Gobierno de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación y
San Juan, Puerto Rico

# REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN ESPECIAL
# ÁREA DE PLANIFICACIÓN ESPECIAL DE LA GRAN RESERVA DEL NORESTE

# (APEGRN) SECCIÓN II

Vigencia
28 de junio de 2011

**GOBIERNO DE PUERTO RICO**
**OFICINA DEL GOBERNADOR**
**JUNTA DE PLANIFICACIÓN Y**
**DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES**
**SAN JUAN, PUERTO RICO**

# REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN ESPECIAL
# ÁREA DE PLANIFICACIÓN ESPECIAL DE LA GRAN RESERVA DEL NORESTE

# APEGRN
## SECCIÓN II

Hon. Luis G. Fortuño
**Gobernador**

Rubén Flores Marzán
**Presidente**
**Junta de Planificación**

Hon. Daniel J. Galán Kercadó
**Secretario Departamento de Recursos Naturales y Ambientales**

**Vigencia del Reglamento**

**28 de junio de 2011**

**GOBIERNO DE PUERTO RICO**
**OFICINA DEL GOBERNADOR**
**JUNTA DE PLANIFICACIÓN Y**
**DEPARTAMENTO DE RECURSOS NATURALES Y AMBIENTALES**
**SAN JUAN, PUERTO RICO**


Rubén Flores Marzán
**Presidente**

Leslie Hernández Crespo
**Vice-Presidente**

Leslie Rosado Sánchez
**Miembro Asociado**

Manuel Cardona
**Miembro Asociado**

Edgar Lebrón Rivera
**Miembro Alterno**

Hon. Daniel J. Galán Kercadó
**Secretario Departamento de Recursos Naturales y Ambientales**

# SECCIÓN II APEGRN: REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN ESPECIAL TABLA DE CONTENIDO DEL REGLAMENTO


CAPÍTULO 1: ALCANCE DEL REGLAMENTO ..... 1
1.1. TÍTULO ..... 1
1.2. PROPÓSITO Y OBJETIVOS GENERALES ..... 1
1.3. AUTORIDAD ..... 3
1.4. APLICABILIDAD ..... 3
1.5. TÉRMINOS EMPLEADOS ..... 3
1.6. DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS. ..... 3
1.7. PERMISOS Y CERTIFICACIONES ..... 4
1.8. VIGENCIA ..... 4
1.9. CLAUSULA DE SEPARABILIDAD ..... 4
1.10. CLÁUSULA DEROGATORIA Y ENMIENDAS ..... 5
1.11. DEFINICIONES ..... 5

CAPÍTULO 2: MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ..... 6
2.1. PROPÓSITO DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELOS. ..... 6
2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ..... 6
2.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO. ..... 6
2.4. CONVERSIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA. ..... 7
2.5 VARIACIONES ..... 7
2.6 USOS EXISTENTES NO CONFORMES LEGALES ..... 8

CAPÍTULO 3: DISTRITOS DE CALIFICACIÓN ..... 10
3.1. DISTRITO AD – ÁREA DESARROLLADA ..... 10
*3.1.1 Propósito del Distrito AD ..... 10*
*3.1.2 Usos Permitidos en Distritos AD ..... 10*
*3.1.4 Parámetros en Distritos AD ..... 11*
*3.1.5 Disposiciones Sobre Densidad en Distritos AD ..... 12*
*3.1.6 Patios Laterales en AD ..... 12*
*3.1.7 Área de Estacionamiento en Distritos AD ..... 13*
*3.1.8 Marquesinas en Distritos AD ..... 13*
3.2. DISTRITO BOSQUE (BQ) ..... 14
*3.2.1 Propósito del Distrito BQ ..... 14*
*3.2.2 Usos en Distritos BQ ..... 14*
*3.2.3 Usos No Permitidos en BQ ..... 14*
*3.2.4 Parámetros en Distritos BQ ..... 15*
*3.2.5 Áreas de Estacionamiento en Distritos BQ ..... 16*
*3.2.6 Marquesinas en Distritos BQ ..... 16*
*3.2.7 Densidad permitida. ..... 16*
3.3. DISTRITO CONSERVACIÓN DE RECURSOS (CR) ..... 17
*3.3.1 Propósito del Distrito CR ..... 17*
*3.3.2 Usos en Distritos CR ..... 17*
*3.3.3 Usos No Permitidos en CR ..... 18*
*3.3.4 Parámetros en Distritos CR ..... 18*
*3.3.5 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR ..... 19*
3.4. DISTRITO PRESERVACIÓN DE RECURSOS (PR) ..... 19

*3.4.1 Propósito del Distrito PR* ..... *19*
*3.4.2 Usos en Distritos PR* ..... *19*
*3.4.3 Usos No Permitidos en PR* ..... *20*
*3.4.4 Segregaciones en Distritos PR* ..... *20*
*3.4.5 Construcciones en Distritos PR* ..... *21*
*3.4.6 Áreas de Estacionamiento en Distritos PR* ..... *21*
*3.4.7 Accesibilidad en Distritos PR* ..... *21*
**3.5. DISTRITO TURISMO SOSTENIBLE (TS)** ..... **22**
*3.5.1 Propósito del Distrito TS* ..... *22*
*3.5.2 Usos en Distritos TS* ..... *22*
*3.5.3 Usos No Permitidos en TS* ..... *23*
*3.5.4 Parámetros en Distrito TS* ..... *24*
*3.5.5 Densidad permitida en TS.* ..... *25*
*3.5.6 Áreas de Estacionamiento en Distritos TS* ..... *27*
*3.5.6 Impactos en TS* ..... *27*
**3.6. DISTRITO USO MIXTO (UM)** ..... **28**
*3.6.1 Propósito y Alcance del Distrito UM* ..... *28*
*3.6.2 Usos en Distritos UM* ..... *28*
*3.6.4 Parámetros en Distritos UM* ..... *29*
*3.6.5 Densidad Poblacional en Distritos UM* ..... *30*
*3.6.6 Área de Ocupación en Distritos UM* ..... *30*
*3.6.7 Área Bruta de Piso en Distritos UM* ..... *30*
*3.6.8 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos UM* ..... *31*
*3.6.9 Edificios y Usos Accesorios en Distritos UM* ..... *31*
*3.6.10 Áreas de Estacionamiento en Distritos UM* ..... *31*
*3.5.11 Impactos en UM* ..... *31*

**CAPÍTULO 4: EVALUACIÓN DE CONSULTAS DE UBICACIÓN** ..... **32**
**4.1 DISPOSICIONES GENERALES** ..... **32**
**4.2 PROPÓSITO** ..... **32**
**4.3 CRITERIOS** ..... **32**
**4.4 INICIATIVA** ..... **33**
**4.5 USOS QUE PODRÁN CONSIDERARSE POR CONSULTA DE UBICACIÓN** ..... **33**

**CAPÍTULO 5: TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO** ..... **35**
**5.1 DISPOSICIONES GENERALES** ..... **35**
**5.2 DEFINICIONES** ..... **35**
**5.3 CRITERIOS MÍNIMOS DE PLANIFICACIÓN** ..... **37**
*Designación de las parcelas remitentes y receptoras:* ..... *37*
Parcelas Remitentes ..... 37
Parcelas Receptoras ..... 37
Metodología para la densidad de los derechos de desarrollo ..... 38
Cálculo de Derechos de Desarrollo en Distrito TS ..... 39

# ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1. GRÁFICA DE CALIFICACIÓN DE APEGRN ..... 8
FIGURA 2. MAPA DE CALIFICACIÓN DE SUELOS ..... 9
FIGURA 3. MAPA DE ÁREAS REMITENTES ..... 42
FIGURA 4. MAPA DE ÁREAS RECEPTORAS ..... 43

# CAPÍTULO 1: ALCANCE DEL REGLAMENTO

## 1.1. TÍTULO

Este Reglamento se denominará y citará como el "Reglamento de Calificación Especial de la Gran Reserva del Noreste (APEGRN)".

## 1.2. PROPÓSITO Y OBJETIVOS GENERALES.

Este Reglamento tiene el propósito de guiar y controlar el uso y desarrollo de los terrenos dentro del APEGRN con el fin de calificar y proteger dicha área de alto valor natural, para asegurar que los usos y las actividades en esta área y zonas adyacentes sean compatibles con su propia naturaleza.

1. **Protección de los recursos hidrológicos**. El Plan propuesto tiene como objetivos básicos mejorar y proteger la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando o controlando el vertido de contaminantes y de usos y actividades que puedan causar un impacto significativo. Como idea básica se pretende enmarcar, en todo lo posible, la política de uso del terreno supeditándola al objetivo de conservación del agua en un sentido amplio: calidad, mantenimiento cuantitativo, regulación, etc.

2. **Protección de la vegetación silvestre.** Las medidas adoptadas se orientan a impedir que se reduzcan las áreas forestales y de vegetación natural existentes en el APEGRN, promoviendo a su vez la restauración de aquellas áreas que así lo necesiten.

3. **Protección de la fauna.** La fauna cumple un rol vital en la salud y equilibrio de los ecosistemas en el APEGRN, por lo que se requiere la adopción de medidas dirigidas a mantener o mejorar su diversidad, incluyendo sus respectivas poblaciones; mediante una protección efectiva, especialmente para aquellas especies que por su singularidad, fragilidad o trascendencia como parte del patrimonio natural de Puerto Rico, merecen un tratamiento especial. Las disposiciones específicas incluidas en el Reglamento Especial tienen la finalidad de restringir determinados usos que, dado a su impacto, se consideran incompatibles con el cumplimiento de los objetivos del APEGRN.

4. **Protección de los suelos.** Los objetivos del Plan propuesto van dirigidos a controlar los movimientos de tierra y la impermeabilización que, por lo general, representan graves riesgos de alteración al sistema biofísico, sobre todo en lo que

se refiere a los ecosistemas de humedales y a los patrones de drenaje natural de los que dependen. Estas medidas complementan las establecidas para la regulación de determinados usos y actividades en el APEGRN (tales como edificaciones, facilidades administrativas, infraestructura, etc.)

5. **Protección del paisaje.** Los usos y actividades en el APEGRN exigen una planificación sumamente rigurosa debido a que tienen el potencial de fragmentar la conexión funcional entre los ecosistemas costeros de esta área y los ecosistemas montañosos de la Sierra de Luquillo, particularmente los del Bosque Nacional El Yunque, así como el valor paisajístico comprendido por estas dos áreas. Es necesario, por lo tanto, un examen cuidadoso de aquellas actividades o estructuras que por su naturaleza o localización puedan resultar en la degradación de los valores paisajísticos de esta región, adoptando entonces las medidas necesarias para minimizar, mitigar o revertir dicha situación. Se ha dado atención especial a la regulación de la publicidad exterior como elemento de frecuente impacto visual en el ámbito cercano al APEGRN. También es necesario el establecimiento de reglamentación para controlar y manejar los efectos de la contaminación lumínica sobre las especies y ecosistemas del APEGRN.

6. **Protección del litoral costero.** Los objetivos de la calificación propuesta se centran en evitar los problemas de privatización del litoral costero y, el uso intenso o descontrolado de sus recursos. Será necesaria la provisión de accesos, servicios e infraestructuras que permitan absorber la demanda de uso público y, de esta forma, preservar las zonas de la costa más sensitivas.

7. **Regulación de actividades turísticas y recreativas.** La demanda recreativa que se centra en el APEGRN se fundamenta en la proximidad del área a las comunidades residenciales y turísticas de Fajardo y Luquillo y por la singularidad paisajística del lugar lo que supone un factor de atracción sumamente importante. Los procesos y tendencias que se concentran en esta Gran Reserva requieren una ordenación que pretenda superar las contradicciones existentes en la actualidad (el acceso limitado y la privatización de la costa, la creación de vertederos clandestinos y la generación de impactos sobre ecosistemas frágiles, entre otras.), permitiendo solamente aquellas actividades e intensidades compatibles con la preservación, conservación y restauración de los ecosistemas.

   Por ello, y como base fundamental de este Reglamento de Calificación Especial, se favorece el uso público de carácter ecoturístico-recreativo y el desarrollo de los mecanismos administrativos y legales que consoliden una mayor utilización pública del APEGRN, así como la rehabilitación de sus ecosistemas; todo esto acorde con la política pública establecida para esta Gran Reserva.

8. **Regulación sobre la edificación de obras e infraestructuras.** La programación del desarrollo de obras e infraestructura dentro y fuera del APEGRN es una de las acciones territoriales, potencialmente, con mayor incidencia medioambiental (accesos, caminos, facilidades dotacionales, eco-hospederías, etc.). Todo ello exige una atención especial a las repercusiones medioambientales de dichas obras.

## 1.3. AUTORIDAD.

Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de las Leyes Núm. 75 de 24 de junio de 1975, Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico, la Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme y la Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, Ley de Municipios Autónomos, según enmendadas.

## 1.4. APLICABILIDAD

Este Reglamento aplicará a través de toda la extensión territorial del APEGRN, y a toda persona natural y jurídica, pública o privada y cualquier agrupación de ellas dentro de las áreas cubiertas por los mapas de calificación adoptados al amparo de este Reglamento.

## 1.5. TÉRMINOS EMPLEADOS.

1. Los vocablos y frases definidos en este Reglamento Especial tendrán el significado establecido en el mismo siempre que se empleen dentro de su contexto.

2. Cuando así lo justifique su uso en este Reglamento Especial se entenderá que toda palabra usada en singular también incluye el plural y viceversa y el masculino incluirá el femenino y viceversa.

3. El texto de cualquier regla en este Reglamento tendrá precedencia sobre cualquier tabla, figura o representación gráfica en el mismo.

4. Cuando se utilice el término “días” en este Reglamento Especial y el mismo esté relacionado a un término de tiempo, el mismo deberá ser interpretado como “días naturales”, excepto cuando se indique expresamente otra cosa.

5. En caso de discrepancia entre el texto en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

## 1.6. DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS.

Las disposiciones de este Reglamento Especial prevalecerán y se complementarán con las disposiciones de cualquier otro Reglamento de Planificación en vigor que sea de aplicación al caso en particular. Sus disposiciones se complementarán e interpretarán a la luz de las políticas públicas y objetivos establecidos en el Plan del APEGRN.

El Reglamento de Calificación Especial "APEGRN" es específico para el sector y mucho más restrictivo y prevalecerá a las disposiciones especiales del Reglamento Conjunto aún cuando se utilizó la misma nomenclatura para algunos de los distritos, este Reglamento Especial formará parte del Reglamento Conjunto en el Capítulo 37 Sección 37.5. También este Reglamento Especial prevalece sobre las Guías de Diseño para Instalaciones Ecoturísticas y de Turismo Sostenible de la Compañía de Turismo. Todos los municipios que conforman el APEGRN deberán realizar las enmiendas necesarias a sus Planes Territoriales donde delimiten el área y hagan referencia al presente reglamento y al Plan de Manejo del APEGRN que en su momento se desarrolle. Toda acción o proyecto que se solicite o desee llevarse a cabo en ésta área de planificación especial debe ser evaluada por la Junta Adjudicativa con el Consejo de la Junta de Planificación según la Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico", (Ley Núm. 161 de 2009) cuando sea ministerial y deberá contar con los endosos de los municipios y agencias concernientes y cumplir con la Ley de Política Ambiental (Ley Núm. 416 de 2004) con su correspondiente documento de cumplimiento ambiental.

## 1.7. PERMISOS Y CERTIFICACIONES

Se prohíbe expresamente realizar actividad alguna de desarrollo o de uso del terreno, en cualquier propiedad bajo la jurisdicción de este Reglamento Especial, sin que se obtengan todos los permisos, autorizaciones y certificaciones aplicables de la Junta de Planificación y/o de la OGPe, los profesionales autorizados, inspector autorizado o las entidades gubernamentales competentes autorizadas a expedir los mismos según corresponda.

El presente Reglamento de Calificación Especial del APEGRN asigna distritos de calificación específicos al área y que serán atendidos directamente por la Junta de Adjudicativa de la OGPe cuando estos no sean usos ministeriales.

## 1.8. VIGENCIA

La vigencia de este Reglamento será efectiva con la aprobación del Plan y Reglamento de Calificación Especial del APEGRN por el Gobernador.

## 1.9. CLAUSULA DE SEPARABILIDAD

Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o capítulo de este Reglamento Especial fuera impugnado por cualquier razón ante un tribunal y declarado inconstitucional o nulo, tal sentencia no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones de este Reglamento, sino que su efecto se limitará a la

disposición, palabra, oración, inciso, sección o capítulo así declarado inconstitucional o nulo y la nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, inciso, sección o capítulo en algún caso específico no afectará o perjudicará en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso, excepto cuando específica y expresamente se invalide para todos los casos.

## 1.10. CLÁUSULA DEROGATORIA Y ENMIENDAS

En lo que concierne específicamente a los terrenos que componen la delimitación del APEGRN mediante la adopción y aprobación del Plan y Reglamento de Calificación Especial del APEGRN:

- Se deroga la Zona de Interés Turístico de los municipios de Río Grande, Luquillo y Fajardo, de acuerdo a la Resolución Número RP-4-18-93 (ZIT-5) de la JP del 4 de noviembre de 1993 y el Plan Conceptual de Desarrollo Turístico de la Costa Nordeste de Puerto Rico del 14 de agosto de 1996.
- Se enmienda el Reglamento Conjunto, el Capítulo 37 correspondiente a la Zonificación Especial para las Zonas No Urbanas de los Municipios Circundantes al Bosque Nacional del Caribe (El Yunque) en la delimitación correspondiente al APEGRN.
- Se enmienda el Reglamento Conjunto para integrar en el Capítulo 37 en la Regla 37.5 el presente Reglamento de Calificación Especial del APEGRN, tan pronto entre en vigor.

## 1.11. DEFINICIONES

Las palabras, frases o términos que se utilicen en este Reglamento Especial tendrán el significado que se señala la Sección de Definiciones del Reglamento Conjunto, adoptado por la Junta de Planificación el 30 de noviembre de 2010, siempre que se empleen dentro de su contexto. 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.

Cuando los parámetros establecidos en este Reglamento Especial sean más restrictivos que las definiciones de referencia del Reglamento Conjunto o cualquier otra fuente de referencia deberá interpretarse que prevalece lo que establece el Reglamento Especial del APEGRN.

# CAPÍTULO 2: MAPAS DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

## 2.1. PROPÓSITO DE LA CLASIFICACIÓN DE SUELOS.

Facilitar al gobierno el proceso de establecer, desde una perspectiva integral, la política pública sobre los límites del crecimiento urbano, las áreas que merecen protección por su valor natural, cultural o agrícola y el uso de aquellos terrenos que resulten necesarios para proyectos de impacto regional como es el caso del desarrollo y mantenimiento de la infraestructura.

La clasificación de los terrenos es la delimitación o división del suelo en categorías generales de ordenación territorial: suelo urbano, suelo urbanizable (programado y no programado) y suelo rústico (común y especialmente protegido). Es el nivel básico o elemental de ordenación que, desde una perspectiva general, establece las bases para definir los usos del suelo con mayor detalle por medio de un ejercicio de calificación.

Se utiliza como base en la clasificación general del suelo la estructura de ordenación y nomenclatura establecida en el Capítulo 13 de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la Ley de Municipios Autónomos.

Se hizo uso del Geodato de Sistemas de Información Geográfica según se establece en la Resolución JP-2010-298

## 2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La regulación sobre la clasificación del suelo en el APEGRN adopta el esquema establecido en la Ley de Municipios Autónomos (Ley Núm. 81 de 1991), aún cuando el Plan y Reglamento de Calificación Especial del APEGRN es un instrumento de planificación especial de ámbito supramunicipal que incide sobre una porción de terrenos de los municipios de Luquillo y Fajardo.

Para estos efectos, se crea un Plano de Clasificación del Suelo para el APEGRN.

## 2.3. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Se han creado Planos de Calificación de Suelo para el APEGRN, indicando los distritos de calificación espaciales correspondientes que regulan los usos y las actividades permitidas y prohibidas en la Gran Reserva del Noreste. Luego de la fecha de vigencia

de cada mapa de calificación o sus enmiendas, los mismos formarán parte del presente Reglamento.

Se crea un Reglamento de Calificación Especial para el "Área de Planificación Especial de la Gran Reserva del Noreste (APEGRN)" siendo el mismo más restrictivo y prevalecerán las disposiciones especiales sobre cualquier otro reglamento. Este Reglamento de Calificación Especial formará parte del Reglamento Conjunto en el Capítulo 37, Regla 37.5. Aún cuando se utilizó la misma nomenclatura para establecer los distritos, los mismos tienen un alcance y un propósito especial y son más restrictivos que los del Reglamento Conjunto. Todos los municipios que conforman el APEGRN deberán realizar las enmiendas necesarias a sus Planes Territoriales donde delimiten el área y hagan referencia al presente Reglamento de Calificación Especial y posteriormente al Plan de Manejo del APEGRN. Toda acción o proyecto que se solicite o desee llevarse a cabo en ésta área de planificación especial debe ser evaluada por la Junta Adjudicativa con el consejo de la Junta de Planificación de Puerto Rico, el DRNA y deberá contar con los endosos de los municipios y agencias concernientes.

## 2.4. Conversión de Unidades de Vivienda.

1. En proyecto de casas de apartamentos se permitirá convertir el número de unidades de vivienda en un número mayor o menor, de acuerdo al número de dormitorios por unidad y a la siguiente relación:

| Número de Dormitorios por Unidad | Equivalencia en Términos de Unidad de Vivienda Básica (UBV) |
|---|---|
| 0 (estudio) | 0.4 |
| 1 | 0.6 |
| 2 | 0.8 |
| 3 | 1.0 |

2. Cuando se provean más de tres (3) dormitorios por unidad de vivienda, cada dormitorio adicional se computará a razón de 0.2 unidades de vivienda básica adicionales.

## 2.5 Variaciones

Este Reglamento de Calificación Especial NO permitirá variaciones a las establecidas en el mismo.

## 2.6 Usos Existentes No Conformes Legales

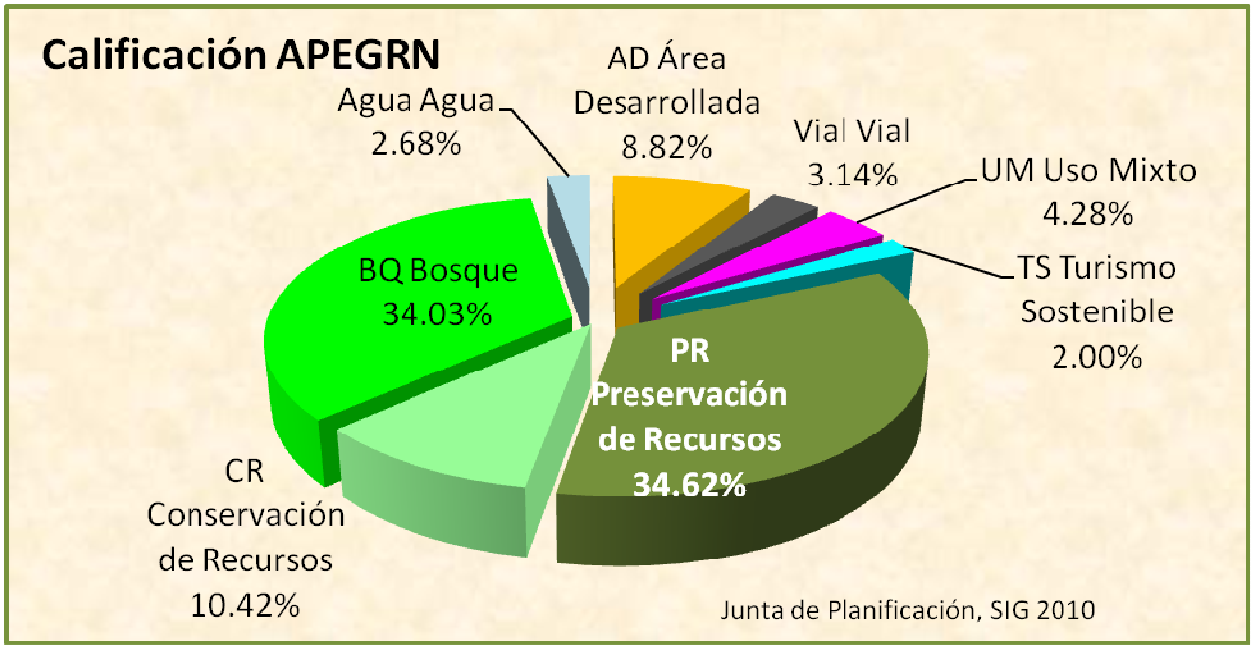
Los usos existentes no conformes legales en los distritos de AD y BQ y cualquier otro distrito dentro del APEGRN que tengan permiso de uso seguirán operando y deberán implementar las mejores prácticas de mantenimiento y cumplimiento de legislación que les aplique para evitar contaminar los cuerpos de agua, entre otros.

**Tabla 1. Calificación Especial para el APEGRN**

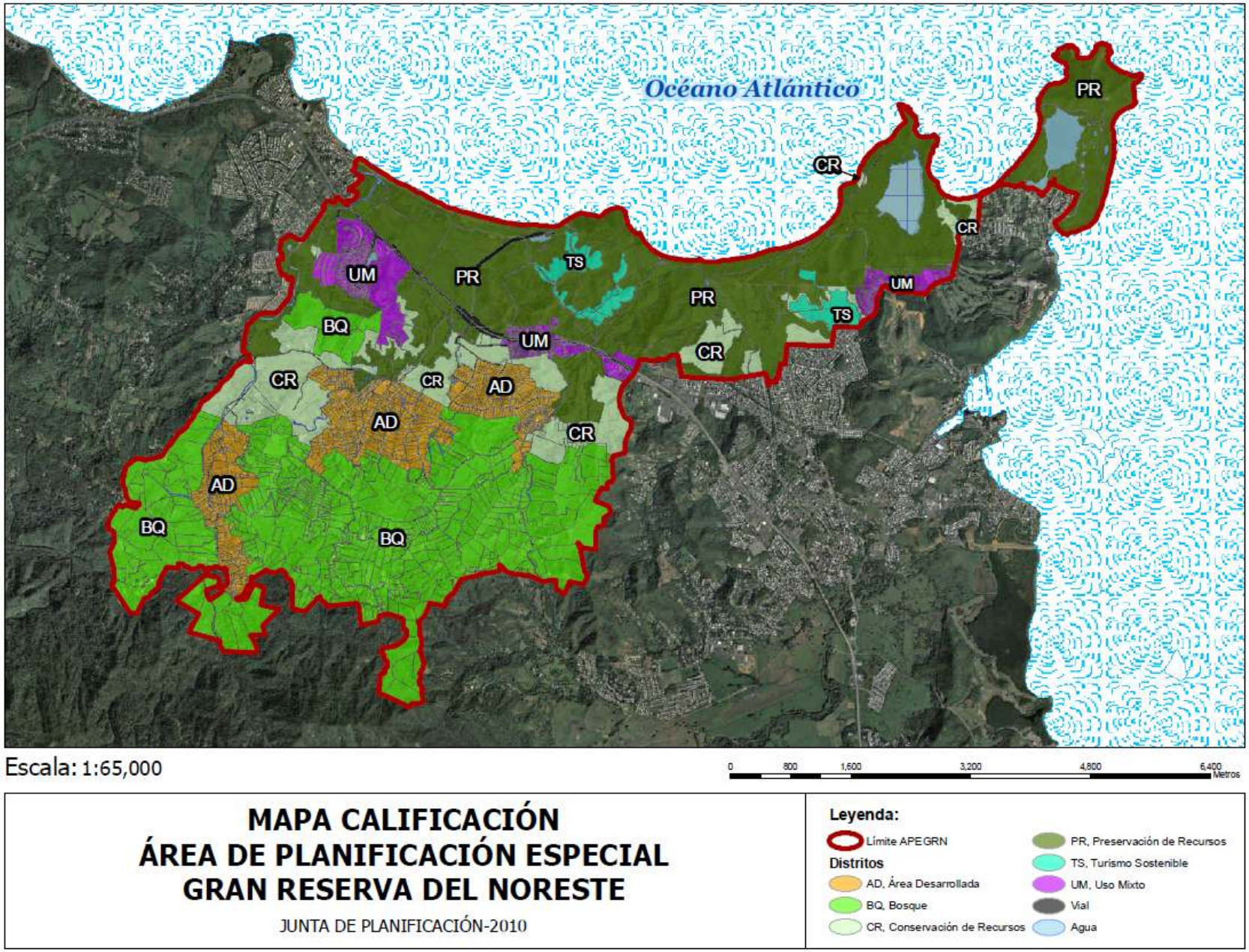
| DESCRIPCION | CALI | CUERDAS | % |
|---|---|---|---|
| Área Desarrollada | AD | 875.74 | 8.82 |
| Vial | Vial | 311.68 | 3.14 |
| Uso Mixto | UM | 425.53 | 4.28 |
| Turismo Sostenible | TS | 199.08 | 2.00 |
| Preservación de Recursos | PR | 3,438.60 | 34.62 |
| Conservación de Recursos | CR | 1,034.67 | 10.42 |
| Bosque | BQ | 3,380.47 | 34.03 |
| Agua | Agua | 266.59 | 2.68 |
| Total área APEGRN (cuerdas) | | **9,932.36** | **100.00** |

Junta de Planificación, Sistemas de Información Geográfica, 2011

**Figura 1. Gráfica de Calificación de APEGRN**



## FIGURA 2. MAPA DE CALIFICACIÓN DE SUELOS



# CAPÍTULO 3: DISTRITOS DE CALIFICACIÓN

## 3.1. DISTRITO AD – ÁREA DESARROLLADA

### 3.1.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO AD

Este distrito se establece para identificar las áreas no urbanas que han sido pobladas o desarrolladas con el propósito de diferenciarlas de los demás distritos de calificación que establece este Reglamento.

### 3.1.2 USOS PERMITIDOS EN DISTRITOS AD

1. Los usos permitidos serán conforme a los designados por la Junta de Planificación y/o Oficina de Gerencia y Permisos (OGPe) en la consulta de ubicación o anteproyecto inicialmente presentado o por la OGPe o la agencia competente según corresponda en casos futuros.

2. En poblados desarrollados sin la aprobación de un desarrollo preliminar en el que se designen los usos de terrenos no se permitirá el cambio de usos, excepto cuando estén en conformidad con el carácter de la vecindad donde radican. Se permite la continuación de los usos existentes y la formación de nuevos solares siempre que cumplan con lo dispuesto en la Sección 18.21.3 del Reglamento Conjunto.

3. La OPGE podrá considerar proyectos de desarrollos de carácter residencial, institucional, comercial o industrial, siempre que tales usos armonicen con las características predominantes en el vecindario inmediato. Los nuevos usos industriales serán de tipo liviano y se permitirán únicamente en solares o pertenencias que colinden lateralmente, al menos por uno de los lados, con usos similares. Esto estará sujeto a que cuenten con la recomendación de la Unidad de Infraestructura de la OGPe.

## 3.1.4 Parámetros en Distritos AD

| Parámetro | Descripción |
|---|---|
| TAMANO DEL SOLAR (metros cuadrados) | • Sin alcantarillado sanitario: mínimo 600 y máximo 2,000; o la cabida que se determine a base de las pruebas de percolación, lo que resulte mayor.<br>• Con alcantarillado sanitario: mínima de 400. |
| DENSIDAD POBLACIONAL | Ver Sección 18.21.4 del Reglamento Conjunto |
| ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%) | 65 |
| ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%) | 130 |
| | Un metro, excepto en casos en que el solar esté ubicado en una manzana en que existieren otras edificaciones con frente al mismo acceso, en los cuales podrá ser requerido un patio delantero mayor o menor que permita conservar la armonía del conjunto. |
| PATIO DELANTERO | Ver Sección 18.21.5 del Reglamento Conjunto |
| PATIO POSTERIOR | Un patio posterior con fondo no menor de tres (3) metros o 1/5 parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. |
| CONSTRUCCIONES | • Durante las obras de urbanización de terrenos y construcción de edificios se tomarán todas las medidas que sean necesarias para reducir a un mínimo las escorrentías, deforestación y la erosión del terreno que puedan causar la sedimentación y la contaminación de lagunas, ríos y quebradas.<br>• Toda obra a realizarse conllevará la reforestación y cualquier otra medida dirigida a proteger y conservar los embalses, ríos y lagos, requiriéndose como mínimo que se muestre evidencia de que luego del desarrollo del terreno, no se aumentará la escorrentía que se genere ni se afectará significativamente su calidad.<br>• Las instalaciones a construirse tendrán presente la integración en el paisaje de aquellos hitos y elementos singulares de carácter natural, para los que se establecerán perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno.<br>• Cuando los terrenos colinden con cuerpos de agua (ríos, canales, quebradas, y lagunas) y/o humedales se mantendrá el retiro mínimo de 50 metros desde el borde exterior del cuerpo de agua hasta el punto más cercano del área o áreas de estacionamiento y cualquier estructura. |

## 3.1.5 Disposiciones Sobre Densidad en Distritos AD

El número de familias se determinará a base del tamaño del solar de acuerdo a lo siguiente:

1. En solares con tamaño menor de 800 metros cuadrados se permitirán casas de una (1) familia.

2. En solares con tamaño de 800 metros cuadrados o más, se permitirán casas de una (1) o dos (2) familias.

3. En comunidades o urbanizaciones aisladas servidas por un sistema de alcantarillado sanitario, se podrán permitir casas de dos (2) familias a la densidad de una familia por cada 150 metros cuadrados del área del solar.

4. Cualquier uso residencial que se proponga deberá proveerse de un acceso a la calle y a su estacionamiento independiente del acceso a los usos comerciales y su estacionamiento. Las unidades residenciales en este distrito no podrán ser utilizadas para fines comerciales, siempre que se demuestre que las unidades residenciales que comparten acceso está vacante, y que se puede proveer el estacionamiento necesario para suplir el aumento en la intensidad del uso.

## 3.1.6 Patios Laterales en AD

1. Usos residenciales - Se requerirán dos (2) patios laterales cada uno con un ancho no menor de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor.
2. Cualquier patio lateral o parte del mismo que linde con una vía se considerará patio delantero y cumplirá con los requisitos de tamaño para patios delanteros en este distrito.
3. A nivel de la segunda planta se observarán los patios que se indican a continuación:

| Tipo de Estructura | Núm. de Patios | Ancho Mínimo (metros) |
|---|---|---|
| Casa Individual | 2 | 2 metros mínimos y cuya suma sea 5 metros mínimos |
| Casa de dos familias | 2 | 2 metros mínimos y cuya suma sea 5 metros mínimos |
| Casa Patio | 1 | 5 metros |
| Casa Gemela | 1 | 5 metros |

| | | |
|---|---|---|
| Casas en Hilera Interior<br>Exterior | 0<br>1 | 0 metros<br>metros |

4. Usos No Residenciales - Se permitirá la construcción hasta la colindancia lateral a menos que colinde con un uso residencial que observe patios laterales, en cuyo caso la estructura comercial observaría el mismo patio que el uso residencial adyacente.

5. La pared que se construya en cualquier línea de colindancia lateral deberá quedar construida por muros ciegos de material incombustible.

## 3.1.7 Área de Estacionamiento en Distritos AD

Según lo establecido en el Capítulo 19, sección 19.21.6 del Reglamento Conjunto.

El área de estacionamientos utilizará preferiblemente materiales que permitan la infiltración del agua. Solamente se considerará como última opción y en orden de prioridad, el uso de cemento, materiales de fábrica o asfalto en su construcción.

## 3.1.8 Marquesinas en Distritos AD

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones del Capítulo 19, sección 19.21.7 del Reglamento Conjunto.

# 3.2. DISTRITO BOSQUE (BQ)

## 3.2.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO BQ

Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos comprendidos por los bosques existentes así como aquellos recomendados a ser repoblados, son terrenos escarpados, algunas zonas con pendientes mayores a 20 por ciento, se ubican principalmente en las zonas altas o al Norte de la PR-3 y contiene las partes altas de las cuencas hidrográficas. Las características especiales de estos terrenos consisten, entre otras, en el tipo de suelo, la topografía y la humedad relativa en los mismos.

## 3.2.2 USOS EN DISTRITOS BQ

Los usos a permitirse en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Agrícolas, utilizando prácticas adecuadas de manejo que no menoscaben la finalidad principal de preservar y conservar los ecosistemas.

2. Hospedajes Especializados.

3. Edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales.

4. Construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.

5. Facilidades públicas y facilidades recreativas.

6. Eco-Hospederías (exceptuando Resort y Condo-hotel) de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Conjunto, Capítulo 26 de Excepciones y con las Guías ecoturísticas de diseño para instalaciones ecoturísticas y de turismo sostenible[1].

## 3.2.3 USOS NO PERMITIDOS EN BQ

1. No se permitirán Campos de Golf
2. No se permitirán Condo-Hoteles
3. No se permitirán Resorts

[1] Para llegar a la densidad máxima en eco-hospedería de 30 habitaciones como indican las guías de ecoturismo, se seguirá el mismo procedimiento de Transferencia de Derechos de Desarrollo establecidas para el distrito TS.

## 3.2.4 PARÁMETROS EN DISTRITOS BQ

| PARÁMETRO | DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| ALTURA (máxima en metros) | • La altura de los edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada uno.<br>• Ningún edificio residencial tendrá más de nueve (9) metros de altura. |
| SEGREGACIONES | • No se permitirá la segregación de terrenos.<br>• No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito BQ del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en BQ a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública. |
| CONSTRUCCIONES | • Los edificios, estructuras u obras deben construirse en forma compacta, de modo que afecten un mínimo del área del bosque.<br>• En tales proyectos debe evitarse la impermeabilización del terreno, debe protegerse y mantenerse la vegetación y los rasgos topográficos del lugar y en general, debe buscarse un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo.<br>• Durante las obras de urbanización de terrenos y construcción de edificios se tomarán todas las medidas que sean necesarias para reducir a un mínimo las escorrentías, deforestación y la erosión del terreno que puedan causar la sedimentación y la contaminación de lagunas, ríos y quebradas. Se adoptará un protocolo de construcción en estas áreas que guíe las acciones de los contratistas.<br>• Toda obra a realizarse conllevará la reforestación y cualquier otra medida dirigida a proteger y conservar los embalses, ríos y lagos, requiriéndose como mínimo que se muestre evidencia de que luego del desarrollo del terreno, no se aumentará la escorrentía que se genere ni se afectará significativamente su calidad.<br>• Las instalaciones a construirse tendrán presente la integración en el paisaje de aquellos hitos y elementos singulares de carácter natural, para los que se establecerán perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno.<br>• Cuando los terrenos colinden con cuerpos de agua (ríos, canales, quebradas, y lagunas) y/o humedales se mantendrá el retiro mínimo de 50 metros desde el borde exterior del cuerpo de agua hasta el punto más cercano del área o áreas de estacionamiento y cualquier estructura. |
| ÁREA DE OCUPACIÓN (%) | 4% |
| SEPARACIONES DE LAS COLINDANCIAS | • Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de la servidumbre de paso de toda vía existente o propuesta.<br>• Las separaciones con respecto a otras líneas de colindancia serán de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. |

## 3.2.5 Áreas de Estacionamiento en Distritos BQ

Según lo establecido en el Capítulo 19 Sección 19.25.4 del Reglamento Conjunto, incluyendo los espacios para cargar y descargar.

El área de estacionamientos utilizará preferiblemente materiales que permitan la infiltración del agua. Solamente se considerará como última opción y en orden de prioridad, el uso de cemento, materiales de fábrica o asfalto en su construcción. En todo caso el material a utilizarse deberá armonizar con el contexto geológico del área.

## 3.2.6 Marquesinas en Distritos BQ

Las marquesinas se ajustarán a las disposiciones del Capítulo 19 Sección 19.25.5 del Reglamento Conjunto.

## 3.2.7 Densidad permitida.

Se permitirá una densidad de ministerial de 3 habitaciones cada 25 cuerdas, densidad general establecida para todo el APEGRN para poder tratar a todos los propietarios de manera justa e igualitaria. Pero se permitirá llegar a una densidad máxima de 1.5 habitaciones por cuerda, utilizando el mecanismo de Transferencia de Derechos de Desarrollo. En el distrito B Q el máximo de habitaciones en una eco-hospedería será de 30 habitaciones según se indica en las Guías ecoturísticas de diseño para instalaciones ecoturísticas y de turismo sostenible. Deberán someterse Consultas de Ubicación para la determinación por parte de la Junta de la Adjudicativa.

# 3.3. DISTRITO CONSERVACIÓN DE RECURSOS (CR)

## 3.3.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO CR

Este distrito de conservación se establece para identificar porciones de fincas cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, tales como tramos de carreteras donde los árboles a ambos lados forman un túnel, los márgenes de los cuerpos de agua, cuencas hidrográficas y franjas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial.

## 3.3.2 USOS EN DISTRITOS CR

En los Distritos CR se permitirán usos tales como los siguientes, siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos:

1. Centro de Investigación Científica, siempre y cuando éstas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema.

2. Facilidades recreativas asociadas al ecoturismo como: gazebos, kioskos o casetas para pasadías que podrán incluir mesas, bancos, fogones o áreas de barbacoa, áreas de limpieza y zafacones, entre otros. El diseño de estas instalaciones debe atender una tipología integrada en el entorno, sin impactos visuales o paisajísticos.

3. Agrícolas, utilizando prácticas adecuadas de manejo que no menoscaben la finalidad principal de preservar y conservar los ecosistemas.

4. Apicultura, Ganadería y otras actividades agropecuarias con las mejores prácticas de manejo.

5. Áreas para casetas de acampar removibles.

6. Merenderos al aire libre.

7. Miraderos o áreas para observar paisajes o panoramas.

8. Construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.

9. Instalaciones básicas y dotacionales para los servicios recreativos a ofrecerse por concesionarios en este distrito, tales como la operación de áreas de acampar, caminatas y excursiones guiadas, alquiler y excursiones en kayaks, alquiler y excursiones en bicicletas, excursiones y alquiler de equipo de observación de aves, alquiler de equipo de acampar, buceo, pesca, surfing y snorkeling, entre otro equipo necesario y en apoyo a las actividades recreativas permitidas.

10. Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.

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

## 3.3.3 Usos No Permitidos en CR

1. No se permitirán Campos de Golf
2. No se permitirán Hoteles
3. No se permitirán Condo-Hoteles
4. No se permitirán Villas Turísticas

## 3.3.4 Parámetros en Distritos CR

| PARÁMETRO | DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| SEGREGACIONES | • No se permitirá la segregación de terrenos.<br>• No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito CR del resto de la finca o solar que ostente otra clasificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en CR a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública. |
| CONSTRUCCIONES | • Durante las obras de urbanización de terrenos y construcción de edificios se tomarán todas las medidas que sean necesarias para reducir a un mínimo las escorrentías, deforestación y la erosión del terreno que puedan causar la sedimentación y la contaminación de lagunas, ríos y quebradas.<br>• Toda obra a realizarse conllevará la reforestación y cualquier otra medida dirigida a proteger y conservar los embalses, ríos y lagos, requiriéndose como mínimo que se muestre evidencia de que luego del desarrollo del terreno, no se aumentará la escorrentía que se genere ni se afectará significativamente su calidad.<br>• Las instalaciones a construirse tendrán presente la integración en el paisaje de aquellos hitos y elementos singulares de carácter natural, para los que se establecerán perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno.<br>• Cuando los terrenos colinden con cuerpos de agua (ríos, canales, quebradas, y lagunas) y/o humedales se mantendrá el retiro mínimo de 50 metros desde el borde exterior del cuerpo de agua hasta el punto más cercano del área o áreas de estacionamiento y cualquier estructura. |
| ÁREA DE OCUPACIÓN (%) | 2% |
| SEPARACIONES DE LAS COLINDANCIAS | • Todo edificio o estructura observará una separación no menor de seis (6) metros de patio delantero a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.<br>• Las separaciones con respecto a líneas de colindancias laterales y posterior será de tres (3) metros o de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. |

### 3.3.5 Áreas de Estacionamiento en Distritos CR

Según lo establecido en el Capítulo 19 Sección 19.26.4 del Reglamento Conjunto, siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangles o salitrales.

El área de estacionamientos se utilizará preferiblemente materiales que permitan la infiltración del agua. Solamente se considerará como última opción y en orden de prioridad, el uso de cemento, materiales de fábrica o asfalto en su construcción. En todo caso el material a utilizarse deberá armonizar con el contexto geológico del área.

## 3.4. Distrito Preservación de Recursos (PR)

### 3.4.1 Propósito del Distrito PR

Este distrito de preservación de recursos se establece para clasificar, designar y conservación de recursos naturales se establece para clasificar áreas específicas tales como bosques, dunas, ríos, lagos, lagunas, formaciones geológicas, parajes de extraordinaria belleza, refugios de flora y fauna, cuencas hidrográficas, nichos ecológicos (hábitat) de especies en peligro de extinción, áreas costeras de valor escénico, franjas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial y otras áreas de especial interés que ameriten su protección para la contemplación, el estudio científico y el uso o disfrute recreativo limitado y controlado. Además, áreas específicas que constituyen recursos naturales cuya condición existente es única, frágil, en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico. Se incluyen los distintos tipos de bosques, cuerpos de agua, humedales, playas y pastos, que ameritan restauración, con el propósito de protegerlos de los daños irreparables producidos por el mal uso y la falta de previsión en atender el efecto adverso de otras actividades sobre estos sistemas.

### 3.4.2 Usos en Distritos PR

Será política de uso de terrenos el preservar al máximo la condición natural existente de estas áreas. Los terrenos comprendidos en este distrito serán utilizados para:

1. Realizar estudios científicos supervisados por instituciones de educación, personas, organismos, asociaciones o grupos científicos "bonafide", debidamente reconocidos y acreditados por los organismos pertinentes.

2. Centro de Investigación Científica, siempre y cuando éstas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema.

3. Recreación pasiva limitada.

4. Facilidades para recreación pasiva siempre y cuando éstas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema.

5. Senderos, veredas, paseos tablados y veredas para ciclistas.

6. Área de varaderos e instalaciones para limpieza de pescado.

7. Áreas para pasadías, incluyendo kioscos y facilidades de barbacoa, según éstos sean compatibles con el uso principal y cumpliendo con otras disposiciones reglamentarias.

8. Torres o plataformas de observación.

9. Obras de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en este distrito y que no resulten incompatibles con los objetivos de protección, tales como, entre otras, la construcción de vías o caminos de acceso a los diferentes espacios recreativos o de eco-hospederías.

10. Área para facilidades para bañistas e instalaciones de salvamento y socorrismo; Área de duchas, vestidores y servicios sanitario; Áreas para el manejo y la disposición de desperdicios sólidos, al igual que para la separación de material con potencial para ser reciclado; Estacionamiento de vehículos.

11. Rotulación informativa y educativa. Solo se permitirán rótulos con fines educativos y de información.

## 3.4.3 Usos No Permitidos en PR

1. No se permitirán segregaciones
2. No se permitirán Campos de Golf
3. No se permitirán Hoteles
4. No se permitirán Condo-Hoteles
5. No se permitirán Eco-hospederías
6. No se permitirán viviendas
7. No se permitirán uso de “fortracks ni vehículos de alto impacto”
8. No se permitirán embarcaciones de motor excepto las que autorice el DRNA.
9. No se permitirán cabalgatas a gran escala excepto las que autorice el DRNA.
10. No se permitirán excursiones a gran escala excepto las que autorice el DRNA.
11. El uso de bicicleta estará limitado a las áreas asignadas para éstas.

## 3.4.4 Segregaciones en Distritos PR

En los distritos PR no se permitirá la segregación de terrenos, excepto para viabilizar los usos permitidos en esta Sección. Tampoco se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito PR del resto de la finca o solar que ostenten otra clasificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en PR a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

## 3.4.5 CONSTRUCCIONES EN DISTRITOS PR

No se permitirá construcción alguna excepto aquellas relacionadas con los estudios científicos mencionados en esta Sección.

## 3.4.6 ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO EN DISTRITOS PR

Según lo establecido en el Capítulo 19 del Reglamento Conjunto, siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangles o salitrales.

El área de estacionamientos utilizará preferiblemente materiales que permitan la infiltración del agua. Solamente se considerará como última opción y en orden de prioridad, el uso de cemento, materiales de fábrica o asfalto en su construcción. En todo caso el material a utilizarse deberá armonizar con el contexto geológico del área.

## 3.4.7 ACCESIBILIDAD EN DISTRITOS PR

La accesibilidad podrá ser controlada o impedida, dependiendo del valor natural y exclusividad de cada recurso en particular.

# 3.5. DISTRITO TURISMO SOSTENIBLE (TS)

El Desarrollo Eco turístico Sostenible es una modalidad del turismo sostenible que consiste en la visita, experiencias a atractivos naturales y culturales en donde se asegure la protección de los recursos y se genere actividad económica que beneficie directamente a las poblaciones locales, sin comprometer las opciones de las futuras generaciones. Algunos elementos del ecoturismo son:

1. Conservación
2. Educación
3. Participación Comunitaria
4. Desarrollo Económico

La Ley de Ecoturismo[2] de Puerto Rico lo define así: La industria que promueve el disfrute recreacional y cultural de las áreas naturales y zonas de interés histórico en Puerto Rico. La interacción en estos lugares comprende el uso y disfrute del ambiente de manera comprometida con la conservación y la protección del recurso y el sano desarrollo económico de la Zona.

## 3.5.1 PROPÓSITO DEL DISTRITO TS

Este distrito se establece para facilitar la ubicación de proyectos turísticos sostenibles, sujeto a la disponibilidad de infraestructura en el área y donde es necesario mantener el carácter paisajista y las condiciones naturales del lugar. Cualquier desarrollo propuesto en este distrito será evaluado por la Junta Adjudicativa.

## 3.5.2 USOS EN DISTRITOS TS

1. En los Distritos TS que ubiquen dentro de una Zona de Interés Turístico aprobada por la Junta de Planificación, se permitirán Eco-Hospederías[3] que cumplan con los requisitos de Turismo Sostenible. Los siguientes usos y amenidades no podrán ser parte del eco-alojamiento: juegos de azar, espacios para convenciones ni campos de golf. Los usos permitidos deberán: estar en armonía con otros usos existentes en el lugar, no poner en peligro la salud, bienestar y seguridad de los presentes y futuros habitantes, no poner en peligro la estabilidad ecológica del área y estar disponible o poder proveerse infraestructura adecuada al uso propuesto.

---

[2] Ley Núm. 254 de 30 de noviembre de 2006 “Ley de Política Pública para el Desarrollo Sostenible de Turismo en Puerto Rico”

[3] Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos del 29 de noviembre de 2010, Capítulo 4 Definiciones, Sección E (1)

2. Edificios y usos accesorios de acuerdo a las disposiciones del Capítulo 23 del Reglamento Conjunto.

3. Obras de carácter infraestructural que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios y que no resulten incompatibles con los objetivos de protección.

4. Espacios para el disfrute y relajación como SPA, áreas para meditación, yoga, contemplación, observación de aves, veredas interpretativas, recreación pasiva, entre otras.

### 3.5.3 Usos No Permitidos en TS

1. No se permitirán Campos de Golf.
2. No se permitirán juegos de azar.
3. No se permitirán áreas para convenciones.
4. No se permitirán segregaciones adicionales a las existentes.

## 3.5.4 PARÁMETROS EN DISTRITO TS

| PARÁMETRO | DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| SEGREGACIONES | No se permitirán segregaciones adicionales a las existentes. |
| ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%) | 12% de huella |
| ÁREA BRUTA DE PISO (%) | Será determinada en función del uso a establecerse. |
| SEPARACIONES DE LAS COLINDANCIAS | Todo edificio o estructura observará una separación de seis (6) metros de patio delantero a la servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. |
| CONSTRUCCIONES | • Los edificios, estructuras u obras deben evitarse la impermeabilización del terreno, debe protegerse y mantenerse la vegetación y los rasgos topográficos del lugar y en general, debe buscarse un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo.<br>• Durante las obras de urbanización de terrenos y construcción de edificios se tomarán todas las medidas que sean necesarias para reducir a un mínimo las escorrentías, deforestación y la erosión del terreno que puedan causar la sedimentación y la contaminación de lagunas, ríos y quebradas.<br>• Toda obra a realizarse conllevará la reforestación y cualquier otra medida dirigida a proteger y conservar los embalses, ríos y lagos, requiriéndose como mínimo que se muestre evidencia de que luego del desarrollo del terreno, no se aumentará la escorrentía que se genere ni se afectará significativamente su calidad.<br>• Las instalaciones a construirse tendrán presente la integración en el paisaje de aquellos hitos y elementos singulares de carácter natural, para los que se establecerán perímetros de protección sobre la base de cuencas visuales que garanticen su prominencia en el entorno.<br>• Las instalaciones deberán cumplir, de forma compulsoria, con las Guías de Diseño para Instalaciones Ecoturísticas y de Turismo Sostenible de la Compañía de Turismo de Puerto Rico. El diseño, la construcción y la operación de estas eco-hospederías también deberán considerar y cumplir, al mayor grado posible, con los requisitos del Estándar Internacional de Ecoturismo de la entidad Green Globe 21.<br>• Cuando los terrenos colinden con cuerpos de agua (ríos, canales, quebradas, y lagunas) y/o humedales se mantendrá el retiro mínimo de 50 metros desde el borde exterior del cuerpo de agua hasta el punto más cercano del área o áreas de estacionamiento y cualquier estructura. |
| ALTURA (máxima en metros) | Ningún edificio tendrá más de nueve (9) metros de altura. Hasta un máximo de 2 niveles para habitaciones. |

El Reglamento de Calificación Especial del APEGRN prevalece sobre cualquier otra reglamentación que se cite en el mismo. El diseño de las instalaciones en las áreas de Turismo Sostenible deberán utilizar, pero sin limitarse, los componentes de Turismo Sostenible de las "Guías de Diseño para Instalaciones Eco turísticas y de Turismo Sostenible, Compañía de Turismo de Puerto Rico" del 2007 o cualquier enmienda al mismo y el cumplimiento con estas guías es compulsorio. Aún cuando las Guías de Ecoturismo mencionen campos de Golf, este Reglamento Especial prevalece sobre cualquier otro.

La huella de los proyectos dentro del distrito de Turismo Sostenible no será mayor al 12%. La huella del proyecto se define como aquella que incluye la huella de las estructuras y cualesquiera otras superficies pavimentadas (paseos, canchas, terrazas, patios, aceras, estacionamientos, etc) que fueran impermeables. El uso de pavimentos permeables y techos naturados posibilitaría el crecimiento efectivo de la huella de los edificios siempre que se pueda documentar y certificar que funcionan y se les dará un mantenimiento adecuado dado que algunos sistemas se tapan con el uso y el tiempo. Los pavimentos permeables son aquellos que permiten la filtración del agua al subsuelo como son el asfalto poroso con goma reciclada y los sistemas de confinamiento celular, entre otros, pueden estar integrados o independientes dependiendo de las características del terreno. Pueden ser utilizados en los caminos, áreas de estacionamiento, paseos recreativos. Estos pavimentos permeables tienen una vida útil mayor a la madera que se ha estimado en 7 años y requieren menos mantenimiento además de ser más seguros para caminos de ciclistas y veredas.

De acuerdo con el Reglamento Conjunto, el propósito de la eco-hospedería será ofrecer alojamiento a personas interesadas en la contemplación y disfrute de la naturaleza y los recursos naturales de un lugar. Constituye una modalidad y programa de la Compañía de Turismo que consiste en el desarrollo de instalaciones turísticas y que en adición adopten prácticas de sostenibilidad en su diseño, utilizando las Guías de Diseño para Instalaciones Eco Turísticas y de Turismo Sostenible, creadas por la Compañía de Turismo. Además estas instalaciones deberán adoptar prácticas de sostenibilidad en su fase operacional, así como integrar sin excepción los cuatro elementos básicos del ecoturismo adoptados por la Compañía de Turismo: (1) prácticas de conservación del recurso; (2) educación; (3) integración de la comunidad anfitriona; y (4) Desarrollo socioeconómico local.

Por estar estas instalaciones basadas en la modalidad de ecoturismo, tanto la operación como el ofrecimiento de sus actividades deberán estar en total armonía con los elementos naturales del entorno. Se ofrecerá seguridad, higiene y prácticas sostenibles dentro de un ambiente de armonía con la naturaleza. El eco-alojamiento permite a los viajeros o turistas el conocer de los recursos naturales y la cultura del lugar en el cual están de visita. En adición contará con un mínimo de tres (3) habitaciones.

## 3.5.5 DENSIDAD PERMITIDA EN TS.

Se permitirá una densidad de ministerial de 3 habitaciones cada 25 cuerdas, densidad general establecida para todo el APEGRN para poder tratar a todos los propietarios de manera justa e igualitaria. Pero se permitirá llegar a una densidad máxima de 1.5 habitaciones por cuerda, utilizando el mecanismo de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

El total de habitaciones en el TS será de 298.62 habitaciones en toda el área TS que es de 199.08 cuerdas y bajo ninguna excepción o variación se incrementará dicha densidad.

Requisitos y condiciones ambientales y estéticas.

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras, instalaciones y edificaciones de cualquier clase deberá atenerse, además a las disposiciones que le sean propias según los distritos de calificación correspondientes, a los siguientes requisitos y condiciones:

   a) Los trazados y emplazamientos deberán diseñarse teniendo en cuenta las condiciones ecológicas y paisajísticas del territorio, para evitar la creación de obstáculos en la libre circulación de las aguas o rellenos en las mismas, degradación de la vegetación natural o impactos paisajísticos.

   b) Durante la construcción de las obras deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar al máximo grado posible la destrucción de la vegetación y cambios a la topografía. Al concluir las obras, se deberá proceder con la restauración del terreno y de la cubierta vegetal. Asimismo, se evitará la realización de obras en aquellos períodos en que puedan resultar en alteraciones y riesgos significativos a la fauna.

   c) El diseño, construcción y funcionamiento de las estructuras e instalaciones deberá responder a un conjunto de “buenas prácticas ambientales” (best management practices) que abarcará el uso de energías renovables, preferiblemente solar, la utilización de equipos eficientes en el consumo de energía y agua, almacenamiento y utilización de agua de lluvia, tratamiento, reuso y disposición adecuada de aguas grises y sanitarias, manejo integrado de desperdicios, e integración al medio ambiente circundante. Se promoverá la arquitectura bioclimática (Ej. ventilación cruzada, iluminación natural, etc.) que considere los factores ambientales desde el propio diseño del edificio.

   d) Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

   e) Los cuerpos construidos sobre la cubierta del edificio: torreones de escalera, depósitos de agua, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolos o empotrándolos en los paramentos. Las líneas de conducción eléctrica y telefónica, no han de ser visibles desde punto alguno exterior.

   f) Las obras de nueva edificación deben proyectarse considerando las características naturales del terreno, así como su posición respecto a hitos u otros elementos paisajísticos, su incidencia visual e integración con el entorno (altura del edificio, volumen de edificación, etc.) y el perfil de la zona. Se podrán exigir que se presente un estudio de visualización y del paisaje en sus estados actuales y futuros, con la implantación de las estructuras propuestas. En todo caso el material a utilizarse deberá armonizar con el contexto geológico del área.

g) El diseño arquitectónico y de conjunto deberá tomar en cuenta las condiciones climáticas (lluvias, ángulo solar, dirección del viento, etc.) y la existencia o eventualidad de riesgos naturales (huracanes, inundaciones, etc.).

h) En la medida de lo posible, deben fomentarse edificaciones pequeñas que se "mezclen" con el paisaje.

i) Los edificios altos no se permiten, ninguna estructura tendrán más de dos (2) plantas o 31 pies de altura. Para efecto del cálculo de las plantas, la primera planta no será mayor de 18 pies de piso a techo y la siguiente no será mayor de 14 pies de piso a techo ni menor de 12 pies.

j) En la construcción de caminos y veredas se deberá utilizar preferiblemente materiales que permitan la infiltración del agua. Solamente se considerará como última opción y en orden de prioridad, el uso de cemento, materiales de fábrica o asfalto en su construcción.

k) La iluminación artificial de las instalaciones deberá estar limitada y controlada para evitar que se perturben los ciclos vitales nocturnos de plantas y animales, para reducir los gastos energéticos y reducir la contaminación lumínica. Deberán seguir el protocolo de iluminación de la Agencia Federal de Pesca y Vida Silvestre (USFWS) para garantizar que las tortugas marinas no se desorienten.

## 3.5.6 Áreas de Estacionamiento en Distritos TS

Según lo establecido en el Capítulo 19 Sección 19.31.4 del Reglamento Conjunto, excepto que no se permitirá estacionamiento en el patio delantero.

El área de estacionamientos utilizará preferiblemente materiales que permitan la infiltración del agua. Solamente se considerará como última opción y en orden de prioridad, el uso de cemento, materiales de fábrica o asfalto en su construcción. En todo caso el material a utilizarse deberá armonizar con el contexto geológico del área.

## 3.5.6 Impactos en TS

- Los impactos de los desarrollos TS deberán ser evaluados por cada acción proponente en su correspondiente cumplimiento ambiental según lo establece la Ley Núm. 416, Ley de Política Pública Ambiental, del 22 de septiembre de 2004, según enmendada.
- Para la delimitación del APEGRN se utilizaron las capas de información disponibles en la división de Sistemas de Información Geográfica (SIG) de la JP para un análisis sustancial de riesgos y ambiental, analizando todos los atributos del área a fin de poder llegar una delimitación y un plan de uso de terrenos, esté análisis se incluye

en el documento en el capítulo 2: Marco Descriptivo del APEGRN en las secciones IV-VI.

## 3.6. DISTRITO USO MIXTO (UM)

Las áreas identificadas para desarrollo en el distrito UM son áreas aledañas a la PR-3 por lo que actualmente cuentan con infraestructura y acceso, adyacentes a áreas ya desarrolladas con Uso Mixto [UM] (comerciales y residenciales) y luego del análisis ambiental se determinó que son las áreas de menor impacto por ser áreas de pasto y estar anexas a desarrollos y algunas de ellas se encuentran impactadas y se ha removido corteza terrestre.

### 3.6.1 PROPÓSITO Y ALCANCE DEL DISTRITO UM

1. Este Distrito se establece, para alentar y promover el uso mixto del terreno combinando usos comerciales y residenciales creando núcleos de actividad local, sin que el primero perjudique de forma significativa el carácter residencial que debe prevalecer sobre el segundo. Este persigue además, permitir un desarrollo relativamente denso y reducir la dependencia del automóvil privado. De esta forma el distrito provee flexibilidad en el diseño del desarrollo orientado al peatón y en la ubicación de centros de empleo y comercio en proximidad a viviendas de más alta densidad. El distrito también está diseñado para proveer el desarrollo de una variedad de servicios comerciales y al detal que puedan cambiar con el tiempo respondiendo a las condiciones del mercado. La ubicación y el diseño de tal desarrollo intentan proveer oportunidades de servicios que sean diversos y estén ubicados en forma eficiente.

2. Este Distrito incluye además, el uso comercial, residencial y de servicios en solares localizados a lo largo de las vías de tránsito. En estos casos se fomentará la sustitución de estructuras existentes, la densificación y la agrupación de solares.

3. Tal objetivo se conseguirá mediante la aplicación de normas de diseño que no afecten o alteren el carácter o la estética que deba prevalecer en el área y normas de operación que aseguren la tranquilidad en el vecindario, evitando los ruidos excesivos, la contaminación del aire, los olores ofensivos o el resplandor excesivo de rótulos o iluminación.

### 3.6.2 USOS EN DISTRITOS UM

En este distrito el uso principal será el residencial, no obstante, se podrá dedicar parte o la totalidad del área de la primera planta para usos tales como:

1. Comercio al detal, cuando se trate de accesorios y piezas de vehículos de motor no se exhibirán fuera del edificio

2. Eco-Hospedajes

3. Hospedajes especializados

4. Usos institucionales, cívicos, culturales, siempre que la pertenencia a utilizarse para este propósito observe una separación no menor de 50 metros de cualquier estación de gasolina existente o previamente autorizada. La separación mínima requerida será medida tomando los puntos más cercanos entre ambos solares. En el caso de instituciones docentes, serán 1,000 pies.

5. Servicios

## 3.6.4 PARÁMETROS EN DISTRITOS UM

| PARÁMETRO | DESCRIPCIÓN |
|---|---|
| ALTURA (máxima en metros) | 9 metros o dos niveles |
| TAMANO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados) | 400 |
| ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros) | 20 |
| DENSIDAD POBLACIONAL | Ver Sección 17.04 |
| ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%) | Ver Sección 17.05 |
| ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%) | Ver Sección 17.06 |
| PATIO DELANTERO | Uno con un fondo no menor de tres (3) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. |
| PATIOS LATERALES | Dos, cada uno con ancho no menor de cuatro (4) metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. |
| PATIO POSTERIOR | Un (1) patio posterior con un fondo no menor de 4 metros ni menor de una quinta (1/5) parte de la altura del edificio, cual fuere mayor. |

## 3.6.5 Densidad Poblacional en Distritos UM

1. Se permitirá una (1) unidad de vivienda básica por cada 150 metros cuadrados del solar.

2. El número de unidades de vivienda podrá convertirse en un número mayor utilizando las Transferencias de Derechos de Desarrollo y será evaluado por la Junta de Planificación por medio de Consulta de Ubicación.

## 3.6.6 Área de Ocupación en Distritos UM

No excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en términos de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

| Tipo de solar | Área de Ocupación, Por Ciento Máximo Permitido del Solar |
|---|---|
| Solar interior | 70 |
| Solar de una esquina | 80 |
| Solar de dos o tres esquinas | 90 |
| Solar de toda una manzana | 100 |

## 3.6.7 Área Bruta de Piso en Distritos UM

El área bruta de piso no excederá el por ciento máximo del tamaño del solar que en término de los diferentes tipos de solares se indica a continuación:

| Tipo de Solar | Área Bruta de Piso, Por ciento Máximo Permitido del Tamaño del Solar |
|---|---|
| Solar interior | 140 |
| Solar de una esquina | 160 |
| Solar de dos o tres esquinas | 180 |
| Solar de toda una manzana | 200 |

En ningún caso el área bruta de piso de cualquier planta sobre la primera excederá el por ciento máximo de área de ocupación permitido en el distrito para cada tipo de solar.

## 3.6.8 Patios Interiores y Semi-interiores en Distritos UM

Todo patio interior o semi-interior a proveerse cumplirá con lo establecido en la Regla 21.4 del Tomo IV del Reglamento Conjunto.

## 3.6.9 Edificios y Usos Accesorios en Distritos UM

1. Se ajustarán a las disposiciones del Capítulo 22 del Tomo IV del Reglamento Conjunto relativas al distrito residencial al cual se sobrepone este distrito.

2. Tipo de Diseño de Edificios y Estructuras

   - Los edificios y estructuras, mantendrán una fachada que armonice con las propiedades residenciales en el sector. La OPGE podrá adoptar fachadas típicas que puedan servir de guía para lograr este objetivo.

   - El sistema de distribución eléctrica para el área comercial del edificio será separado del sistema del área residencial y el mismo cumplirá con las normas de diseño para las cargas que requiera el negocio, conforme con la reglamentación de la Autoridad de Energía Eléctrica.

## 3.6.10 Áreas de Estacionamiento en Distritos UM

Según lo establecido en el Capítulo 23 del Reglamento Conjunto.

## 3.5.11 Impactos en UM

- Los impactos de los desarrollos UM deberán ser evaluados por cada acción proponente en su correspondiente cumplimiento ambiental según lo establece la Ley Núm. 416, Ley de Política Pública Ambiental, del 22 de septiembre de 2004, según enmendada.
- Para la delimitación del APEGRN se utilizaron los niveles de información disponibles en SIG de la JP para un análisis sustancial de riesgos y ambiental, analizando todos los atributos del área a fin de poder llegar una delimitación y un plan de uso de terrenos, esté análisis se incluye en el documento en el capítulo 2: Marco Descriptivo del APEGRN en las secciones IV-VI.

# CAPÍTULO 4: EVALUACIÓN DE CONSULTAS DE UBICACIÓN

## 4.1 DISPOSICIONES GENERALES

1. La Junta Adjudicativa evaluará las Consultas de Ubicación o solicitudes de permisos en los distritos Área Desarrollada (AD) para los usos que más adelante se indican. Cuando se estime necesario o según se establece en esta Sección, se celebrarán vistas públicas con notificación a las partes.
2. La Junta Adjudicativa evaluará las Consultas de Ubicación con el Consejo de la Junta de Planificación para los distritos de Bosque (BQ), Preservación de Recurso (PR), Conservación de Recursos (CR) y de Turismo Sostenible (TS) para garantizar que se cumplan con las especificaciones y parámetros establecidos y bajo ninguna circunstancia habrá variación ni excepciones dentro de estos distritos.
3. Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Reglamento Conjunto, su uso se regirá por las disposiciones específicas establecidas para las referidas zonas.

## 4.2 PROPÓSITO

El propósito de estas consultas de ubicación es identificar para conocimiento general aquellos usos, compatibles con el carácter esencial del distrito, que cumplan con los parámetros establecidos bajo este reglamento especial.

## 4.3 CRITERIOS

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

1. Se proteja la salud, seguridad y bienestar de los ocupantes de la propiedad objeto de la solicitud así como de propiedades limítrofes.
2. No se menoscabe el suministro de luz y aire a la edificación a usarse u ocuparse o a las propiedades limítrofes.
3. No se aumente el peligro de fuego.
4. No se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en áreas vecinas.

5. Se demuestre la viabilidad, adecuacidad y conveniencia del uso solicitado.
6. Se cumpla con las condiciones establecidas en este Reglamento o que puedan establecerse para el caso particular.

## 4.4 INICIATIVA

Toda consulta de ubicación deberá ser solicitada por el dueño o un representante autorizado del dueño de la propiedad para la cual se solicita la misma. En dicha solicitud deberá indicarse las razones por las cuales se debe conceder la excepción.

## 4.5 USOS QUE PODRÁN CONSIDERARSE POR CONSULTA DE UBICACIÓN

Proyectos de Eco-Hospederias en Distrito BQ y AD, de acuerdo con los siguiente:

1. Los terrenos que se aprueben para el uso de Eco-Hospedería no podrán comprender áreas:
    a. Esenciales para el acceso, disfrute o preservación de recursos recreativos, arboledas, bosques, paisajes y formaciones geológicas de belleza excepcional.
    b. De interés público por su valor significativo para la preservación de la flora o fauna silvestre de importancia económica, ecológica o científica.
    c. Susceptibles a inundaciones, derrumbes, deslizamientos o marejadas

2. Se requerirá la recomendación favorable del DRNA y la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

3. Se celebrará vista pública previo a la autorización.

4. Se calculará la densidad a base de la densidad permitida en el distrito, asumiendo que una habitación de hotel sea equivalente a 0.4 unidades básicas de vivienda. Densidades mayores requerirán la compra de derechos de desarrollo de otra propiedad.

5. Cuando los terrenos colinden con cuerpos de agua (ríos, canales, quebradas, y lagunas) y/o humedales se mantendrá el retiro mínimo de 50 metros desde el borde exterior del cuerpo de agua hasta el punto más cercano del área o áreas de estacionamiento y cualquier estructura.

6. Se requerirá un retiro de tres (3) metros de toda colindancia con otro solar, sembrado de árboles y con un tratamiento eco-paisajista que amortigüe el efecto del proyecto.

7. El movimiento de tierras a permitirse será mínimo y se efectuará únicamente en los accesos y áreas de estacionamiento del proyecto a los fines de conservar, en lo

más posible, los rasgos naturales del terreno y la vegetación existente; si no existiera vegetación deberá proveerse tratamiento paisajista mediante la siembra de árboles y arbustos.

8. Las instalaciones no podrán exceder 9 metros de altura o el dosel de los árboles y un máximo de dos pisos.

9. No se permitirá tala de árboles.

10. No se permitirá siembra de árboles exóticos.

11. El máximo de habitaciones será de 30 por medio de Transferencias de Derecho de Desarrollo y siguiendo los criterios de las Guías de Diseño para Instalaciones Eco Turísticas y de Turismo Sostenible de la Compañía de Turismo.

12. Deberán seguir, de forma compulsoria, las recomendaciones de las Guías de Diseño para Instalaciones Eco Turísticas y de Turismo Sostenible de la Compañía de Turismo.

# CAPÍTULO 5: TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

## 5.1 DISPOSICIONES GENERALES

El Plan de Usos de Terreno para el Área de Planificación Especial de la Gran Reserva del Noreste APEGRN implementará las Nuevas Competencias del Reglamento de Planificación Núm. 21 como técnica del uso de terreno para lograr el objetivo de preservación y conservación de los recursos naturales y culturales del área.

Para que la Junta de Planificación o un Municipio cualificado puedan adoptar un programa para la implementación de las nuevas competencias deberá incluir en el Plan de Usos del Terreno o en el Plan Territorial unos elementos mandatorios según requiere el Reglamento de Planificación Núm. 21.

El propósito de este plan es viabilizar el uso de competencias aplicables para que el sector público y privado tenga oportunidad de seleccionar una o varias competencias como técnica y estrategia del uso de terreno de acuerdo a las realidades dinámicas de conservación y desarrollo del sector. De esta manera el organismo gubernamental ingerente y el sector privado (los dueños de terrenos) tienen alternativas para impulsar y adoptar un programa para la competencia seleccionada.

## 5.2 DEFINICIONES

**La Transferencia de Derechos de Desarrollo** es el proceso por medio del cual las parcelas receptoras adquieren los derechos a desarrollar de las parcelas remitentes.

**La Parcela Remitente** es el área dentro del cual los derechos de desarrollo identificados en el Plan se pueden separar del terreno y venderse libremente. Es decir, vende y concede el derecho de desarrollo a la Parcela Receptora.

**La Parcela Receptora** es el área dentro del cual los derechos adquiridos de un área o parcela remitente se pueden utilizar para aumentar la densidad de desarrollo permitido dentro de los parámetros reglamentarios. Es decir, recibe el derecho para el desarrollo por haber comprado derechos de las parcelas remitentes y poder así desarrollar el área.

Las transferencias de derechos de desarrollo podrán utilizarse en las siguientes situaciones, entre otras:

1. Preservar permanentemente terrenos abiertos para uso agrícola o de reserva natural.
2. Distribuir las cargas y los beneficios a los diferentes propietarios dentro del área comprendida por el Plan de Usos del Terreno del APEGRN.

Dicho mecanismo permitirá que un proyectista adquiera los derechos de desarrollo de otras propiedades, según establecido en el Plan de Usos del Terreno del APEGRN. El Plan ha establecido las áreas entre las cuales se pueden realizar transferencias, según se muestra en el mapa, se indican las áreas que cederán los derechos de desarrollo (remitentes) y las áreas que tendrán la facultad de adquirir estos derechos (receptoras). Cualquier alteración a las áreas representará una revisión al Plan.

Las TDD cumplirán con lo establecido el Reglamento de Planificación Núm. 21, que establece las siguientes condiciones:

a) La Transferencia de Derechos de Desarrollo podrá realizarse como una gestión normal de compraventa, entre dos agentes libres. Toda transferencia deberá obtener, previo a la transacción final, una autorización de la Junta de Planificación (JP) que demuestre el cumplimiento con el Plan de Usos del Terreno del APEGRN, y una autorización de los titulares de los derechos reales inscritos, si alguno.

b) El que cede o compra los derechos de desarrollo podrá hacerlo a través de una o varias transacciones.

(c) Toda Transferencia de Derechos de Desarrollo con respecto a una o más fincas al igual que su modificación o gravamen, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la presentación de escritura pública acompañada de evidencia de la autorización del municipio o de la agencia pública concernida, así como de todos los titulares de derechos reales inscritos, si alguno.

(d) Una vez vendidos o transferidos los derechos de desarrollo de una propiedad, se le extinguen o concluyen los derechos vendidos o transferidos a dicha propiedad.

(e) La Junta de Planificación tiene la facultad de crear un fondo especial de transferencias, con la capacidad de adquirir o vender los derechos de desarrollo, como un agente más.

(f) La Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe) mantendrá un inventario de los derechos de desarrollo utilizados como parte de un permiso de construcción.

# 5.3 Criterios Mínimos de Planificación

La Transferencia de Derechos de Desarrollo debe incluir Criterios mínimos de planificación para el Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo donde se definan las metas y objetivos.

| | |
|---|---|
| Meta | Mantener y proteger el medio ambiente promoviendo la conservación, preservación y el uso juicioso de los recursos naturales, ambientales y culturales del área. |
| Objetivo | Liberar la tenencia privada de los terrenos sensitivos del sistema natural del APEGRN para su conservación, preservación y el desarrollo moderado y armónico de una porción de aquellos terrenos que cualifican para el desarrollo en forma ordenada, bien planificada e integral. |
| Objetivo | Promover el desarrollo del sector de modo que los cargos y los beneficios sobre el uso del terreno se distribuyan equitativamente entre los propietarios. |

## Designación de las parcelas remitentes y receptoras:

### Parcelas Remitentes

Las Parcelas Remitentes son aquellas calificadas con los distritos de calificación Preservación de Recursos (PR), Conservación de Recursos (CR) y Bosque (BQ) dentro del APEGRN, según identificadas en la figura 2. Se tienen 7,853.74 cuerdas de parcelas remitentes que representan el 79.07% de la extensión territorial del APEGRN. La Figura 1, muestra el mapa de Calificación del APEGRN y la Figura 2 muestra las parcelas remitentes y las receptoras en el área del APEGRN.

La Figura 2 muestra las Parcelas Remitentes y la Figura 3 muestra las Parcelas Receptoras que a su vez representan el Plan de Transferencia del Derecho de Desarrollo (TDD).

### Parcelas Receptoras

Las Parcelas Receptoras son aquellas calificadas con los distritos de calificación Turístico Sostenible (TS) y Uso Mixto (UM) dentro del APEGRM, según identificadas en la Figura 3. Se identificaron 512.63 cuerdas de parcelas receptoras que representan el 5.16% de la extensión territorial del APEGRN.

En la sección de Anexos se incluye un listado de los Números de Catastros de las parcelas que integran el APEGRN.

## DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LAS PARCELAS REMITENTES Y RECEPTORAS, Y LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES, HISTÓRICAS O CULTURALES DEL MISMO EN SU CONTEXTO AMBIENTAL:

La descripción de las parcelas y sus características ambientales, históricas y culturales están comprendidas y analizadas en el documento del Plan y Reglamento Especial del APEGRN. Los terrenos comprendidos en la Gran Reserva del Noreste del APEGRN constituyen un ecosistema natural Único en Puerto Rico.

El APEGRN está compuesto aproximadamente de 9,932.36 cuerdas de terrenos tanto públicos como privados. De esta extensión territorial aproximadamente 8,120.33 cuerdas son para Preservación, Conservación de Recursos, Agua y Bosque.

## METODOLOGÍA PARA LA DENSIDAD DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO

La relación de 1 Unidad Básica de Vivienda (UBV) por cada 25 cuerdas, fue producto de establecer una densidad intermedia en todo el APEGRN, considerando que se utilizaría el mecanismo de TDD y de que nos encontramos con un área rural, con gran valor ambiental y que actualmente está regulado por el Capítulo 37 del Reglamento Conjunto con distritos rurales de Zonificación Especial de El Yunque. Siendo los más restrictivos los distritos CR (antes CR-1), PR (antes B-2) y PR que no permiten la segregación ni UVB, luego está el distrito A-P (antes A-1) que permite 1 UVB cada 50 cuerdas, el tercer nivel son los distritos A-G (antes A-2, A-3) y B-Q (antes B-1) que permiten 1 UVB en 25 cuerdas.

Es necesario tratar a todos los dueños de parcelas de forma homogénea, mantener una densidad mínima de desarrollo por ser una área rural y considerando la experiencia en los EE.UU. que ha establecido densidades mínimas para que exista un equilibrio entre el desarrollo y la necesidad de que se utilicen los derechos de desarrollo por parte de la parcelas a ser receptoras del desarrollo, se decidió utilizar el criterio de densidad mínima de 1 UVB por cada 25 cuerdas (históricamente los reglamento de la JP han establecido que una habitación es 0.4 UVB lo que da 2.5 habitaciones cada 25 cuerdas), sin embargo la JP determinó establecer una Densidad Ministerial de 3 habitaciones por cada 25 cuerdas para el distrito de calificación de Turismo Sostenible (TS) dentro del APEGRN.

La densidad máxima permitida en las áreas para desarrollo por medio de Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDD) se establece en 1.5 habitaciones por cuerda. Es importante reconocer que no existe en la literatura del desarrollo turístico y de los desarrollos eco-turísticos una fórmula de densidad adecuada o de habitaciones por cuerda.

La relación de 1.5 habitaciones por cuerda es una relación que surge, del análisis de las distintas densidades de proyectos eco-turísticos analizados en distintas partes del mundo, y de las recomendaciones realizadas por Audubon Internacional que recomienda pequeños alojamientos de bajo perfil como el de Nicuesa Luxury Eco-Lodge en Costa Rica de 13 habitaciones en una finca de 169 (0.07 habitación por cuerda) y las recomendaciones de Resort Development Consultants, Inc quienes del análisis de 12 hoteles surge un promedio de 2.5 habitaciones por cuerda. Para obtener el cálculo, se eliminaron de las recomendaciones de Resort Development Consultants, Inc. los 3 hoteles con campo de golf y el hotel Sangri-la pues incluye villas sobre el agua y no guarda relación con lo que se quiere hacer en el APEGRN que ni incluye golf ni villas en el agua, y le añadimos el Nicuesa Luxury Eco-Lodge. Al promediar se obtiene 1.4 habitaciones por cuerda, por lo que se decidió llevarlo a 1.5 habitaciones por cuerda.

Una vez se vende un Derecho de Desarrollo (DD )se hace un gravamen de conservación a perpetuidad a la escritura de la parcela remitente. Las parcelas receptoras deberán mostrar la evidencia de compra de DD.

Las parcelas que venden los DD pueden continuar haciendo uso y disfrute de sus parcelas con los usos permitidos en el distrito excepto el derecho a desarrollar la misma.

## CÁLCULO DE DERECHOS DE DESARROLLO EN DISTRITO TS

El derecho de desarrollo (DD) transferible en las parcelas remitentes se calculó en base a las densidades mínimas y máximas permitidas en las Parcelas Receptoras de la siguiente manera para las Parcelas Receptoras en los Distritos de Turismo Sostenible (TS) y eco-hospederías en el Distrito de Bosque (BQ):

1 Derecho de Desarrollo (DD) = 3 habitaciones por cada 25 cuerdas
1 Derecho de Desarrollo = Densidad Ministerial

Densidad Máxima = 1.5 habitaciones por cuerda
Densidad Máxima en 25 cuerdas = 37.5 habitaciones

El total de Derechos de Desarrollo (DD) a adquirirse se calcula dividiendo las Habitaciones Adicionales (HA) entre 1.5 habitaciones

DD = HA/1.5

El total de cuerdas a ser adquiridas por las Parcelas Receptoras al transferir los derechos de desarrollo de las Parcelas Remitentes se calcula de la siguiente manera:

Total de Cuerdas = Total de Derechos de Desarrollo x 25 cuerdas

Para el total de área calificada como TS dentro del APEGRN se calificaron 199.08 cuerdas, que son las parcelas Receptoras. El total de habitaciones en el TS será de 298.62 habitaciones en toda el área TS. Por derecho se tienen 23.89 habitaciones en las 199.08. Para poder llegar a la densidad máxima deberán adquirirse 91.58 derechos de desarrollo que equivalen a las 274.73 habitaciones adicionales (HA) y llegar al máximo permitido en el total de área del distrito.

El total de habitaciones (THA) a permitirse en TS se calculó multiplicando la Densidad Máxima en una Cuerda (DM:1) por el Total de Área de Turismo Sostenible (TATS). El DM:1 se estableció en 1.5 habitaciones por cuerda que será la densidad máxima permitida en el distrito

THA = DM:1 X TATS
THA = (1.5)(199.08) = 298.62 habitaciones

Los Derechos de Desarrollo (DD) en el distrito TS se calculan dividiendo el Total de Área de Turismo Sostenible (TATS) entre 25 cuerdas:

DD= TATS/25 cuerdas
DD = 198.08 cuerdas/ 25 cuerdas = 7.96 DD

Para obtener el total de habitaciones se multiplican los DD por las habitaciones de la densidad Ministerial en 25 cuerdas (DM:25) por el Total de Área de Turismo Sostenible (TATS). La densidad ministerial se estableció en 3 habitaciones por cada 25 cuerdas:

Habitaciones = (DM:25 X DD)
DD = [(3 habitaciones)(7.96DD)= 23.89 habitaciones

En el distrito de TS se pueden desarrollar 23.89 habitaciones por derecho basado en el total del área. Sin embargo puede aumentar el total de habitaciones hasta llegar al máximo permitido que es de 298.62. Se restan las habitaciones por DD del total de habitaciones (THA) permitidas para obtener el total de habitaciones (HA) a adquirir por Transferencia de Derechos de Desarrollo (TDD):

HA = TH – DD
HA = 298.62 – 23.89 = 274.73 habitaciones

Para poder llegar a la densidad máxima en TS deberán adquirirse por medio de TDD los derechos para desarrollar 274.73 habitaciones adicionales. Esto se calcula dividiendo las Habitaciones (HA) entre los DM:25 Una vez obtenido se multiplica por 25 cuerdas para obtener el total de cuerdas a ser gravadas (DDc) por TDD.

TDD = HA/DM:25
TDD = 274.73 habitaciones / 3 habitaciones= 91.58

DDc = TDD x 25 cuerdas

DDc = (91.58)(25 cuerdas) = 2,289 cuerdas

Para desarrollar al máximo el distrito TS deberán ser adquiridos 91.58 Derechos de Desarrollo que representa la adquisición y transferencia de los derechos de desarrollo de 2,289 cuerdas de terreno de parcelas remitentes a ser gravadas para conservación a perpetuidad según la calificación asignada ya sea de Preservación, Conservación o Bosque.

Las parcelas remitentes gravarán sus escrituras al momento de vender los derechos de desarrollo. Los dueños de dichas parcelas remitentes continuarán siendo los dueños de los terrenos y podrán continuar haciendo uso y disfrute de su propiedad bajo los usos que le permita el distrito excepto el derecho a desarrollar el terreno que sea gravado para conservación a perpetuidad por haber vendido el Derecho al Desarrollo.

**FIGURA 3. MAPA DE ÁREAS REMITENTES**

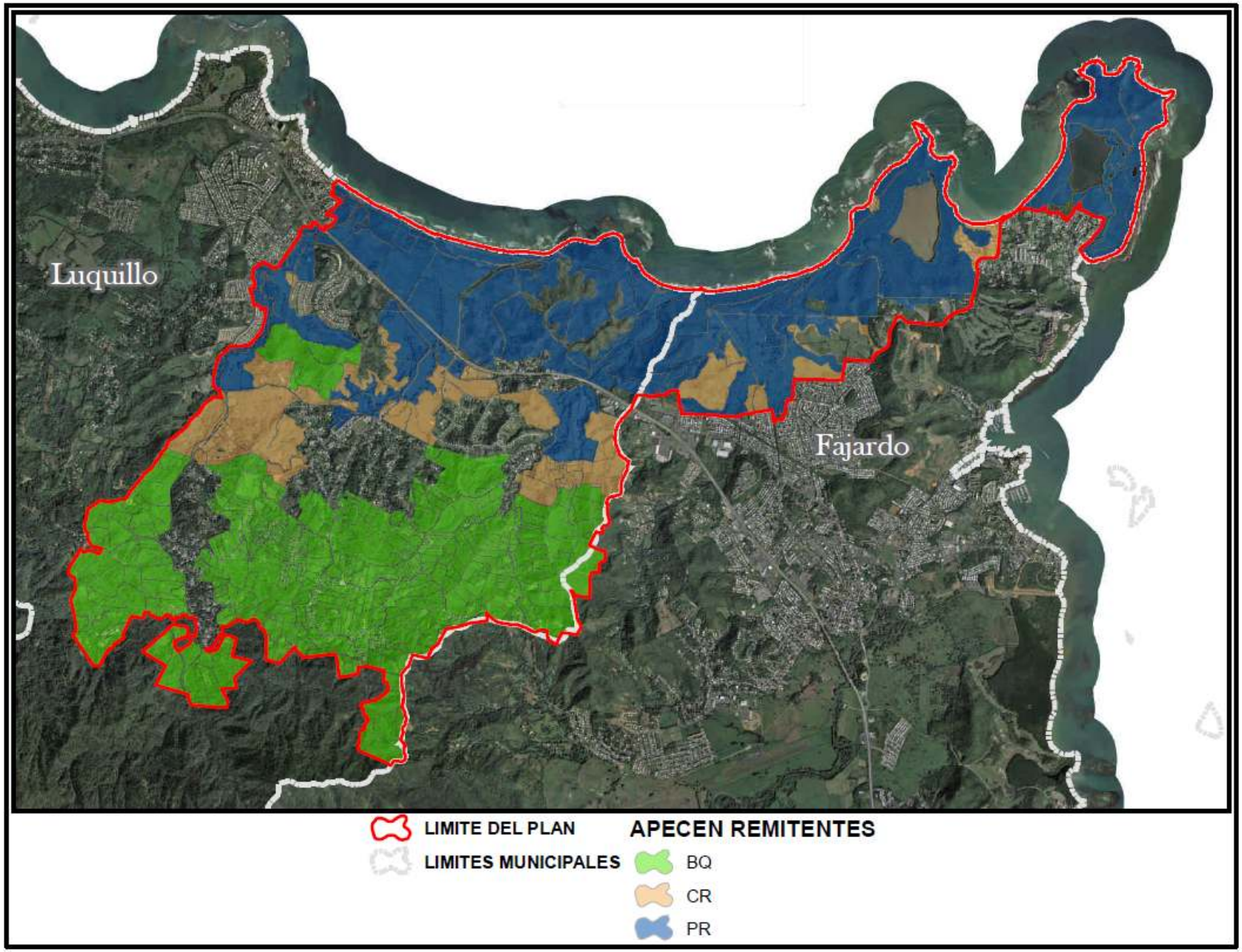
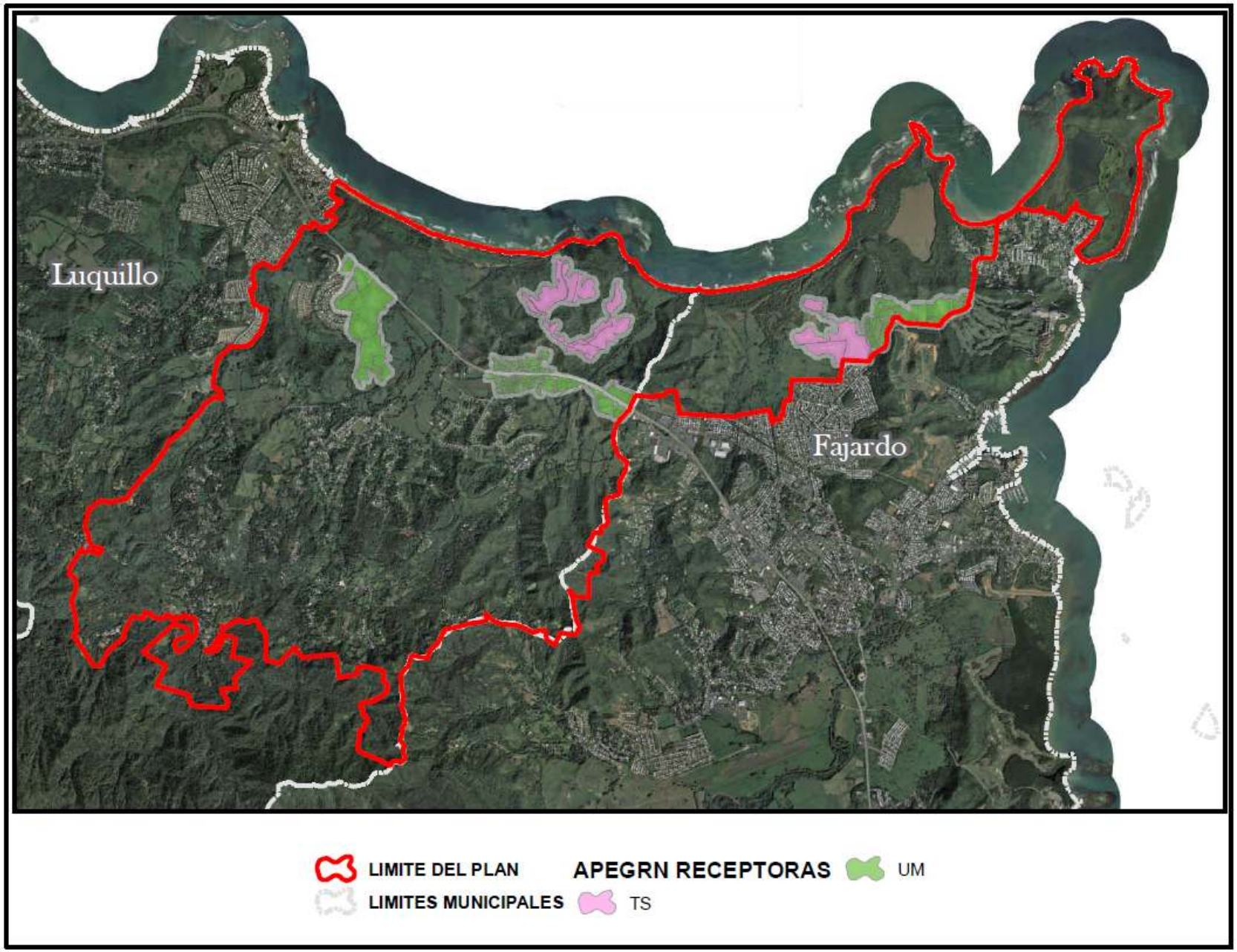



**FIGURA 4. MAPA DE ÁREAS RECEPTORAS**