

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
GOBIERNO MUNICIPAL DE CULEBRA



Plan de Ordenación Territorial  
Volumen III – Reglamentación

26 de diciembre de 2012



Hon. Ricardo López-Cepero Aparicio, Alcalde

***CAPÍTULO 1***            ***DISPOSICIONES GENERALES***

**REGLA 1.1**            **TÍTULO**

Este Reglamento se denominará y citará como las Normas Especial del Plan de Ordenación Territorial para el Municipio Autónomo de Culebra. Este Reglamento, a discreción de la Junta de Planificación, podrá ser incorporado al Reglamento Conjunto.

**REGLA 1.2**            **PROPÓSITO Y OBJETIVOS GENERALES**

Este Reglamento tiene el propósito de establecer los criterios y reglas que aplicarán en la jurisdicción de la Isla Municipio de Culebra para la evaluación y aprobación de los desarrollos y permisos de construcción.

**REGLA 1.3**            **AUTORIDAD**

Este Reglamento se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991 y la Ley Núm. 153 del 10 de agosto de 2002.

**REGLA 1.4**            **APLICABILIDAD**

- a. Este Reglamento aplicará a través de toda la extensión territorial de la Isla Municipio de Culebra, incluyendo sus islotes y cayos, y a toda persona natural o jurídica, pública o privada, o cualquier agrupación de ellas, sobre las cuales el Gobierno Municipal tenga jurisdicción.
- b. Estas disposiciones no se aplicarán a ninguna mejora o adquisición pública autorizada, o de otro modo emprendida, exclusivamente por el Gobierno de los Estados Unidos de América.

**REGLA 1.5**            **TÉRMINOS EMPLEADOS**

Los vocablos y frases definidos en este Reglamento Especial tendrán el significado establecido en el Reglamento Conjunto.

**REGLA 1.6**            **DISPOSICIONES DE OTROS REGLAMENTOS**

Para todo aquello que no esté contemplado o que no conflija con este Reglamento Especial, aplicará el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos (en adelante Reglamento Conjunto) con vigencia del 29 de noviembre de 2010, y sus subsiguientes enmiendas.

Las disposiciones de este Reglamento Especial prevalecerán sobre las disposiciones del Reglamento Conjunto y cualquier otro Reglamento vigente que pueda ser de aplicación al caso en particular de la Isla Municipio de Culebra.

Se adoptan los siguientes reglamentos: Reglamento de Planificación Núm. 20 mejor conocido como el Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público de Calle Locales vigente y sus enmiendas y el Reglamento de Planificación Núm. 21, mejor conocido como el reglamento de las Nuevas Competencias para Viabilizar el desarrollo Urbano vigente y sus enmiendas

## **REGLA 1.7                    INTERPRETACIÓN**

Este Reglamento será interpretado a la luz de todos los documentos contenidos en el Plan de Ordenación Territorial, la Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991 (en adelante denominada Ley Núm. 81), Ley Núm. 153 del 10 de agosto de 2002 (en adelante denominada Ley Núm. 153) y Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009 (en adelante denominada Ley Núm. 161).

Las normas de interpretación aplicables serán las siguientes:

- a. La reglamentación se interpretará aplicando los propósitos y políticas públicas, planes maestros y visión de la Isla Municipio de Culebra.
- b. En caso de un conflicto entre el texto de este Reglamento y cualquier gráfica, figura, cuadro, mapa o título, el texto prevalecerá.
- c. En caso de cualquier conflicto en limitaciones, restricciones o criterios incluidos en este Reglamento, aplicará la condición más favorable al solicitante.
- d. En caso de conflicto o discrepancia entre las políticas públicas, se le dará prioridad a las políticas establecidas en los siguientes documentos, según el orden aquí establecido: el

Plan de Desarrollo Económico adoptado en virtud de la Ley Núm. 153; el Plan de Visión; este Reglamento; el Reglamento Conjunto y el Plan de Ordenación Territorial.

#### **REGLA 1.8 VIOLACIONES AL REGLAMENTO**

Cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento estará sujeta a aquellas penalidades y acciones judiciales y administrativas dispuestas en la Ley Núm. 161.

#### **REGLA 1.9 CLAUSULA DE SEPARABILIDAD**

Si cualquier disposición, palabra, oración, inciso, sección o capítulo de este Reglamento 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.

#### **REGLA 1.10 ACTUALIZACIONES O REVISIONES**

Este Reglamento será revisado transcurrido un periodo de 8 años de su aprobación por el Gobernador. El Plan podrá ser revisado antes, si ocurrieran cambios significativos en la población total del Municipio de Culebra y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidades de ocupación y otros elementos que justificaron inicialmente la clasificación del suelo adoptada. Cualquier revisión parcial o integral tendrá que cumplir con la Ley Núm. 81 y la Ley Núm. 153.

#### **REGLA 1.11 CLÁUSULA DEROGATORIA**

La aprobación de este Reglamento Especial deja sin efecto las disposiciones del Capítulo 33 del Reglamento Conjunto titulado "Calificación Especial para Regir los Casos Especiales en los Distritos Residenciales de Baja Densidad (R-0) en el Municipio de Culebra", según lo dispone la Sección 33.1.3 de ese Reglamento.

## ***CAPÍTULO 2            NORMAS ESPECIALES DEL PLAN DE ORDENACION TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO AUTONOMO DE CULEBRA***

### **REGLA 2.1            RESIDENCIAS AGRUPADAS TIPO “CLUSTER”**

#### **Sección 2.1.1            Definición de Cluster**

Concentración de residencias agrupadas, estrechamente relacionadas entre sí en un área específica del solar para permitir que el resto del terreno se pueda utilizar para los propósitos reglamentados tales como espacios abiertos y/o preservación de sus funciones.

#### **Sección 2.1.2            Propósito**

El propósito del desarrollo de clusters residenciales es proporcionar una alternativa para el desarrollo sustentable y conservación de los recursos naturales donde se logre lo siguiente:

- a. Promover un uso más eficiente de los recursos de la tierra sin utilizar la subdivisión o segregaciones de los terrenos;
- b. Reducir los costos por unidad de desarrollo de sitios de viviendas mediante la concentración de las unidades residenciales en una porción del sitio sin aumentar la densidad neta global;
- c. Preservar el ambiente y carácter natural de la Isla Municipio de Culebra;
- d. Promover la utilización de los suelos remanentes en actividades agrícolas, de conservación, protección o vistas panorámicas;
- e. Promover actividades recreacionales tales como, pero sin limitarse a: veredas; paseos a caballos; establos; áreas para barbacoas; canchas de juegos sin techos; piscinas; charcas; entre otras.
- f. Proveer espacios abiertos deseables y útiles;
- g. Promover el aumento de la forestación y conservación de cubierta forestal;

- h. Proteger áreas ambientalmente sensibles;
- i. Permitir la flexibilidad del diseño que pueda relacionar la ubicación de las unidades a las condiciones de sitio.

### **Sección 2.1.3            Requisitos**

- a. Espacio entre residencias

El requisito de espacio entre las residencias estará relacionado a la circulación peatonal y el uso recreativo de las facilidades comunales, proveyendo privacidad entre las residencias. No se establecen distancias o medidas específicas para los espacios, para permitir que el diseño pueda adaptarse a las circunstancias de cada topografía y condición del suelo.

- b. Tipos de residencias

Las residencias podrán ser unifamiliares, dobles o villas, siempre utilizando las técnicas disponibles que permitan la mayor eficiencia en la utilización de infraestructura, energía y el recurso agua.

- c. Condiciones de usos y disfrutes

El proponente del proyecto deberá establecer mediante escritura pública las condiciones de usos y de edificabilidad que se utilizarán en el predio de terreno que no haya sido utilizado para desarrollar las residencias agrupadas tipo cluster en armonía con los propósitos establecidos en este Reglamento. Deberá incluir un programa para la operación y mantenimiento de dicha parcela y de las mejoras que se requieran para el uso perpetuo común de los ocupantes del desarrollo. Estas condiciones de uso deberán contar con la recomendación de la División de Edificabilidad y Medio Ambiente de la Oficina de Gerencia de Permisos, referente al cumplimiento de los propósitos de este reglamento.

## **REGLA 2.2**

### **CALIFICACIONES GENERALES APLICABLES A LOS DISTRITOS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD, R-0-25C, R- 0-5C, R-0-1C**

### **Sección 2.2.1 Propósitos Generales**

- a. Estas calificaciones tienen el propósito de reglamentar los casos que surjan en distritos residenciales de baja densidad R-0-25C, R-0-5C y R-0-1C, según establecidos en los Mapas de Calificación del Plan de Ordenación Territorial del Municipio. Las áreas en cuestión se identifican mediante los símbolos de calificación del distrito R-0-25C, R-0-5C y R-0-1C.
- b. El propósito de dichos distritos es facilitar la dirección y el control del desarrollo del Municipio de Culebra, de proteger ciertas áreas naturales únicas y conservar sus áreas agrícolas.

### **Sección 2.2.2 Límites de los Distritos**

Los límites de los distritos seguirán hasta donde sea posible las colindancias de los solares, la línea marítimo-terrestre según establecida por ley y la jurisprudencia, además de los rasgos topográficos y geográficos. Donde no sea posible lo anterior, los límites podrán establecerse por distancias medidas desde puntos fijos. En los casos que no se hayan fijado los límites por distancias, se determinarán los mismos a escala según se marcan en el Mapa de Calificación correspondiente.

### **Sección 2.2.3 Excavaciones y Movimiento de Tierra en los distritos**

A las excavaciones y movimiento de tierra les serán aplicables las disposiciones del Tomo Sobre Extracción de Materiales de la Corteza Terrestre del Reglamento Conjunto. Sin embargo, todo desarrollo de terrenos y proyectos de construcción, deberá respetar la topografía existente y el ambiente natural reduciendo al mínimo sus alteraciones, para poder cumplir con los usos permitidos en este Reglamento.

### **Sección 2.2.4 Casos de Solares en dos o más Distritos**

Cuando un solar quede ubicado en dos o más distritos de calificación, se aplicará a cada porción del solar las disposiciones que le corresponden al distrito en que yace.

## **REGLA 2.3                    DISTRITO ESPECIAL RESIDENCIAL DE MUY BAJA DENSIDAD 25 CDAS (R0-25C)**

### **Sección 2.3.1            Propósito del Distrito R0-25C**

Esta área de muy baja densidad poblacional que se establece para actividades de conservar recursos y el paisaje natural; usos agrícolas, recreacionales y turísticos; así como para la construcción de viviendas, residencias vacacionales y recreacionales serán evaluadas mediante consulta de ubicación.

### **Sección 2.3.2            Usos en Distritos R0-25C**

- a. En los Distritos R0-25C se usarán los terrenos o edificios para los fines expuestos a continuación:
  1. Siembra y cosecha de productos agrícolas y pastos para ganado; edificación de estructuras para polleras; almacenes para productos agrícolas; y otras estructuras que sean necesarias para el proceso y almacenaje de productos agropecuarios e hidropónicos.
  2. Clusters para uso residencial vacacional y recreacional; casa de una o dos familias para residencia principal.
  3. Proyectos ecoturísticos que sean conformes a las guías, reglas o estándares de alguna entidad, asociación u organismo acreditado para establecer regulación a estos fines.
  4. Proyectos nuevos de hoteles y cualquier otra actividad o facilidades turísticas, cuando cuenten con la recomendación de la Compañía de Turismo. Ampliaciones a proyectos existentes no requerirán la recomendación de la Compañía de Turismo.
  5. Otros usos mediante consulta de ubicación, según establecidos en el Reglamento Conjunto y que cuenten con la recomendación de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra.



**Sección 2.3.3 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R0-25C**

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Capítulo correspondiente del Reglamento Conjunto.

**Sección 2.3.4 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R0-25C**

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Capítulo correspondiente del Reglamento Conjunto.

**Sección 2.3.5 Parámetros en Distritos R0-25C**

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	9 metros ni más de dos (2) plantas
TAMANO MÍNIMO DEL SOLAR	25 cuerdas
DENSIDAD POBLACIONAL	<p>El número de familias a permitirse en esta área se determinará a base del tamaño del solar, de acuerdo con lo siguiente:</p> <p>En solares con tamaño de veinticinco (25) cuerdas o menos se permitirán una (1) casa de una (1) familia por finca.</p> <p>En solares con tamaño mayor de veinticinco (25) cuerdas se permitirá dos (2) casas de una (1) o dos (2) familias por cada veinticinco (25) cuerdas.</p> <p>En caso de Grupo de casas (clusters) para uso residencial vacacional y recreacional se permitirá tres (3) casas de una (1) o dos (2) familias por cada veinticinco (25) cuerdas.</p> <p>Edificios o plantas de edificios usadas para una sola vivienda tendrá sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una (1) familia.</p>

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	<p>Se determinará en función al uso a darse a las estructuras, el cual deberá ser conforme a los usos permitidos en Distritos R-0-25.</p> <p>Para residencias individuales tal área de ocupación no excederá de 400 metros cuadrados.</p> <p>El total del área de ocupación para residencias agrupadas tipo cluster y otros usos permitidos no excederá el dos y medio (2.5%) por ciento del solar.</p>
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	<p>No excederá de dos (2) veces el área de ocupación permitida.</p> <p>Ninguna de las estructuras residenciales para una familia o para otro uso permitido excederá de 500 metros cuadrados de área bruta de piso cada una.</p>
ÁREA DE OCUPACIÓN PARA EDIFICIOS ACCESORIOS	<p>No será mayor del 50% del área de la actividad principal permitida en el distrito.</p>

## **REGLA 2.4            DISTRITO ESPECIAL RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD 5 CDAS (R0-5C)**

### **Sección 2.4.1            Propósito del Distrito R0-5C**

Este distrito de baja densidad poblacional, se establece para permitir desarrollos de residenciales, turísticos y vacacionales de mediano tamaño, manteniendo el carácter de la Isla Municipio de Culebra y conservando el ambiente natural.

### **Sección 2.4.2            Usos en Distritos R0-5C**

En los distritos R0-5C se usarán los terrenos o edificios para los fines expuestos a continuación:

- a. Casa de una o dos familias para vivienda permanente, residencial vacacional o recreacional.

- b. Vivienda permanente, residencial vacacional o recreacional de dos (2) o más residencias relacionadas en tipo cluster.
- c. Proyectos ecoturísticos que sean conformes a las guías, reglas o estándares de alguna entidad, asociación u organismo acreditado para establecer regulación a estos fines.
- d. Ampliaciones de posadas, hoteles, hospederías y cualquier otra actividad o facilidades turísticas existentes que cumplan con los parámetros de densidad para este distrito.
- e. Proyectos nuevos de posadas, hoteles, hospederías y cualquier otra actividad o facilidades turísticas que sean autorizados por la Junta Adjudicativa y que el fondo de todo patio delantero, posterior y el ancho de todo patio lateral no sea menor de quince (15) metros. Deben, además, contar con la recomendación de la Compañía de Turismo.
- f. Otros usos vía excepciones de este Reglamento Especial, variación en uso o mediante consulta de ubicación, siempre que cuenten con la recomendación de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra.

### **Sección 2.4.3 Edificios y Usos Accesorios en Distritos R0-5C**

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Capítulo correspondiente del Reglamento Conjunto.

### **Sección 2.4.4 Parámetros en Distritos R0-5C**

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
DENSIDAD POBLACIONAL	Proyectos de dos (2) o más residencias se desarrollarán mediante la construcción de residencias en grupos (clusters), manteniendo la densidad de cinco (5) unidades por cada solar de (5) cuerdas. En casos de solares menores de cinco (5) cuerdas podrá prorratearse la densidad siempre y cuando nunca sea menor de una residencia por cuerda.  Edificios o plantas de edificios ocupados o usados

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	<p>para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.</p> <p>Para Proyectos Ecoturísticos se permitirán ocho (8) habitaciones por cuerda.</p> <p>Para proyectos de Posadas, hoteles y hospederías se permitirán seis (6) habitaciones por cuerda.</p>
<p>ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)</p>	<p>Dependerá del uso a darse a la estructura, el cual deberá ser conforme a los usos permitidos en Distritos R0-5C.</p> <p>Para solares no menores de 600 metros cuadrados de uso residencial el área de ocupación por residencia no excederá de 400 metros cuadrados por vivienda.</p> <p>En solares menores de 600 metros cuadrados se permitirá un área de ocupación no mayor del cincuenta (50%) por ciento del área del solar.</p> <p>El total del área de ocupación para residencias agrupadas tipo cluster y otros usos permitidos no excederá el veinticinco (25%) por ciento del solar.</p>
<p>ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)</p>	<p>En solares menores de 600 metros cuadrados se permitirá un área bruta de piso no mayor del 100% del área del solar o de trescientos metros cuadrados, cual resultare mayor.</p> <p>Para solares de formación nueva que cumplan con la cabida mínima o existentes que no sean menores de 600 metros cuadrados:</p> <p>En ningún caso el área bruta de piso excederá de dos (2) veces el área de ocupación permitida.</p> <p>Ninguna estructura residencial para una familia excederá de 500 metros cuadrados de área bruta de piso.</p> <p>En casos de residencias en grupo (clusters), no excederá el quince (15%) por ciento del solar.</p>

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
PATIOS DELANTERO Y POSTERIOR	Un (1) patio delantero y un (1) patio posterior, cada uno con un fondo no menor de cinco (5) metros.
PATIOS LATERALES	Dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de cinco (5) metros.
AREA DE OCUPACION PARA EDIFICIOS ACCESORIOS	No será mayor del 50% del área de la actividad principal permitida en el distrito

**REGLA 2.5                    DISTRITO ESPECIAL RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD 1  
 CDA (R0-1C)**

**REGLA 2.6                    Propósito del Distrito R0-1C**

- a. Este distrito especial de baja densidad poblacional, se establece para permitir desarrollos residenciales, vacacionales y recreativos que estén a tono con el ambiente general que existe en el Municipio de Culebra.

**REGLA 2.7                    Usos en Distritos R0-1C**

En los distritos R0-1C se usarán los terrenos o edificios para los fines expuestos a continuación:

- a. Casa de una o dos familias para vivienda permanente, residencial vacacional o recreacional.
- b. Vivienda permanente, residencial vacacional o recreacional de dos (2) o más residencias relacionadas tipo cluster.
- c. Proyectos ecoturísticos que sean conformes a las guías, reglas o estándares de alguna entidad, asociación u organismo acreditado para establecer regulación a estos fines.
- d. Posadas y hospederías de acuerdo con lo siguiente:
  - 1. No se permitirá dar características comerciales a las estructuras.
  - 2. El fondo de todo patio delantero y posterior y el ancho de todo patio lateral será no menor de quince (15) metros.

e. Instituciones religiosas, de acuerdo con lo siguiente:

Los edificios guardarán patios de una y media (1½) veces más grandes que los requeridos en Distritos RO-1C.

f. Otros usos vía excepciones de este Reglamento Especial, variación en uso o mediante consulta de ubicación, siempre que cuenten con la recomendación de la Autoridad de Conservación y Desarrollo de Culebra. Cualquier otra actividad o facilidades turísticas deberá contar con la recomendación de la Compañía de Turismo.

### **Sección 2.7.2 Edificios y Usos Accesorios en Distritos RO-1C**

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Capítulo correspondiente del Reglamento Conjunto.

### **Sección 2.7.3 Parámetros en Distritos R0-1C**

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	Dos (2) plantas ni excederá nueve (9) metros de altura.
TAMANO MÍNIMO DEL SOLAR	Una (1) cuerda
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR	40 metros
DENSIDAD POBLACIONAL	El número de familias a permitirse en esta área se determinará en base al tamaño del solar de acuerdo con lo siguiente:  En solares con tamaño de una (1) cuerda o menos se permitirá una (1) casa de una familia.  En solares con tamaño mayor de una (1) cuerda se permitirán una (1) casa de una o dos familias por cuerda o fracción de ella.

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	<p>Proyectos de dos (2) o más residencias se desarrollarán mediante la construcción de residencias en grupos clusters, manteniendo la densidad de una (1) unidad por cuerda.</p> <p>Edificios o plantas de edificios ocupados o usados para una sola vivienda tendrán sus dependencias funcionalmente relacionadas entre sí para uso exclusivo de una familia.</p> <p>Para Proyectos Ecoturísticos se permitirán ocho (8) habitaciones por cuerda.</p> <p>Para proyectos de Posadas y hospederías se permitirán seis (6) habitaciones por cuerda.</p>
<p>ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)</p>	<p>Dependerá del uso a darse a la estructura, el cual deberá ser conforme a los usos permitidos en Distritos R0-1C.</p> <p>Para solares no menores de 600 metros cuadrados de uso residencial el área de ocupación por residencia no excederá de 375 metros cuadrados por vivienda.</p> <p>En solares menores de 600 metros cuadrados se permitirá un área de ocupación no mayor del 50% del área del solar.</p> <p>El total del área de ocupación para residencias agrupadas tipo cluster y otros usos permitidos no excederá el treinta (30%) por ciento del solar.</p>
<p>ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)</p>	<p>En solares menores de 600 metros cuadrados se permitirá un área bruta de piso no mayor del 100% del área del solar o de trescientos metros cuadrados, cual resultare mayor.</p> <p>Para solares de formación nueva o existente que cumplan con la cabida mínima o existentes que no sean menores de 600 metros cuadrados:</p> <p>En ningún caso el área bruta de piso excederá de</p>

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	<p>dos (2) veces el área de ocupación permitida.</p> <p>Ninguna estructura residencial para una familia excederá de 475 metros cuadrados de área bruta de piso.</p> <p>En casos de residencias en grupo (clusters), no excederá el veinticinco (25%) por ciento del solar.</p>
PATIOS DELANTERO Y POSTERIOR	Un (1) patio delantero y un (1) patio posterior, cada uno con un fondo no menor de cinco (5) metros.
PATIOS LATERALES	Dos (2) patios laterales, cada uno con un ancho no menor de cinco (5) metros.
AREA DE OCUPACION PARA EDIFICIOS ACCESORIOS	No será mayor del 50% del área de la actividad principal permitida en el distrito

**REGLA 2.8 EXCEPCIONES PARA DISTRITOS EN EL MUNICIPIO DE CULEBRA**

El propósito, criterios e iniciativa serán las mismas dispuestas en el Reglamento Conjunto

**REGLA 2.9 USOS QUE PODRÁN CONSIDERARSE VÍA EXCEPCIÓN EN EL DISTRITO R-I y RO-1C**

- a. Residencial turístico;
- b. Facilidades turísticas o vacacionales, cuando el solar tenga más de 600 metros cuadrados y se cuente con la recomendación de la Compañía de Turismo;
- c. Servicios relacionados al turismo, cuando se cuente con la recomendación de la Compañía de Turismo;
- d. Cafeterías;
- e. Hospederías, cuando se cuente con la recomendación de la Compañía de Turismo y de acuerdo con lo siguiente:



1. El dueño o administrador de la hospedería u hospedaje o la persona en quien delegue, siempre que no sea un huésped, residirá en la vivienda que forma parte de ésta.
2. No se darán características comerciales a las estructuras.
3. El permiso que se expida para este propósito contendrá las condiciones que se entiendan necesarias para proteger la salud y bienestar general del vecindario.
4. La hospedería no tendrá más de diez (10) dormitorios para huéspedes.
5. Cuando el número de dormitorios para huéspedes exceda de siete (7) dormitorios, los tamaños de los patios laterales y posterior serán de una y media (1.5) veces los requeridos para el distrito.
6. Se celebrará vista pública previo a su autorización.
7. Se podrá servir, de así autorizarse, comida y bebidas alcohólicas solamente a huéspedes e invitados, sujeto a las condiciones y limitaciones siguientes:
  - i. Solamente se servirá comida y bebidas alcohólicas entre las 7:00 A.M. y las 9:00 P.M.;
  - ii. No se fijarán rótulos exteriores indicando la disponibilidad de comida y bebidas alcohólicas;
  - iii. El comedor tendrá un máximo de acomodo, en sillas y mesas, igual al número de camas disponibles;
  - iv. La posible autorización de venta de bebidas alcohólicas no se entenderá como un permiso para operar una barra ni para habilitar un sitio específico para su consumo.

**REGLA 2.10**

**ZONA MARÍTIMO TERRESTRE, SALVAMENTO, SEPARACIÓN Y OTRAS**

### **Sección 2.10.1 Retiro de Edificios o Estructuras en la Zona Costanera**

- a. Todo edificio o estructura a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse dentro de una distancia de 400 metros del límite terrestre de la zona marítima, observará un retiro, medio horizontalmente desde la proyección vertical más próxima a la zona marítima hasta dicho límite no menor de dos y media (2.5) veces su altura.
- b. Se permitirán ciertas estructuras no permanentes dentro de la zona de separación y zona de salvamento en distrito CR, de caso en caso según determine la Junta Adjudicativa, como uso accesorio al principal con el objetivo de que sirvan para la protección del sol o protegerse de la lluvia siempre y cuando: las estructuras sean totalmente autosustentables (que no utilicen conexiones eléctricas, plomerías o sanitarias); no sean estructuras cerradas en mas de 50%; se encuentren elevadas de la superficie del suelo; que los soportes, pilotes o anclajes no ocupen mas del cinco por ciento (5%) del área de la estructura. Ninguna estructura tendrá más de cuarenta (40) metros cuadrados y todas las edificaciones tendrán que estar conforme con las guías, reglas, o estándares de alguna entidad, asociación u organismo dedicado a reglamentar el ecoturismo sustentable.

### **Sección 2.10.2 Zona de Salvamento**

El Plan Territorial del Municipio de Culebra reconoce que existen tramos en la zona de salvamento, pertenecientes individualmente a titulares de predios de la zona de separación colindantes. En todos los casos, en esta zona no se permitirá establecer estructuras permanentes, muros, verjas, excavaciones ni otros impedimentos al acceso a la Zona Marítimo Terrestre.

### **Sección 2.10.3 Zona de Separación**

Existen controversias en cuanto a la legalidad de reclamos de titularidad sobre estos terrenos, previo al traspaso al gobierno de los terrenos costaneros mediante el Tratado de París. Estos casos deben resolverse individualmente por los tribunales para aclarar la extensión de esta franja y su titularidad. El Artículo 10 de la Ley 66 de 1975 dispone que es responsabilidad de la Autoridad

para la Conservación y Desarrollo de Culebra llevar a cabo los estudios para dilucidar este asunto.

#### **Sección 2.10.4 Zona de Protección del Anidaje de Tortugas**

Esta zona de protección permanece vigente según establecida por el Acuerdo de Manejo Cooperativo, que la define en su Sección III "Operational Procedures", párrafo A, y está limitada a las playas mencionadas (Playas Resaca, Brava y Larga) y la extensión que pudiesen tener los terrenos cedidos en cada uno de estos sectores, sin exceder los 152.4 metros establecidos en el acuerdo.

#### **Sección 2.10.5 Retiro de Edificios y Estructuras en Distritos DT-G que sean Públicos, en Distritos R0-25C y R0-1C**

Todo edificio o estructura a erigirse, construirse, trasladarse o ampliarse en cualquier zona adyacente a un Distrito P, observará el siguiente retiro respecto al límite más próximo de dicho Distrito:

- a. En Distritos R0-25C-----50 metros
- b. En Distritos R0-5C y R0-1C
  1. En su colindancia posterior o delantera----25 metros
  2. En sus colindancias laterales-----10 metro