias y medidas a prueba de inundación, certificado de elevación, barrera costera, entre otros.

4. Se redefinen las clasificaciones de zonas inundables conforme al lenguaje y nomenclatura técnica de los FIRM, según sus equivalencias con los M.Z.S.I. Esto incluye la Zona-1, Zona-2 y Zona IM.

5. Se identifica la base para establecer las Áreas Especiales de Riesgo a Inundación y el Uso de Información Disponible sobre dichas áreas.

6. Se establecen criterios para considerar como excepciones desarrollos residenciales y no residenciales con el nivel de piso del sótano por debajo del nivel de inundación base.

7. Se clarifica cuando un depósito de relleno u obra estructural puede constituir una modificación al límite de la Zona VE y que para ello se deberá cumplir con el proceso de enmiendas a los mapas.

8. Se aclara la jurisdicción de los Municipios Autónomos que a su vez son comunidades participantes del Programa Nacional del Seguro de Inundación.

POR CUANTO: El borrador de esta Sexta Revisión, fue presentado en vistas públicas el 28 de febrero de 2005, celebradas en San Juan, Mayagüez y Ponce, simultáneamente, ofreciendo amplia oportunidad a los ciudadanos en general para exponer sus comentarios. Luego de la debida consideración a los planteamientos recogidos en las vistas públicas, así como los comentarios que se recibieron al efecto, la Junta de Planificación, acogió aquellos que estimó pertinentes y se incorporaron al Reglamento.

POR TANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, en su rol como agencia estatal coordinadora del NFIP y en conformidad con la Ley Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961 conocida como *Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones*, según enmendada, la Ley Núm. 75 del 24 de junio de 1975, conocida como *Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico*, según enmendada, la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988 conocida como *Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, según enmendada y la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, *Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico,* según enmendada y en armonía con las normas del Programa Nacional del Seguro de Inundación de la FEMA, estipuladas en la Título 44 del Código de Regulación Federal, Parte 60.3 acápites (d, e) y el Subparte B y sus secciones sobre dicho programa, **Adopta** la Sexta Revisión del Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación (Reglamento de Planificación Número 13) que se hace formar parte integral de la presente Resolución y **Deroga** el Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones, Quinta Revisión, presentada ante el Departamento de Estado con el número 6516. **Adopta** los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación para Puerto Rico en sustitución de los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones de Puerto Rico.

Se dispone que tanto los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, como el Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundaciones (Reglamento de Planificación Número 13, Sexta Revisión), entrarán en vigor a los quince (15) días después de su aprobación por el Gobernador, según lo dispuesto en la

Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, Ley Número 75, del 29 de junio de 1975, según enmendada.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico hoy, 8 de abril de 2005.

Angel D. Rodríguez
Presidente

Wanda Capó Rivera
Miembro Asociado

Wanda Marrero Velázquez
Miembro Asociado

Iris C. Cuadrado Gómez
Miembro Asociado

Excusado
Frederick Muhlach Santos
Miembro Asociado

CERTIFICO: Que la anterior es copia fiel y exacta de la Resolución adoptada por la Junta de Planificación de Puerto Rico en su reunión de 8 de abril de 2005 y para conocimiento y uso general expido la presente copia bajo mi firma y sello oficial de esta Junta en San Juan, Puerto Rico hoy 27 ENE 2006

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL GOBERNADOR

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

Boletín Administrativo Núm.: *OE-2005-79*

ORDEN EJECUTIVA DEL GOBERNADOR DEL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO PARA APROBAR LOS MAPAS SOBRE TASAS DEL SEGURO DE INUNDACIÓN PARA PUERTO RICO Y EL "REGLAMENTO SOBRE ÁREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACIÓN", (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 13), SEXTA REVISIÓN.

POR CUANTO: El "Reglamento Sobre Control de Edificaciones y Desarrollo de Terrenos en Zonas Susceptibles a Inundaciones" (Reglamento de Planificación Núm. 13), fue adoptado por primera vez por la Junta de Planificación de Puerto Rico el 15 de diciembre de 1971, y aprobado por el Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico el 30 de enero de 1972.

POR CUANTO: La Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) es la encargada de preparar los Mapas Sobre Tasas del Seguro de Inundaciones ("FIRM", por sus siglas en Inglés).

POR CUANTO: La Junta de Planificación es la Agencia Estatal Coordinadora del Programa Nacional del Seguro de Inundación ("NFIP" por sus siglas en Inglés).

POR CUANTO: La Junta de Planificación y la FEMA acordaron que, para evitar duplicidad de esfuerzos e inversión de recursos y para facilitar el servicio a los usuarios y al público en general, la Junta adoptaría los Mapas Sobre Tasas del Seguro de Inundaciones preparados por la FEMA, en sustitución de los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones preparados por la Junta.

POR CUANTO: La Junta de Planificación celebró audiencias públicas del 6 al 9 de julio de 2004, en San Juan, Ponce y Mayagüez, para presentarle a la ciudadanía la sustitución de los Mapas de Zonas

Susceptibles a Inundaciones por los Mapas Sobre Tasas del Seguro de Inundaciones.

POR CUANTO: Asimismo, la Junta de Planificación de Puerto Rico concluyó que es necesario enmendar la Quinta Revisión del Reglamento de Planificación Núm. 13 de 5 de septiembre de 2002, conocido como "Reglamento sobre Zonas Susceptibles a Inundaciones", para atemperarlo al lenguaje técnico de los nuevos Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación. Ello conllevaba, además, la modificación del título del Reglamento para adaptarlo a la nueva terminología de los Mapas Sobre Tasas del Seguro de Inundaciones.

POR CUANTO: El propuesto "Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación" (Reglamento de Planificación Núm. 13), Sexta Revisión, se presentó en Vistas Públicas el 28 de febrero de 2005, celebradas simultáneamente, en San Juan, Mayagüez y Ponce. Ello con el fin de proveer a la ciudadanía, organismos o entidades interesadas, la oportunidad de exponer sus sugerencias y recomendaciones a cualquier disposición de dicho Reglamento. Se tomaron en consideración los comentarios orales y los escritos.

POR CUANTO: La Junta de Planificación actuó de acuerdo con su rol como Agencia Estatal Coordinadora del Programa Nacional del Seguro de Inundación; así como por la facultad concedida por la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, conocida como "Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones"; por la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico"; por la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada,

conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico"; y por la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico"; y en consonancia con las normas del Programa Nacional del Seguro de Inundación de la FEMA, estipuladas en el Título 44 del Código de Regulación Federal, Parte 60.3, acápites (d) y (e), la Subparte B y sus secciones sobre dicho Programa.

POR CUANTO: La Junta de Planificación de Puerto Rico, a tenor con las disposiciones de las referidas leyes y luego de cumplir con todos los requisitos de las mismas, incluyendo la preparación de un documento de evaluación ambiental, debidamente aceptado por la Junta de Calidad Ambiental, de haber recibido el asesoramiento del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y luego de la celebración de Vistas Públicas y la debida ponderación de los comentarios y observaciones presentados en las mismas; en reunión celebrada el 8 de abril de 2005, adoptó los Mapas Sobre Tasas del Seguro de Inundación para Puerto Rico y el "Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación" (Reglamento de Planificación Núm. 13), Sexta Revisión, mediante la Resolución JP-RP-13-6-2005.

POR CUANTO: El Artículo 28 de la Ley Núm. 75, *supra*, dispone que todos los reglamentos y enmiendas a los mismo adoptados por la Junta de Planificación, deberán ser aprobados por el Gobernador, salvo los reglamentos de emergencia.

POR TANTO: YO, **ANÍBAL ACEVEDO VILÁ**, Gobernador del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en virtud de los poderes inherentes a mi cargo y de la autoridad que me ha sido

conferida por la Constitución y las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por la presente dispongo lo siguiente:

PRIMERO: Se aprueban los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación para Puerto Rico y el "Reglamento sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación" (Reglamento de Planificación Núm. 13), Sexta Revisión, según adoptados por la Junta de Planificación el 8 de abril de 2005, mediante la Resolución JP-RP-13-6-2005.

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.

TERCERO: Esta Orden Ejecutiva tendrá vigencia inmediata.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, expido la presente 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 16 de diciembre de 2005.

ANÍBAL ACEVEDO VILÁ
Gobernador

Promulgado de acuerdo con la ley, hoy día 16 de diciembre de 2005.

FERNANDO J. BONILLA
Secretario de Estado

ÍNDICE

TÓPICO 1
APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

			Página
SECCIÓN	**1.00**	**DISPOSICIONES GENERALES**	**1**
	1.01	Título	1
	1.02	Base Legal	1
	1.03	Propósito	2
	1.04	Aplicación	3
	1.05	Términos Empleados	3
	1.06	Disposiciones de Otros Reglamentos	3
	1.07	Disposiciones Conflictivas o Contradictorias	4
	1.08	Violaciones	4
	1.09	Seguridad Pública	4
	1.10	Cláusula Derogatoria, Sustitución Y Adopción	5
	1.11	Cláusula de Salvedad	5
SECCIÓN	**2.00**	**DEFINICIONES**	**6**
	2.01	Disposición General	6

TÓPICO 2
ÁREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACIÓN

SECCIÓN	**3.00**	**DECLARACIÓN DE AREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACIÓN**	**30**
	3.01	Disposición General	30
	3.02	Propósito de la Declaración	31
	3.03	Notificación y Publicación de la Declaración	32
	3.04	Procedimiento de Revisión de la Declaración	32

SECCIÓN	**4.00**	**MAPAS SOBRE TASAS DEL SEGURO DE INUNDACIÓN**	**33**
	4.01	Disposición General	33
	4.02	Contenido de los Mapas	34
	4.03	Prerrogativas	34
	4.04	Enmiendas a los Mapas	34
	4.05	Límites de las Zonas	38
SECCIÓN	**5.00**	**CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACIÓN**	**39**
	5.01	Clasificación de las Zonas	39
	5.02	Tipos de Zonas	40
SECCIÓN	**6.00**	**CAUCE MAYOR (FLOODWAY)**	**41**
	6.01	Desarrollos en el Cauce Mayor	41
	6.02	Casas Manufacturadas y Vehículos Recreativos	43
	6.03	Lotificación en el Cauce Mayor	43
	6.04	Nivel de Piso	43
SECCIÓN	**7.00**	**ZONA AE, TERRENOS ENTRE EL LIMITE DEL CAUCE MAYOR Y EL VALLE INUNDABLE, TERRENOS EN EL VALLE INUNDABLE, ZONA A Y ZONA AO**	**44**
	7.01	Disposiciones Generales	44
	7.02	Estudios Hidrológicos-Hidráulico	47
	7.03	Desarrollos en Terrenos en Zona AE en Donde se Conoce el Nivel de Inundación Base y en Donde se ha Delimitado el Cauce Mayor	50
	7.04	Desarrollos en Terrenos en Zona AE en Donde se Conoce el Nivel de Inundación Base y en Donde no se ha Delimitado el Cauce Mayor	53

	7.05	Desarrollos en Terrenos en Zona AO Donde la Profundidad de las Aguas de Inundación Base es de 0.30 metros (un (1) pie) a 0.91 metros (tres (3) pies)	54
	7.06	Casas Manufacturadas, Vehículos Recreativos y Estructuras Prefabricadas	56
	7.07	Relleno en la Zona A	57
SECCIÓN	**8.00**	**ZONA VE**	**59**
	8.01	Edificación en la Zona VE	59
	8.02	Casas Manufacturadas y Vehículos Recreativos	62
	8.03	Lotificaciones en Zona VE	62
	8.04	Relleno en la Zona VE	63

TÓPICO 3

ADMINISTRACIÓN DEL REGLAMENTO

SECCIÓN	**9.00**	**PERMISOS**	**64**
	9.01	Disposición General	64
	9.02	Requerimiento de Permisos	64
	9.03	Emisión de Permisos	65
	9.04	Término de Vigencia de las Decisiones Sobre Permisos	65
	9.05	Radicaciones de Solicitudes de Permisos	68
	9.06	Revisión de Solicitudes de Permisos	69
SECCIÓN	**10.00**	**REGISTRO DE NIVELES E INFORMACIÓN**	**70**
	10.01	Disposición General	70

SECCIÓN 11.00 EXCEPCIONES **71**

11.01 Disposición General 71
11.02 Desarrollos a Considerarse como Excepciones 72
11.03 Condiciones al hacer Excepciones 75
11.04 Término de Vigencia de las Decisiones sobre Excepciones 75

SECCIÓN 12.00 VARIACIONES **76**

12.01 Disposición General 76
12.02 Iniciativa 76
12.03 Vistas Públicas 77
12.04 Condiciones al Expedir Variaciones 77
12.05 Término de Vigencia de las Decisiones sobre Variaciones 79
12.06 Registro de Variaciones 80
12.07 Advertencia 80

SECCIÓN 13.00 VIGILANCIA E INSPECCIÓN EN ZONAS INUNDABLES **81**

13.01 Disposición general 81

TÓPICO 4

PROCEDIMIENTOS FISCALIZADORES

SECCIÓN 14.00 VERIFICACIÓN DE DATOS, OBRAS Y PENALIDAD **83**

14.01 Acciones Administrativas o Judiciales 83
14.02 Penalidad 84

TÓPICO 5

ADOPCIÓN Y VIGENCIA

SECCIÓN	**15.00**	**ADOPCIÓN**	**86**
	15.01	Vigencia	86

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

REGLAMENTO SOBRE ÁREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACIÓN (REGLAMENTO DE PLANIFICACIÓN NÚM. 13) SEXTA REVISIÓN

TÓPICO 1

APLICACIÓN E INTERPRETACIÓN

SECCIÓN 1.00 DISPOSICIONES GENERALES

1.01 **Título** – Este Reglamento de Planificación Núm. 13, se conocerá y citará como el "Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación", Sexta Revisión.

1.02 **Base Legal** – Este Reglamento, se adopta en armonía con las disposiciones de las Leyes Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, "Ley para el Control de las Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones", Núm. 75, "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico", Ley 76 de 24 de junio de 1975, "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos" y Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", según enmendadas y en conformidad con las regulaciones del Programa Nacional de Seguro de Inundaciones de la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (FEMA), parte 44 CFR,

Sección 60.3 (d & e) y secciones aplicables del Subcapítulo "B" sobre el Programa.

1.03 Propósitos – Las disposiciones de este Reglamento, establecen las medidas de seguridad para reglamentar las edificaciones y el desarrollo de terrenos en las áreas declaradas como de riesgo a inundación 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 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 reglamentar 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 o mejoras sustanciales a menos que se haya demostrado que se han evaluado otras alternativas de localización y que las mismas no son viables.

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

1. Las áreas especiales de riesgo a inundación así adoptadas por la Junta, y a 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 por su localización respecto a un cuerpo de agua o tenga historial de inundaciones o están en riesgo a inundación.

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, o por la Comunidad Participante 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 **Sanciones** - Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, será penalizada, según lo dispuesto en la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada, a las Leyes núm. 75 y 76 de 24 de junio de 1975 y cualquier otra penalidad aplicable de la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias, (FEMA), hacia la Comunidad Participante.

1.09 **Seguridad Pública** - Las normas establecidas en este Reglamento, constituyen requisitos mínimos. La Junta, o la Comunidad Participante, podrán 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 vida y hacienda

de la ciudadanía, o un grave peligro a la salud y a la seguridad pública.

1.10 Cláusula Derogatoria, Sustitución y Adopción de Mapas – Se deroga el Reglamento de Planificación Núm. 13, con vigencia del 5 de septiembre de 2002, se sustituyen los Mapas de Zonas Susceptibles a Inundaciones de Puerto Rico por los nuevos Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación (FIRM, por sus siglas en inglés) en forma digital preparados por la FEMA para Puerto Rico y se adoptan dichos mapas, incluyendo cualquier revisión posterior a los mismos.

1.11 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.

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. **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 de 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 de 24 de junio de 1975, según enmendada.
4. **Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA)** – Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias del Departamento de Seguridad Nacional y que administra

además, el Programa Nacional del Seguro de Inundación.

5. **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.
6. **Ampliación** - La extensión o aumento en el área bruta de piso o en la altura de una estructura. Para efectos de este Reglamento toda ampliación equivale a una nueva construcción.
7. **Áreas Costaneras de Alto Peligro** - Área 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 VE, en los Mapas de Tasas de Seguro Contra Inundaciones (Flood Insurance Rate Maps - FIRM).
8. **Área Especial de Riesgo a Inundación (Special Flood Hazard Area)** - Área de riesgos a la inundación con un (1%) por ciento de probabilidad de ocurrir cada

año. Área equivalente al valle inundable o inundación con recurrencia de 100 años.

9. **Barrera Costera (Coastal Barrier)** – Áreas designadas en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación. Constituye una declaración del Gobierno Federal de no participar y desestimar el desarrollo de dichas áreas. La Ley Federal de Barrera Costera prohíbe el seguro de inundación en la mayoría de los edificios en dichas áreas. El propósito de la Ley es, minimizar la pérdida de vida, minimizar el malgasto de fondos federales y minimizar daños a la vida silvestre y recursos naturales
10. **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.
11. **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.

12. **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.
13. **Cauce** - El lecho de un río, quebrada o arroyo por donde normalmente fluyen las aguas.
14. **Cauce Mayor (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 del valle inundable por más de 0.30 metros (un (1) pie) en estudios detallados vigentes conforme a secciones 6.01 y 7.04. En caso de un nuevo estudio detallado en Zona A (Sección 7.02) y la evaluación de un depósito de relleno (Sección 7.07), el aumento máximo a permitirse será de 0.15 metros [medio (1/2) pie], según determinada por el estudio hidrológico - hidráulico.
15. **Certificación** - Declaración por parte de un arquitecto, ingeniero o agrimensor licenciado colegiado, de que los planos y demás documentos sometidos están en conformidad con las especificaciones de este

Reglamento y de acuerdo a las mejores prácticas de la profesión.

16. **Certificado de Elevación** – Documento o formulario provisto por la FEMA que provee para el ajuste de la tarifa del seguro de inundación pero no excluye la propiedad del Área Especial de Riesgo a Inundación. El mismo provee información sobre elevaciones de piso y de terreno y otros, con el propósito de comparar con el nivel de inundación base y determinar si procede un ajuste en el seguro de inundación. El Certificado debe estar firmado y certificado por un Agrimensor licenciado y colegiado o un profesional autorizado a ejercer la agrimensura en Puerto Rico. Será requisito además dicho Certificado como parte del proceso para la aprobación de un permiso de construcción.

17. **Certificación de Inundabilidad** – Declaración por parte de la Junta de Planificación o la Comunidad Participantes 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 u oficina designada por la Comunidad Participante a solicitud de cualquier persona, entidad o grupo.

18. **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. 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.

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

20. **Comunidad Participante** – Comunidad que adopta y hace cumplir las ordenanzas para el manejo de los valles inundables. Comunidad elegible donde se autoriza la venta del seguro de inundación, según el Programa Nacional del Seguro de Inundación.

21. **Costo Incrementado de Cumplimiento (Increased Cost of Compliance, ICC)** - Pago que provee por el costo el 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 ha sido declarada sustancialmente o repetidamente damnificada y que sostiene una pérdida por inundación, 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 incluirá además, la 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".

22. **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%) por ciento 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.

23. **Departamento de Recursos Naturales y Ambientales** – Organismo gubernamental creado mediante la Ley núm. 23 del 20 de junio de 1972.

24. **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 un área especial de riesgo a inundación

25. **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.

26. **Diseño** - Se entenderá como aquél 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 contra la inundación base.

27. **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).

a. En los casos de construcción para uso residencial, la elevación del piso más bajo tendrá una distancia libre vertical no menor de 0.30 metros sobre el nivel de inundación base. Para uso comercial la elevación de piso será conforme a las disposiciones establecidas en la zona en que ubique.

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

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

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

31. **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.

32. **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.

33. **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. Para propósitos de las administración de los valles inundables, un edificio con paredes y techo, incluyendo tanque de almacenaje de gas o líquido que está principalmente sobre el terreno, así como también casas manufacturadas.

34. **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.

35. **Estudio Hidrológico Hidráulico** – Estudio técnico científico mediante el cual se determinan las descargas de agua para inundaciones de diferentes eventos y 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.

36. **Estudio de Seguro Contra Inundaciones** - Informe oficial preparado por la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (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.

37. **Inundación** - La acción o efecto en las extensiones de terreno, normalmente secos al quedar cubiertos por las aguas debido a lluvias, crecientes, marejadas y desbordamiento de ríos, quebradas, arroyos y a otras fuerzas de la naturaleza.

38. **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.

39. **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.

40. **Junta de Planificación** - Organismo gubernamental, creado en virtud de la Ley Número 75 de 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.

41. **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.

42. **Mapa** - Representación gráfica o topográfica del área especial de riesgo a inundación.

43. **Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación (Flood Insurance Rate Maps, FIRM)** - Mapa oficial preparado y aprobado por Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) que adopta la Junta de Planificación y que identifica las áreas especiales de riesgo a inundación de acuerdo a las siguientes zonas:

    Zona A - Área especial de riesgo a inundación con período de recurrencia de 100 años; determinada por métodos aproximados y para la cual no se ha determinado la elevación de la inundación base.

    a. **Zona AE** - Área especial de riesgo 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. Según el alcance del estudio, puede incluir la determinación del Cauce Mayor.

    b. **Zona AO** - Área especial de riesgo 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). Las profundidades promedio de la inundación se derivan de una análisis hidráulico detallado.

c. **Zona D** – Área donde el riesgo de inundación está sin determinar pero es posible.

d. **Zona V** - Área costanera de alto peligro a inundación por marejadas con período de recurrencias de 100 años para la cual no se han determinado las elevaciones de la inundación base.

e. **Zona VE** - Área costanera de alto peligro a inundación con período de recurrencia de 100 años con velocidad y energía (marejada ciclónica) para la cual se ha determinado la elevación de la inundación base.

f. **Zona X (con puntos negros)** – Área de inundación con 0.2% de probabilidad de ocurrir cada año, 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.

g. **Zona X (no oscurecida)** – Área determinada fuera de la inundación de la tormenta de 500 años.

44. **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.

45. **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, es decir, el valor según tasación preparada y certificada por un tasador profesional, 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.

46. **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.

47. **Municipio Autónomo o Autorizado** – Aquél que cuenta con un Plan Territorial vigente y a quien se le haya transferido las competencias sobre Ordenación Territorial conforme a lo establecido en la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada.

48. **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.

49. **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.

50. **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.

51. **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** - Ciudad o pueblo de cualquier municipio o parte de éstos, desarrollados con densidad poblacional bruta de seis (6) o más familias por cuerda.

52. **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. Para efectos de este

Reglamento, toda ampliación que conlleve aumento en el área bruta de piso será evaluado como nueva construcción.

53. **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 de 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 esté localizado donde el flujo natural de las aguas podría transportar aguas abajo para daño o pérdida de la vida o propiedad.

54. **Pared Desprendible** - Una pared que no es parte de los 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.

55. **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%) por ciento del valor en el mercado de la estructura antes de ocurrir el daño de cada uno de los eventos.

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

57. **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.

58. **Programa Nacional del Seguro de Inundación (National Flood Insurance Program, NFIP)** - 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.

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

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

61. **Real y efectiva construcción** - El inicio de las obras de urbanización y construcción permanente de una estructura sobre el terreno que va más allá de la etapa de excavación, tales como: el vaciado de la losa de piso o de cimientos, el hincado de pilotes, la construcción de columnas o cualquier obra, o la colocación de una casa manufacturada en sus cimientos.

62. **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.

63. **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.

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

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

66. **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.

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

68. **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. Para efectos de este reglamento, el valle inundable se refiere a la inundación con 1% de probabilidad de ocurrir cada año, conocida además como la inundación con recurrencia de 100 años y las áreas especiales de riesgo a inundación

69. **Variación** - Autorización de relevo de cumplimiento de requerimientos del Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación

70. **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.

71. **Violación** - Incumplimiento con las disposiciones de este Reglamento, lo cual comprende la ausencia de Certificación de Elevación, entre otros.

72. **Zona** - Clasificación de las áreas especiales de riesgo a inundaciones, según adoptadas por la Junta y designadas por la FEMA y delimitadas en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación.

73. **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.

TÓPICO 2

ÁREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACIÓN

SECCIÓN 3.00 ADOPCIÓN DE ÁREAS DE RIESGO A INUNDACIÓN

3.01 Disposición General - La Junta adoptará áreas especiales de riesgo a inundación aquellos terrenos afectados por la inundación base, con sujeción a lo dispuesto por la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada conocida como Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones, y en conformidad con la reglamentación del Programa Nacional del Seguro de Inundación.

1. Base para establecer las Áreas Especiales de Riesgo a Inundación - Las Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, están identificadas en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, FIRM y en los Estudios del Seguro de Inundación, FIS, preparados por la FEMA e incluirán cualquier enmienda subsiguiente.
2. Uso de información disponible sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación - La Junta o la Comunidad Participante podrá adoptar y utilizar razonablemente información disponible sobre determinaciones de zonas de riesgo a inundación y niveles de inundación base para asegurarse de que la seguridad y la salud de la ciudadanía y la propiedad estén protegidos, hasta tanto

se culmine el proceso de revisión física a los mapas y en conformidad con cualquier otra reglamentación o medidas para el buen manejo de los valles inundables.

3.02 Propósitos de la Adopción - La adopción 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 áreas de riesgo 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 de 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 Adopción - La Junta notificará y publicará toda adopción de área especial de riesgo a inundación con sujeción a lo establecido en la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada.

3.04 Procedimiento de Revisión de la Adopción - Para impugnar la validez de la Adopción de Áreas Especiales de Riesgo a Inundación mediante la adopción de los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación y sus enmiendas que forman parte de este Reglamento, se deben presentar conforme la Sección 2.7 de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, ante el Tribunal de Circuito de Apelaciones, dentro de los próximos treinta (30) días a partir de la aprobación de este Reglamento o sus Mapas.

La acción que se inicie para impugnar su validez, no paraliza la vigencia.

SECCION 4.00 MAPAS SOBRE TASAS DEL SEGURO DE INUNDACIÓN

4.01 Disposición General – La Junta, como agencia estatal coordinadora del Programa Nacional del Seguro de Inundación, (NFIP, por sus siglas en inglés) administrado por la FEMA, adoptará los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, (FIRM) conforme al acuerdo como comunidad participante dentro del NFIP. La Junta además, con el asesoramiento del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, evaluará y adoptará enmiendas a los mapas antes mencionados, 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.

Las áreas especiales de riesgo a inundación así demarcadas en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, de la Agencia Federal Sobre Manejo de Emergencias, Programa Nacional del Seguro de Inundación se clasificarán en zonas según se establece más adelante en este Reglamento.

A partir de su respectiva fecha de vigencia, todo Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación o enmiendas a éste, formará parte del presente reglamento.

La fecha de efectividad de dichos mapas, o enmiendas a éstos, será la que se determine conforme a la ley vigente.

4.02 Contenido de los Mapas - Los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación contendrán los requisitos mínimos del Estudio de Seguro Contra Inundaciones.

4.03 Prerrogativas - Cuando no se provean datos para el nivel de inundación base en los Mapas de Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, la Junta, el Administrador de Reglamentos y Permisos, o la Comunidad Participante, obtendrá, revisará y utilizará la mejor información disponible para determinar los requisitos aplicables.

4.04 Enmiendas a los Mapas - Las enmiendas a un Mapa de Áreas Especiales de Riesgo a Inundación podrán ser promovidas por la Junta a iniciativa propia, a solicitud del alcalde del municipio o de un dueño de una propiedad afectada, cuando se dé una o más de las siguientes condiciones: (1) cuando se proponga u ocurra un cambio en la extensión o límites o en otras características de una zona declarada de riesgo a inundación, por efecto de la naturaleza o por obras propuestas o a realizarse por el hombre, (2) 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, o en la Comunidad Participante con jurisdicción, la cual elevará la solicitud ante 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. Se deberá completar el correspondiente formulario de presentación y el estudio a realizar deberá seguir, como mínimo, las Guías sobre la Preparación de Estudios Hidrológicos Hidráulicos de la Junta y los procedimientos vigentes de la FEMA.
5. Plano de elevación basado en el nivel de marea media (*mean sea level*) debidamente certificado por un ingeniero o agrimensor licenciado y colegiado autorizado a ejercer la agrimensura. Deberá identificarse y certificarse el punto de referencia de elevación vertical (BM) y la elevación de dicho punto.

6. Lista juramentada y certificada de que se notificó mediante correo certificado con acuse de recibo o evidencia de notificación personal 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, la cual se evaluará conforme a lo siguiente;
    a. Somete notificación y aceptación de los cambios propuestos al mapa de parte de los dueños de propiedades afectadas.
    b. Somete notificación, pero no aceptación de parte de los dueños de propiedades afectadas sobre los cambios propuestos al mapa.
    c. No somete notificación ni aceptación de parte de los dueños de propiedades afectadas sobre los cambios al mapa.
7. Cuando exista información técnica sobre los estudios vigentes, el nuevo estudio deberá tomar como base el modelo hidráulico utilizado en la preparación de los estudios vigentes.
    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 un duplicado de las condiciones vigentes (mapa actual regulatorio), modelo de condiciones existentes (incluir cambio o modificaciones no reflejadas en el mapa actual) y modelo de las condiciones propuestas.

8. Cumplir con los procedimientos requeridos por la FEMA, según aplique.
9. De aprobarse una enmienda a base de las obras propuestas y una vez construido el proyecto, se advierte que el dueño del mismo o su representante deberá someter ante la FEMA, la Junta y/o Comunidad Participante, la certificación de cómo quedó el proyecto para comenzar las gestiones de revisión al mapa. Únicamente bajo esta condición la Junta y/o la Comunidad Participante continuará con el proceso del cambio al mapa. Esta enmienda deberá tener el aval de la FEMA. Una omisión del paso para incluir en el mapa como quedó el proyecto, provocaría que el mismo permanezca dentro del área especial de riesgo a inundación.
10. De no estar disponible la información indicada en el inciso g, el proponente deberá seguir las instrucciones y procedimientos establecidos para la preparación del

nuevo estudio, incluyendo guías de FEMA sobre datos inexistentes.

Durante el proceso de revisión, la Junta someterá la propuesta a la FEMA para su determinación final.

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. En las enmiendas a los mapas radicadas en una Comunidad Participante, La Junta deberá tener la aprobación de dicha Comunidad previo a dispensar algún requisito. La tramitación de toda propuesta de enmienda a un Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación deberá seguir el procedimiento establecido en esta Sección y los establecidos por la FEMA.

La Junta requerirá la celebración de una vista pública durante el proceso de enmienda (bajo condición existente o propuestas) a un mapa, conforme a la Ley Número 3 de 27 de septiembre de 1961, según enmendada.

4.05 Límites de Zonas - La Junta y/o la Comunidad Participante, cuando fuere necesario, podrá interpretar la localización exacta de los límites de las zonas declaradas como áreas especiales de riesgo a inundación que aparecen en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, a base de las condiciones observadas

sobre el terreno y con el propósito de considerar una modificación a una zona de riesgo a inundaciones. Será responsabilidad del desarrollador o dueño de la propiedad, certificar el límite de la zona inundable en la propiedad, conforme al límite establecido en el mapa vigente. Dicha certificación, está sujeta a revisión por parte de la Junta de Planificación y/o la Comunidad Participante.

La interpretación de la Junta y/o la Comunidad Participante, 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 FEMA, una reconsideración al establecimiento de tales límites. Dicha agencia ha establecido procedimientos para evaluar las solicitudes.

SECCION 5.00 CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS ESPECIALES DE RIESGO A INUNDACIÓN

5.01 Clasificación por Zonas - Las áreas especiales de riesgo a inundación, se clasificarán por zonas, según se establece más adelante, tomando en consideración su designación en los Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, 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 y en conformidad con las designaciones de áreas especiales de riesgo a inundación de la FEMA, se establecen los siguientes tipos de zona:

- **Cauce Mayor (floodway)** - Incluye los terrenos que ubiquen dentro de los límites del cauce mayor (Floodway).

  Estos terrenos se identifican en los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación y se designan como el Floodway y Zona AE.

- **Zona VE de Alto Riesgo Costero** - Incluye los terrenos que ubiquen en las áreas costaneras de alto peligro. Estos terrenos se designan como Zona VE en los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación.

- **Zona AE**- Incluye los terrenos de riesgo a la inundación base que ubiquen entre los límites del cauce mayor y del valle inundable, inclusive. Puede incluir además, terrenos correspondientes al cauce mayor (Floodway) o terrenos en zona costanera.

  Cuando los niveles de inundación y el cauce mayor no estén identificados en los mapas, esta zona comprenderá el valle inundable, equivalente a la Zona

A. En términos generales, estos terrenos se designan como Zona A, AE o AO en los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación.

SECCIÓN 6.00 CAUCE MAYOR (FLOODWAY)

6.01 Desarrollos en el Cauce Mayor

1. A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa de Tasas del Seguro de Inundación, no se permitirá en esta zona la ubicación de nuevos obstáculos, tales como: estructuras, relleno, mejoras sustanciales, otros desarrollos y pozos sépticos, a menos que se demuestre, que se han evaluado otras alternativas de ubicación fuera de esta zona 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 esto probara ser factible, toda nueva construcción o mejora sustancial, cumplirá con los requisitos aplicables para mitigar los efectos de las inundaciones.
   a. Si el propuesto desarrollo conlleva el depósito de relleno e implica una enmienda al límite del cauce

mayor, deberá cumplir con el procedimiento de enmiendas a los mapas, Sección 4.04 y los procedimientos de la FEMA.

b. 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 el cauce mayor.

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 (a) 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 el Cauce Mayor - No se permitirá en esta zona la ubicación o almacenamiento temporal o estacionamiento de casas manufacturadas o vehículos recreativos.

6.03 Lotificación en el Cauce Mayor - A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación, no se permitirá la lotificación de terrenos en esta zona. Se considerarán excepciones a esta disposición en cumplimiento con la Sección 11.02 de este Reglamento.

6.04 Nivel de Piso - El nivel de piso más bajo para uso residencial estará no menos de 0.30 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 (b).

SECCIÓN 7.00 ZONA AE, TERRENOS ENTRE EL LÍMITE DEL CAUCE MAYOR Y EL VALLE INUNDABLE, TERRENOS EN EL VALLE INUNDABLE, ZONA A Y ZONA AO.

7.01 Disposiciones Generales

1. A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación, 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 deberá 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, deberá 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. Se prohíbe la utilización de pozos sépticos como método para disponer las aguas usadas.

   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.

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

e. Aplicabilidad del Seguro de Inundación - Para efectos de la aplicación del seguro compulsorio de inundación, la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (FEMA), 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.

f. Distancia libre vertical – Toda nueva construcción o mejora sustancial para uso residencial en todos los escenarios de las Zonas AE, AO y A, tendrá el nivel de piso más bajo (incluyendo sótano) a 0.30 metros por encima del nivel de inundación base.

1) Para uso comercial o industrial el nivel de piso puede diseñarse igual o por encima del nivel de inundación base o a prueba de inundación, en caso de estar por debajo del nivel de inundación base.

7.02 Estudios Hidrológicos – Hidráulicos (Zona A, sin estudio detallado)

1. Para desarrollos en terrenos que radiquen en áreas especiales de riesgo a inundación en las cuales se desconozca el nivel de inundación base (identificados como Zona A en los Mapas de Tasas del Seguro de Inundación), el proponente, junto a su solicitud, someterá estudios hidrológicos e hidráulicos y propuestas específicas a la Junta, a la Administración de Reglamentos y Permisos o a la Comunidad Participante, según corresponda, para cumplir con las Subsecciones 7.01(d y f) 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 tienen 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 además,

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).

2. 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, la Administración de Reglamentos y Permisos o la Comunidad Participante, 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 o estimado sobre el nivel de inundación base o del Cauce Mayor de una fuente estatal, federal u otra relacionada a estos estudios.

3. 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, la Junta, la Administración de Reglamentos y Permisos o FEMA, 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 para determinar su aplicabilidad respecto al caso y el procedimiento sobre enmiendas a los mapas. 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 Será necesario además determinar si las modificaciones a la zona de riesgo de inundación, por efectos del plan, conllevan enmiendas al cauce mayor, lo cual requerirá enmendar el mapa con las aprobaciones de las agencias correspondientes.

Se podrá eximir además del estudio H/H aquellos casos de construcción o mejora sustancial en un caso simple de 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 o según recomendaciones de literatura disponible de la FEMA.

a. La Junta de Planificación, ARPE o la Comunidad Participante, se reserva la opción de solicitar estudios adicionales para casos simples en el caso de que ocurra o pueda ocurrir un efecto acumulativo en el área o por otra condición que se anticipe respecto al riesgo de la estructura y su localización en el valle inundable.

4. 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, vigentes.

7.03 Desarrollos en Terrenos en Zona AE 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 deberá tener la elevación de piso más bajo incluyendo el sótano no menor de 0.30 metros por encima del nivel de inundación base.

a. De tener el nivel de piso del sótano por debajo del nivel de inundación base, deberá solicitar una excepción, según la Sección 11.02(c).

2. Estructura No-Residencial - Toda nueva construcción o mejora sustancial para usos comerciales, industriales u otros usos no residenciales deberá tener 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 licenciado y 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.
    1) La parte inferior de las aberturas no estará más alta de 0.30 metros (un (1) pie) sobre el nivel de la rasante, y
    2) 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).

4. Estas áreas cerradas no tendrán terminaciones interiores ni estarán divididas en áreas separadas.
5. Los diseños para cumplir con estos requisitos, serán debidamente certificados por un ingeniero o arquitecto licenciado y colegiado. La certificación, deberá ser sometida con la solicitud de permiso.

7.04 Desarrollos en Terrenos en Zona AE Donde se Conoce el Nivel de Inundación Base y No Se Ha Delimitado el Cauce Mayor.

1. Para todos los usos, se permitirán nuevas construcciones, mejoras sustanciales, u otro tipo de desarrollo (incluyendo relleno), siempre 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 0.15 metros (medio (1/2) pie) en cualquier lugar dentro de la comunidad.
2. Realizado el estudio correspondiente, deberá cumplir con la Sección 7.01 y sus subsecciones.
3. Para aquellos terrenos clasificados como Zona AE en los mapas y localizados aguas abajo de los terrenos

descritos en la Sección 7.03 o localizados entre el estudio detallado sobre determinación de zonas y la Zona VE, deberá realizar el estudio correspondiente para extender el estudio detallado sobre determinación de zonas. Una vez identificadas las zonas de riesgo a inundación, se aplicará la sección que corresponda para la zona determinada en los terrenos propuestos para desarrollo.

4. Para aquellos terrenos clasificados como Zona AE y localizados tierra adentro, adyacente a la Zona-VE y en donde no exista un cuerpo de agua definido, tales como: río, quebrada, arroyo u otro y en donde se ha determinado el nivel de inundación base y se demuestre que el desarrollo no tendrá impacto en dicho nivel, deberá que cumplir con la Sección 7.01 y sus subsecciones.
5. Las elevaciones del piso más bajo para uso residencial en las subsecciones anteriores estarán 0.30 metros por encima del nivel de inundación base.

7.05 Desarrollos en Terrenos en Zona AO 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) – 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 sobre Tasas del Seguro de Inundación o por lo menos tres (3) pies (0.91 metros) si la profundidad no estuviere especificada.
    a. Cumplir con los requisitos de la sección 7.01 y subsecciones.
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 sobre Tasas del Seguro de Inundación 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 licenciado y 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 AE 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 AE 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 0.30 metros sobre el nivel de la inundación base y cumpla con la Sección 7.04.
3. Zona A 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 A -** La Junta, la Administración de Reglamentos y Permisos o la Comunidad Participante, 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 en los incisos b, c y d, más adelante.

1. 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 desarrolladas, 0.3 metros, áreas no desarrolladas.

   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 (b) y (c).
2. 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.

3. 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.
4. 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.

SECCIÓN 8.00 ZONA VE

8.01 Edificación en la Zona VE

1. A partir de la fecha de vigencia del correspondiente Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación, las estructuras en esta zona, serán localizadas 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 0.30 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 e, f, y g de esta Sección.

   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 sobre Tasas del Seguro de Inundación, 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 o Comunidad Participante, para su aprobación y permiso correspondiente, previo al comienzo de su construcción.
8. Se prohíbe 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 VE** - A partir de la fecha de vigencia de los correspondientes Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, 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, tendrán que quedar inscritas en el Registro de la Propiedad.

8.04 **Relleno en la Zona VE -** A partir de la fecha de vigencia de los correspondientes Mapas sobre Tasas del Seguro de Inundación, se prohíbe 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.

De proponerse relleno u otra obra estructural que constituya una modificación al límite de la Zona VE, se deberá solicitar una enmienda al mapa conforme a la sección 4.04 y los procedimientos de la FEMA.

TÓPICO 3

ADMINISTRACIÓN DEL REGLAMENTO

SECCIÓN 9.00 PERMISOS

9.01 Disposición General - El Administrador de la Administración de Reglamentos y Permisos, la Comunidad Participante o el Municipio Autónomo, que cuente con la correspondiente jerarquía, según sea el caso, requerirá y expedirá permisos con sujeción a lo dispuesto en las Leyes Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, conocida como "Ley para el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones", la Núm. 76 de 24 de junio de 1975, "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos" y la Ley Número 81 de 30 de agosto de 1991, "Ley de Municipios Autónomos de Puerto Rico", según enmendadas, conforme a las delegaciones otorgadas a los Municipios autorizados y en este Reglamento.

9.02 Requerimiento de Permisos - A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, se requerirá en las áreas especiales de riesgo a inundación 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 y se incluya una Certificación de Elevación debidamente cumplimentada. 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 o por el Municipio Autónomo 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 Presentación de Solicitudes de Permisos - Para presentar una solicitud de permiso, deberá cumplirse con las normas de radicación de la Administración de Reglamentos y Permisos, del Municipio Autónomo o la Comunidad Participante y con los requisitos de otros organismos gubernamentales concernidos e incluir por lo menos:

1. La elevación, con relación al nivel de marea media (mean sea level), del piso más bajo y del sótano (de existir) 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 vigente, del Certificado de Elevación, preparado para tal propósito provisto por la FEMA.
5. Certificación de un ingeniero o arquitecto licenciado y 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(b).
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 Reglamentos y Permisos, la Comunidad Participante o el Municipio Autónomo, 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 de riesgo costero 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 (c) y 8.01 de este Reglamento.

SECCIÓN 10.00 REGISTRO DE NIVELES E INFORMACIÓN

10.01 Disposición General - El Administrador de Reglamentos y Permisos o el Municipio Autónomo que cuente con la correspondiente jerarquía o Comunidad Participante, según sea el caso, 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 como de riesgo a inundaciones. Las elevaciones de las estructuras construidas estarán basadas en el nivel de marea media, certificadas por un ingeniero o agrimensor licenciado y colegiado autorizado por la ley a ejercer la agrimensura en Puerto Rico, 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 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 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 FEMA.
4. Todos los registros relativos a las disposiciones de este Reglamento, se mantendrá disponibles para inspección pública.

SECCIÓN 11.00 EXCEPCIONES

11.01 Disposición General - La Junta, el Administrador de Reglamentos y Permisos o la Comunidad Participante, 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, el Administrador de Reglamentos y Permisos o la Comunidad Participante, estarán en armonía con los fines y propósitos generales de este Reglamento, de las Leyes Núm. 75 de 24 de junio de 1975, conocida como "Ley Orgánica de la Junta de Planificación", Núm. 76 de 24 de junio de 1975, "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos" y Núm. 3 de 27 de septiembre de

1961, "Ley sobre el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones", según enmendadas y se asegurará la debida protección al interés público.

11.02 Desarrollos a Considerarse Como Excepciones - La Junta, el Administrador de Reglamentos y Permisos o la Comunidad Participante, según corresponda, podrá considerar desarrollos propuestos en áreas especiales de riesgo a inundación 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 el Cauce Mayor, 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 Áreas Especiales de Riesgo a Inundación.

3. Propuestos desarrollos residenciales o no residenciales con el nivel de piso de sótano por debajo del nivel de inundación base, en Zonas AE y AO, siempre que sean diseñados y construidos, junto con las utilidades y facilidades eléctricas y sanitarias a prueba de inundación o impermeable al paso de las aguas sin la intervención humana. El diseño, deberá regirse por la literatura disponible sobre este asunto.
    a. El tope de piso de cualquier área del sótano, no será más bajo de cinco (5) pies por debajo del nivel de inundación base.
4. Propuestos desarrollos dentro del cauce mayor o en el valle inundable sin cauce mayor delimitado que resulten en un aumento mayor en la elevación de la inundación base más allá del máximo permitido 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 del Cauce Mayor (Floodway), del Mapa sobre Tasas del Seguro de Inundación (FIRM) y cumpliendo con la Subsección 4.04 y sus incisos.

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 someterá la propuesta a la 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, la Junta o la Comunidad Participante, 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.

SECCIÓN 12.00 VARIACIONES

12.01 Disposición General - La Junta, el Administrador de Reglamentos y Permisos o la Comunidad Participante, 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 sobre Tasas del Seguro de Inundación.

12.02 Iniciativa - Toda variación tendrá que 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, la Administración de Reglamentos y Permisos o la Comunidad Participante, según sea el caso, podrá celebrar vistas públicas o administrativas 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, harán 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. Las obras de protección no aumentarán el nivel de inundación base más allá del máximo permitido. De no ser posible, el diseñador, incluirá una certificación de que el incremento en los niveles de inundación base más allá de lo permitido, no impactará propiedades o estructuras existentes en terrenos ajenos.
4. La variación sólo se expedirá luego de determinar que la variación es la mínima necesaria, considerando el riesgo a inundaciones, para conceder un alivio.
5. 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 (a) y (b).

6. Se podrán expedir variaciones para nueva construcción o mejora sustancial en lotes menores o iguales a medio (½) acre en cabida que sean contiguos 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 Subsección 12.04 Incisos (a) y (b) y Secciones 12.06 y 12.07.
7. 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 o la Comunidad Participante, 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, la Administración de Reglamentos y Permisos o la Comunidad Participante, según sea el caso, mantendrá un registro de los expedientes de toda solicitud de variación, incluyendo la información técnica, e informará a la 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.

SECCIÓN 13.00 VIGILANCIA E INSPECCIÓN EN ZONAS INUNDABLES

13.01 Disposición General - La Administración de Reglamentos y Permisos y/o la Comunidad Participante en su jurisdicción, será responsable de llevar a cabo la vigilancia de las áreas especiales de riesgo a inundación 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, conocida como "Ley sobre el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones", según enmendada, el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, colaborará con la Administración de Reglamentos y Permisos, en la vigilancia de las áreas especiales de riesgo a inundación 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 y/o la Comunidad Participante, denunciará ante la Junta

la existencia de circunstancias que, a su juicio, justifiquen la adopción de un Área Especial de Riesgo a Inundación en la zona costanera.

2. Otras Áreas - De acuerdo con el Artículo 10 de la Ley Núm. 3 de 27 de septiembre de 1961, conocida como "Ley de Zonas Susceptibles a Inundaciones", según enmendada, el Departamento de la Vivienda, colaborará con la Administración de Reglamentos y Permisos en la vigilancia de las Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, con excepción de las zonas costaneras, y denunciará ante la Junta, la existencia de circunstancias que, a su juicio, justifiquen la adopción de un Área Especial de Riesgo a Inundación en la zona urbana o rural de cualquier municipio.

TÓPICO 4

PROCEDIMIENTOS FISCALIZADORES

SECCIÓN 14.00 VERIFICACIÓN DE DATOS, OBRAS Y PENALIDAD

14.01 Acciones Administrativas o Judiciales - Los funcionarios de la Junta, la Administración de Reglamentos y Permisos o la Comunidad Participante, 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 o la Comunidad Participante, 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 Núm. 76 del 24 de junio de 1975, conocida como "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 de 27 de septiembre de 1961, conocida como Ley de Zonas Susceptibles a Inundaciones, 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 un Área Especial de Riesgo 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 sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación, 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.

TOPICO 5

ADOPCION Y VIGENCIA

SECCION 15.00 Adopción

Este "Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación" (Reglamento de Planificación Núm. 13), Sexta Revisión, fue debidamente revisado y es **Adoptado** en armonía con las disposiciones de la Leyes Núm. 3 del 27 de septiembre de 1961, conocida como "Ley sobre el Control de Edificaciones en Zonas Susceptibles a Inundaciones", Núm. 75, "Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico" y 76 del 24 de junio de 1975, "Ley Orgánica de la Administración de Reglamentos y Permisos" y con la "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico", según enmendadas y en conformidad con la parte 44 del CFR, Sección 60.3 (d & e) y el Subcapítulo "B", regulaciones de la Agencia Federal sobre Manejo de Emergencias (FEMA).

15.01 Vigencia – Este Reglamento, entrará en vigor a los quince (15) días después de su aprobación por el Gobernador.

Esta Junta de Planificación de Puerto Rico, **Adoptó** este "Reglamento Sobre Áreas Especiales de Riesgo a Inundación" (Reglamento de Planificación Núm. 13), Sexta Revisión, en su Reunión el 8 de abril de 2005, en San Juan, Puerto Rico

Ángel D. Rodríguez
Presidente

Wanda Capó Rivera
Miembro Asociado

Iris C. Cuadrado Gómez
Miembro Asociado

Wanda Marrero Velázquez
Miembro Asociado

Excusado
Frederick Muhlach Santos
Miembro Asociado

CERTIFICO ADOPTADO: 8 de abril de 2005.

Carmen Torres Meléndez
Secretaria

COPIA DE ESTE REGLAMENTO PUEDE OBTENERSE EN:

JUNTA DE PLANIFICACIÓN
CENTRO DE INFORMACIÓN Y SERVICIOS
(CIS)

CENTRO GUBERNAMENTAL ROBERTO SÁNCHEZ VILELLA
EDIFICIO NORTE, PISO 12
TEL. 787-723-6200, EXT. 4239

APARTADO 41119
SANTURCE, PUERTO RICO 00940-9985

PRECIO POR COPIA: $8.00