

Publicación de la Junta de Planificación

2016

RESERVA AGRÍCOLA DE LA COSTA NORTE Y RESERVA NATURAL RÍO CAMUY

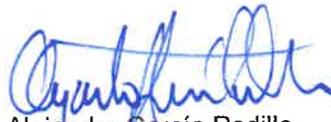


CM

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

DELIMITACIÓN Y CALIFICACIÓN ESPECIAL

RESERVA AGRÍCOLA DE LA COSTA NORTE Y RESERVA NATURAL RÍO CAMUY



Alejandro García Padilla
Gobernador



Luis García Pelatti
Presidente
Junta de Planificación

VIGENCIA DEL REGLAMENTO

_____ de _____ de 2016

Handwritten text, possibly a signature or name, in the center of the page.

Handwritten text, possibly a signature or name, located below the first block.

Cap

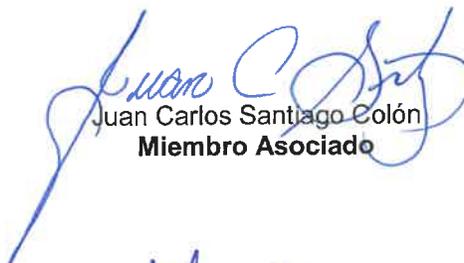
Estado Libre Asociado de Puerto Rico
Oficina del Gobernador
Junta de Planificación
San Juan, Puerto Rico



Luis García Pelatti
Presidente



Pedro M. Cardona Roig
Vicepresidente



Juan Carlos Santiago Colón
Miembro Asociado



Sylvia Rivera Díaz
Miembro Asociado

EROSADO
Tomás Torres
Miembro Alterno

Handwritten scribbles or faint text at the top of the page.

Handwritten scribbles or faint text in the middle of the page.

Handwritten mark or signature at the bottom left of the page.

Tabla de Contenido

TOMO I	MEMORIAL	1
CAPÍTULO 1	INTRODUCCIÓN	3
	Regla 1.1 Marco de Referencia General	4
	Regla 1.2 Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico	4
	Regla 1.3 Reservas Agrícolas	6
	Regla 1.4 Reservas Naturales	7
CAPÍTULO 2	BASE LEGAL	9
CAPÍTULO 3	METODOLOGÍA	11
CAPÍTULO 4	RESERVA AGRÍCOLA DE LA COSTA NORTE	13
	Regla 4.1 Descripción y Ubicación de la Reserva Agrícola	13
	Mapa 1. Localización de la Reserva Agrícola de la Costa Norte	13
	Regla 4.2 Tenencia	14
	Mapa 2. Tenencia	14
	Regla 4.3 Hidrografía	15
	Mapa 3. Hidrografía	15
	Regla 4.4 Áreas de Riesgo	16
	Mapa 4. Áreas de Riesgo	16
CAPÍTULO 5	RESERVA NATURAL DEL RÍO CAMUY	17
	Regla 5.1 Descripción y Ubicación de la Reserva Natural	17
	Mapa 5. Localización de la Reserva Natural del Río Camuy	17
	Regla 5.2 Tenencia	17
	Mapa 6. Tenencia de la Reserva Natural del Río Camuy	18
	Regla 5.3 Hidrografía	18
	Mapa 7. Hidrografía de la Reserva Natural del Río Camuy	19
	Regla 5.4 Áreas de Riesgo	20
	Mapa 8. Figura 8. Áreas de Riesgo de la Reserva Natural del Río Camuy	20
CAPÍTULO 6	PROPUESTA DE CALIFICACIÓN ESPECIAL	21
	Regla 6.1 Reserva Agrícola de la Costa Norte	21

Sección 6.1.1	Calificación	21
	Tabla 1. Resumen de Distritos de Calificación Especial	21
	Mapa 9. Propuesta de Calificación Especial Reserva Agrícola de la Costa Norte	22
Sección 6.1.2	Clasificación	22
	Tabla 2. Resumen de la Clasificación de los Suelos	23
	Mapa 10. Propuesta de Clasificación Especial Reserva Agrícola de la Costa Norte	23
Regla 6.3	Reserva Natural del Río Camuy	24
	Tabla 3. Resumen de Distritos de Calificación Especial	24
	Mapa 11. Propuesta de Calificación Especial Reserva Natural del Río Camuy	25
	Tabla 4. Resumen de la Clasificación de los Suelos	25
	Mapa 12. Propuesta de Clasificación Especial Reserva Natural del Río Camuy	26
CAPÍTULO 7	ESTRATEGIAS	27

TOMO II	DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA	29
CAPÍTULO 1	ADOPCIÓN Y VIGENCIA	31
	Regla 1.1 ADOPCIÓN	31
CAPÍTULO 2	INTRODUCCIÓN	33
	Regla 2.1 ¿Cómo utilizar este tomo?	33
	Sección 2.1.1 Estructura	33
	Regla 2.2 Objetivos	33
	Sección 2.2.1 Objetivos para el desarrollo sostenible	34
	Sección 2.2.2 Objetivos para los nuevos desarrollos	34
	Sección 2.2.3 Principios de los distritos de calificación	35
CAPÍTULO 3	DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	37
	Regla 3.1 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN	37
	Regla 3.2 DISTRITO AGRÍCOLA	38
	Sección 3.2.1 Propósito	38
	Regla 3.3 Distrito A.g – AGRÍCOLA general	39
	Sección 3.3.1 Propósito del distrito A.g	39
	Sección 3.3.2 Usos en distrito A.g	39
	Sección 3.3.3 Parámetros en distrito A.g	41
	Sección 3.3.4 Áreas de estacionamiento en distrito A.g	41
	Regla 3.4 DISTRITO A.a – AGRÍCOLA alta intensidad	42
	Sección 3.4.1 Propósito del distrito A.a	42
	Sección 3.4.2 Usos en distrito A.a	42
	Sección 3.4.3 Parámetros en distrito A.a	43
	Sección 3.4.4 Áreas de estacionamiento en distrito A.a	44
	Regla 3.5 DISTRITO COMERCIAL	44
	Sección 3.5.1 Propósito	44
	Regla 3.6 DISTRITO C.b – COMERCIAL de baja intensidad	45
	Sección 3.6.1 Propósito del distrito C.b	45
	Sección 3.6.2 Usos en distrito C.b	45
	Sección 3.6.3 Parámetros en distrito C.b	46
	Sección 3.6.4 Áreas de estacionamiento en distrito C.b	46
	Tabla 5. DISTRITO COMERCIAL BAJA INTENSIDAD (C.b)	48
	Regla 3.7 DISTRITO C.i – COMERCIAL de intensidad intermedia	49
	Sección 3.7.1 Propósito del distrito C.i	49

Sección 3.7.2	Usos en distrito C.i	49
Sección 3.7.3	Parámetros en distrito C.i	50
Sección 3.7.4	Áreas de estacionamiento en distrito C.i	50
	Tabla 6. DISTRITO COMERCIAL intensidad intermedia (C.i)	52
Regla 3.8	DISTRITOS DOTACIONALES	53
Sección 3.8.1	Propósito	53
Regla 3.9	DISTRITO D.g – DOTACIONAL general	53
Sección 3.9.1	Propósito del distrito D.g	53
Sección 3.9.2	Usos en distrito D.g	53
Sección 3.9.3	Áreas de estacionamiento en distrito D.g	54
Regla 3.10	DISTRITO D.p – DOTACIONAL parque	54
Sección 3.10.1	Propósito del distrito D.p	54
Sección 3.10.2	Usos en distrito D.p	54
Sección 3.10.3	Parámetros en distrito D.p	55
Sección 3.10.4	Áreas de estacionamiento en distrito D.p	55
Regla 3.11	DISTRITO INDUSTRIAL	56
Sección 3.11.1	Propósito	56
Regla 3.12	DISTRITO I.i – INDUSTRIAL de intensidad intermedia	56
Sección 3.12.1	Propósito del distrito I.i	56
Sección 3.12.2	Usos en distrito I.i	56
Sección 3.12.3	Parámetros en distrito I.i	59
Sección 3.12.4	Áreas de estacionamiento en distrito I.i	59
Regla 3.13	DISTRITO I.a - DISTRITO INDUSTRIAL de alta intensidad	60
Sección 3.13.1	Propósito del distrito I.a	60
Sección 3.13.2	Usos en distrito I.a	60
Sección 3.13.3	Parámetros en distrito I.a	62
Sección 3.13.4	Áreas de estacionamiento en distrito I.a	62
Sección 3.13.5	Edificios y usos accesorios en distrito I.a	62
Sección 3.13.6	Espacio para cargar y descargar en distrito I.a	62
Regla 3.14	DISTRITO MIXTO	63
Sección 3.14.1	Propósito	63
Regla 3.15	DISTRITO M.b - DISTRITO MIXTO de baja intensidad	63
Sección 3.15.1	Propósito del distrito M.b	63
Sección 3.15.2	Parámetros en distrito M.b	65
Sección 3.15.3	Áreas de estacionamiento en distrito M.b	66
	Tabla 7. DISTRITO MIXTO baja intensidad (M.b)	67
Regla 3.16	DISTRITO M.i - DISTRITO MIXTO de intensidad intermedia	68
Sección 3.16.1	Propósito del distrito M.i	68
Sección 3.16.2	Usos en distrito M.i	68
Sección 3.16.3	Parámetros en distrito M.i	70
Sección 3.16.4	Áreas de estacionamiento en distrito M.i	71

Tabla 8. DISTRITO MIXTO Intensidad intermedia (M.i)	72
Regla 3.17 DISTRITOS de CONSERVACIÓN	73
Sección 3.17.1 Propósito	73
Regla 3.18 DISTRITO O.b - CONSERVACIÓN de bosques y espacios abiertos	73
Sección 3.18.1 Propósito del distrito O.b	73
Sección 3.18.2 Usos en distrito O.b	73
Sección 3.18.3 Parámetros en distrito O.b	74
Sección 3.18.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.b	75
Regla 3.19 DISTRITO O.g - CONSERVACIÓN general	76
Sección 3.19.1 Propósito del distrito O.g	76
Sección 3.19.2 Usos en distrito O.g	76
Sección 3.19.3 Parámetros en distrito O.g	78
Sección 3.19.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.g	79
Regla 3.20 DISTRITO O.a – CONSERVACIÓN de alta prioridad	79
Sección 3.20.1 Propósito del distrito O.a	79
Sección 3.20.2 Usos en distrito O.a	79
Sección 3.20.3 Segregaciones en distrito O.a	81
Sección 3.20.4 Construcciones en distrito O.a	81
Sección 3.20.5 Accesibilidad en distrito O.a	81
Regla 3.21 DISTRITOS RESIDENCIALES	82
Sección 3.21.1 Propósito	82
Regla 3.22 DISTRITO R.b - RESIDENCIAL baja intensidad	82
Sección 3.22.1 Propósito del distrito R.b	82
Sección 3.22.2 Usos en distrito R.b	82
Sección 3.22.3 Parámetros en distrito R.b	84
Sección 3.22.4 Edificios y usos accesorios en distrito R.b	85
Sección 3.22.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.b	85
Tabla 9. DISTRITO RESIDENCIAL baja intensidad (R.b)	86
Regla 3.23 DISTRITO R.i – RESIDENCIAL intensidad intermedia	87
Sección 3.23.1 Propósito del distrito R.i	87
Sección 3.23.2 Usos en distrito R.i	87
Sección 3.23.3 Parámetros en distrito R.i	88
Sección 3.23.4 Edificios y usos accesorios en distrito R.i	89
Sección 3.23.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.i	90
Tabla 10. Distrito Residencial intensidad intermedia (R.i)	91
Regla 3.24 DISTRITOS SOBREPUESTOS	92
Sección 3.24.1 Condición general	92
Regla 3.25 DISTRITO ZR.a – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS	92
Sección 3.25.1 Propósito del distrito ZR.a	92
Sección 3.25.2 Usos en distritos ZR.a	93

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

Tomo I MEMORIAL





Capítulo 1 INTRODUCCIÓN

Se presenta la propuesta delimitación de la Reserva Agrícola de la Costa Norte y de la Reserva Natural del Río Camuy, en conformidad a la Ley Núm. 75 de del 24 de junio de 1975, “Ley Orgánica de la Junta de Planificación”; Ley Núm. 550 del 3 de octubre de 2004, “Ley del Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico de Puerto Rico”; y el Boletín Administrativo OE-2016-040 que ordena a la Junta de Planificación en coordinación con el Departamento de Agricultura a designar varias reservas agrícolas con la intención de poder preservar y proteger los terrenos de alto valor agrícola. También, el Boletín Administrativo ordena a la Junta de Planificación en coordinación con el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales la designación de varias reservas naturales con la intención de preservar y proteger los terrenos de alto valor ecológico para el disfrute de las generaciones presentes y futuras.

Este documento evalúa la delimitación de la Reserva Agrícola Costa Norte que consta de 17,294.57 cuerdas de terrenos aproximadamente. En los mismos, se ubican la mayor parte de las industrias pecuarias dedicadas a la producción de leche en los Municipios de Arecibo, Hatillo, Camuy y Quebradillas. Además, se presenta la delimitación de la Reserva Natural Río Camuy, que consta de 2,610.90 cuerdas de un área ecológicamente sensitiva aproximadamente dentro de la cuenca hidrográfica del Río Camuy en los Municipios de Camuy y Hatillo.

En Puerto Rico la actividad agrícola ha decaído debido a varios factores: desarrollo de otras industrias ajenas a la agricultura, importación de productos agrícolas de otros países, mercadeo de las grandes empresas y la falta de mano de obra. Los ecosistemas agrícolas son un recurso natural limitado y no renovable que tarda miles de años en desarrollarse. Son la fuente principal para la producción de alimentos y además suplen otros productos de gran valor social, histórico y cultural.

Además, los ecosistemas agrícolas, bajo buenas prácticas de conservación, proveen otros beneficios ecológicos y ambientales que incluyen: preservación del hábitat de vida silvestre, conservación de la calidad y el abasto de agua, conservación de la calidad del aire, control de inundaciones y erosión, recarga de los acuíferos y prolongación de la vida útil del suelo. Es necesario mantener y proteger los terrenos agrícolas de las presiones de desarrollo urbano que pueden afectar la productividad de proyectos agrarios establecidos con anterioridad.

Por otro lado, la designación de un área como reserva natural tiene como finalidad la protección de los recursos naturales allí identificados que están sujetos a serios conflictos en su uso presente y potencial. Estas áreas, deben ser conservadas o preservadas sustancialmente en su estado natural y, en aquellos casos en donde sea necesario y posible, serán restauradas a su condición natural. La Reserva Natural de Río Camuy forma parte de un conjunto de terrenos en la zona cársica localizados en el llano costero de la porción norte de los municipios de Camuy y Hatillo. Esta zona constituye uno de los principales sistemas de recarga de los acuíferos, los manantiales, y otros cuerpos de agua. Su particular ecosistema dentro de la zona cársica hace significativamente importante para la vida silvestre. Esta zona tiene mucha variedad de bosques con un alto número de especies de flora y fauna. Al estar

dentro de la zona cársica gran parte de los terrenos que forman parte de la Reserva Natural del Río Camuy están regulados por el Plan y Reglamento del Área de Planificación Especial del Carso con vigencia del de julio de 2014.

Regla 1.1 Marco de Referencia General

Este Memorial Explicativo es el documento que acompaña la Delimitación Propuesta y Mapa de Calificación Especial de la Reserva Agrícola de la Costa Norte y Reserva Natural del Río Camuy a presentarse en Vistas Públicas. Este documento presenta un breve análisis de las delimitaciones propuestas y sus características entre los que se encuentra, su justificación y base legal, la metodología para su deslinde y los valores físicos, ecológicos, agrícolas y de riesgo presentes el área.

La Reserva Agrícola de la Costa Norte y la Reserva Natural del Río Camuy se regirán por el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos en aquellas áreas que forman parte del Área de Planificación Especial del Carso (PRAPEC) y en aquellas áreas que no forman parte del PRAPEC se regirán por los Distritos de ordenación del territorio y la forma urbana (DOTFU). Los DOTFU forman parte de la propuesta que se presenta a discusión pública para su eventual adopción. Los distritos de calificación que forman parte de los DOTFU establecen los propósitos, usos y otros parámetros que aplican a las áreas regidas por el mismo.

Regla 1.2 Plan de Usos de Terrenos de Puerto Rico

El Plan de Uso de Terrenos de 2015 incorporó varios instrumentos para identificar los valores del territorio, los cuales se rigen por una serie de principios rectores, metas y objetivos como referente para la elaboración de los planes que propicien el desarrollo balanceado del terreno. A continuación, se enuncian aquellos principios rectores de aplicación a la Reserva Agrícola de la Costa Norte y la Reserva Natural del Río Camuy:

1. **Calidad de vida y sostenibilidad:** Lograr un alto nivel de calidad de vida a través de una administración integral de los recursos del suelo, agua y aire, que resulte en comunidades sostenibles y en la protección del medio ambiente.
2. **Participación ciudadana:** Integrar la participación ciudadana como elemento esencial de la planificación, donde los ciudadanos son los socios activos en el proceso y participan en la implementación de las iniciativas de la comunidad; y son sensibles a sus responsabilidades en la consecución de los objetivos de la comunidad.
3. **Desarrollo económico:** Promover el desarrollo de las empresas que promuevan oportunidades de empleo, considerando todos los niveles de ingresos, dentro de la capacidad de los recursos naturales, los servicios públicos y los equipamientos.
4. **Protección del medio ambiente:** Fomentar un manejo juicioso de los recursos de suelo y agua, y que se utilicen cuidadosamente para restaurar y mantener la calidad del aire y el agua, los sistemas naturales y los recursos vivos.

5. **Conservación de los recursos:** Conservar los recursos arqueológicos, los cuerpos de agua, los bosques, los humedales, las áreas agrícolas, los espacios abiertos, los sistemas naturales y los espacios escénicos o de paisaje.
6. **Buena administración de los recursos:** Colaborar para buscar el balance entre el desarrollo eficiente y la protección de los recursos, con el fin de lograr comunidades sostenibles y con calidad de vida.

Además, la delimitación de la Reserva Agrícola de la Costa Norte y la Reserva Natural del Río Camuy tiene como meta el “preservar y proteger los recursos naturales, arqueológicos o agrícolas, los suelos rurales y los ambientalmente sensitivos de los efectos adversos de la construcción sin control” de acuerdo con el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico*.

Entre los objetivos identificados están:

1. Proteger el medio ambiente, los recursos naturales y la biodiversidad: Proteger las áreas ambientalmente sensitivas a través de los mecanismos de las servidumbres de conservación, las transferencias de derechos de desarrollo, la adquisición de la propiedad, la clasificación y la calificación, entre otros. Proteger los humedales, lagos, ríos y otros cuerpos de agua de los impactos de las escorrentías de terrenos altos.
2. Mitigar y mejorar el ambiente: Mitigar, restaurar y mejorar los recursos naturales y áreas ambientalmente sensitivas, a través de actividades adecuadas de desarrollo y reconstrucción.
3. Apoyar las industrias basadas en los recursos naturales: Proteger de la invasión de los usos de suelo incompatibles y ayudar a mejorar las industrias basadas en recursos naturales, tales como la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la pesca, la caza, la minería y las canteras, la recreación al aire libre y el turismo, la energía renovable y otras industrias emergentes. Evitar la intrusión del desarrollo residencial rural en los terrenos con dichos recursos. Promover la viabilidad económica y la sostenibilidad de las empresas basadas en los recursos, preservando extensiones contiguas de terreno que sustenten los recursos y las industrias basadas en ellos.
4. Proteger los recursos hídricos: Garantizar un suministro adecuado de agua subterránea y superficial, proteger las áreas integrales a los recursos hídricos sostenibles, utilizados para el abastecimiento público de agua, los recursos naturales acuáticos de importancia ecológica o consumibles, o para otros propósitos públicos importantes.
5. Balance entre la preservación y la conservación: Proteger los terrenos designados para la preservación y conservación, que apoyan a las industrias basadas en los recursos naturales, y conservar los recursos culturales e históricos. Limitar el impacto del desarrollo urbano, con el fin de proteger la integridad de los recursos, dando tiempo para que los programas de servidumbre de conservación, transferencia de derechos de desarrollo y de adquisición de terrenos puedan lograr los objetivos de la conservación de los recursos y la preservación de los terrenos.
6. Promover los ecosistemas adaptables y resilientes: Identificar y ubicar en mapas, y proteger los terrenos y las aguas que proveen servicios y funciones importantes al ecosistema, de los impactos del cambio climático, el desarrollo, la cubierta impermeable, y las especies invasoras y otras plagas y enfermedades.

COM

Regla 1.3 Reservas Agrícolas

La agricultura en Puerto Rico ha jugado un papel importante en el desarrollo económico y social de nuestro país. La industria agrícola además de producir alimentos ha permitido generar empleos e ingresos a muchas familias que viven en las áreas rurales, así como el desarrollo de manos diestras en el cultivo y en la producción de nuestros suelos agrícolas. La Legislatura ha reconocido la importancia de promover el uso de los terrenos agrícolas de alta productividad y por eso han aprobado varias leyes para proteger los terrenos de alto rendimiento agrícola. Estas leyes ordenan a la JP a establecer una zonificación especial y le ordena al Departamento de Agricultura a preparar un Plan de Desarrollo para éstas reservas.

Las Reservas Agrícolas adoptadas por la JP son:

1. Reserva Agrícola del Valle de Lajas en los municipios de Cabo Rojo, Guánica, Lajas, Sabana Grande y Yauco, creada por la Ley Núm. 277 del 20 de agosto de 1999.
2. Reserva Agrícola del Valle de Guanajibo en los municipios de Cabo Rojo, Hormigueros y San Germán, creada por la Ley Núm. 184 de 17 del agosto de 2002.
3. Reserva Agrícola del Valle del Coloso en los municipios de Aguada, Aguadilla y Moca creada por la Ley 142 del 4 de agosto de 2000.
4. Reserva Agrícola de Vega Baja en los municipios de Vega Baja y Vega Alta creada por la Ley 398 del 3 de agosto de 2004.
5. Reserva Agrícola Don Amparo Guisao Figueroa en el Municipio de Maunabo creada por la Ley 18 del 23 de enero de 2006.
6. Reserva Agrícola del Corredor Agrícola de la Costa Sur la cual se encuentra en proceso de elaboración y que próximamente se discutirá en Vista Pública en los municipios de Sabana Grande, Yauco, Guayanilla, Peñuelas, Ponce, Juana Díaz, Santa Isabel, Salinas, Guayama, Arroyo y Patillas creada por la Ley 242 de 9 de agosto de 2008.
7. Reserva Agrícola del Valle de Yabucoa en el municipio de Yabucoa creada por la Ley 49 de 3 de agosto de 2009.

El cambio observado en el uso de los suelos agrícolas ha provocado que muchos terrenos colindantes se vean afectados y sean objeto de especulación para otros usos. Por tal razón ha sido necesaria la aprobación de las Leyes que delimitan las Reservas Agrícolas para evitar la pérdida de cientos de cuerdas de uso agrícola.

Es importante mencionar que tanto en la Reglamentación vigente como en las Políticas Públicas que regulan los usos y actividades en los terrenos, se incluyen disposiciones reglamentarias que contribuyen al desarrollo en los suelos rústicos. La aprobación de proyectos por los mecanismos de variaciones y excepciones, así como la aprobación de consultas de ubicación de desarrollos extensos y proyectos de lotificación simple son factores que han afectado el desarrollo agrícola en Puerto Rico. Estos han contribuido a que los desarrollos se dieran fuera de la expansión urbana delimitada por los municipios. Una de las consecuencias de todo esto, es la presencia de urbanizaciones y residencias construidas

mediante el método de lotificaciones simples, sin las obras de urbanización que requieren, entre otras cosas, infraestructura y la mitigación mediante obras de ingeniería en lugares susceptibles a deslizamientos entre otros.

Regla 1.4 Reservas Naturales

La necesidad de asegurar la protección de la Reserva Natural del Río Camuy es mediante su designación como reserva natural y la protección de sus áreas y se fundamenta en a la relación entre su valor ecológico inherente, los servicios ambientales que proporciona a la sociedad y las amenazas para su conservación. El valor ecológico de una reserva natural se caracteriza por los siguientes atributos:

1. La diversidad de los ecosistemas y componentes geomorfológicos que contiene.
2. El número de especies de flora y fauna por unidad área, incluyendo endemismo y especies en riesgo.
3. La superficie ocupada por ecosistemas no fragmentados.
4. El grado de representatividad y funcionalidad de sus ecosistemas con relación a la biodiversidad total de Puerto Rico
5. Los servicios ambientales que proporciona a la sociedad como abasto de agua, aire limpio y recreación.





Capítulo 2 BASE LEGAL

Las actividades dirigidas a la conservación de la Reserva Natural del Río Camuy y la Reserva Agrícola de la Costa Norte son a tenor con lo establecido en el Art. VI de la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (1 L.P.R.A. Secc.19), el cual declara que será política pública la más eficaz conservación de los recursos naturales y el aprovechamiento y desarrollo de los mismos para el beneficio de todos los ciudadanos;

La Ley Orgánica de la JP, Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, dispone que la Junta “podrá hacer determinaciones sobre usos de terrenos dentro de los límites territoriales del ELAPR, con sujeción a las normas y requisitos consignados en esa ley, o en cualquier otra ley aplicable, para tales casos”. También, autoriza a la JP “a preparar y adoptar planes de uso de terreno. Éstos podrán ser, entre otros, regionales o para un sector en particular y podrán estar destinados a la conservación y protección de recursos naturales.”

A tenor con el mandato constitucional, la autoridad delegada mediante Ley Orgánica de la JP, el Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico (PUTPR) y Boletín Administrativo JP-2016-040, la JP propone la adopción de la delimitación y designación de la Reserva Natural Río Camuy y la Reserva Agrícola de la Costa Norte.

Otras leyes y reglamentos que son de aplicabilidad:

1. **Ley de Municipios Autónomos, Ley Núm. 81 del 30 de agosto de 1991, según enmendada.** - Otorga a los municipios la capacidad para asumir nuevas funciones que le delegue el Gobierno Central, entre ellas, la ordenación territorial, la conservación de sus recursos y a su óptimo desarrollo, mediante la elaboración de Planes de Ordenación Territorial. Esta ley establece como política pública “propiciar un uso juicioso y un aprovechamiento óptimo del territorio para asegurar el bienestar de las generaciones actuales y futuras, promoviendo un proceso de desarrollo ordenado, racional e integral de los mismos”. El proceso de ordenación del territorio, cuando se desarrolle a nivel del municipio según lo dispuesto en esta ley, se realizará mediante Planes de Ordenación que contendrán las estrategias y disposiciones para el manejo del suelo urbano; la transformación del suelo urbanizable en suelo urbano de forma funcional, estética y compacta; y la conservación, protección, y utilización - de forma no urbana- del suelo rústico.
2. **Ley sobre Política Pública de Desarrollo Sostenible, Ley Núm. 267 de 10 de septiembre de 2004.** – Declara como política continua del Gobierno del ELAPR, incluyendo sus municipios, la utilización de todos los medios y medidas prácticas, para alentar y promover el desarrollo sostenible de Puerto Rico. El ELAPR, por lo tanto, debe encaminarse a lograr una sociedad basada en una economía sostenible y un desarrollo balanceado, en el que se armonice el desarrollo económico con la restauración y protección del ambiente y los recursos naturales y el mejoramiento de la calidad de vida de los puertorriqueños; y donde sus metas económicas, sociales y ambientales estén unificadas dentro del contexto del desarrollo sostenible y su condición de pequeño estado insular.
3. **Ley de Política Pública Ambiental, Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada,** – Dispone que es política continua del Gobierno del ELAPR, incluyendo sus municipios, utilizar todos los medios y medidas prácticas con el

CM

propósito de alentar y promover el bienestar general y asegurar que los sistemas naturales estén saludables y tengan la capacidad de sostener la

4. vida en todas sus formas, así como la actividad social y económica, en el marco de una cultura de sustentabilidad, para crear y mantener las condiciones bajo las cuales el hombre y la naturaleza puedan existir en armonía productiva y cumplir con las necesidades sociales y económicas y cualesquiera otras que puedan surgir con las presentes y futuras generaciones de puertorriqueños. En armonía con este enunciado y reconociendo la importancia y relación entre los factores sociales, económicos y ambientales, esta ley establece que el ELAPR procurará lograr su desarrollo sustentable basándose en los siguientes cuatro amplios objetivos: (1) la más efectiva protección del ambiente y los recursos naturales; (2) el uso más prudente y eficiente de los recursos naturales para beneficio de toda la ciudadanía; (3) un progreso social que reconozca las necesidades de todos; y (4) el logro y mantenimiento de altos y estables niveles de crecimiento económico y empleos.
5. **Código Civil de Puerto Rico, Artículo 341.** – Dispone que son de dominio público los ríos y sus cauces naturales, incluyendo las aguas continuas o discontinuas de manantiales o arroyos que corran por sus cauces naturales y estos mismos cauces.
6. **Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos relacionados al Desarrollo y Uso de Terreno, de 24 de marzo de 2015.** – Capítulo 30 –En áreas designadas como reservas naturales, este reglamento prohíbe cualquier nueva lotificación, obra de desarrollo o proyecto que puedan deteriorar o destruir las mismas, costas, playas u otros recursos naturales importantes identificados.
7. **Ley Orgánica del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, Ley Núm. 23 de 20 de junio de 1972, según enmendada** – Ordena a esta agencia a implantar la fase operacional, la política del Estado Libre Asociado de Puerto Rico contenida en la Sección 19 del Artículo VI de la Constitución, citada en el inciso anterior, según establecida por la Junta de Calidad Ambiental. A estos efectos pondrá en vigor, entre otros asuntos, programas para la utilización y conservación de los Recursos Naturales de Puerto Rico.



Capítulo 3 METODOLOGÍA

Los siguientes criterios fueron utilizados para el deslinde específico del área geográfica que será designada como reserva agrícola y reserva natural:

- Parcelario del CRIM actualizado.
- Identificar terrenos con niveles de productividad agrícola I al IV.
- Identificar terrenos que sean agrícolas de primera de acuerdo al Servicio de Conservación de Recursos Naturales (NRCS).
- Análisis de la clasificación y calificación vigente.
- Identificar valores ecológicos.
- Identificar áreas de riesgo.
- Identificar terrenos que no tengan características para uso agrícola.
- Áreas edificadas.
- Identificar consultas aprobadas, pendientes y archivadas 2005 al 2016.
- Identificar fincas públicas y privadas.
- Evaluación distritos en la reglamentación aplicable a las reservas agrícolas y reservas naturales.
- Reuniones con funcionarios del Departamento de Agricultura, Departamento de Recursos Naturales y Ambientales y Junta de Planificación.

CM

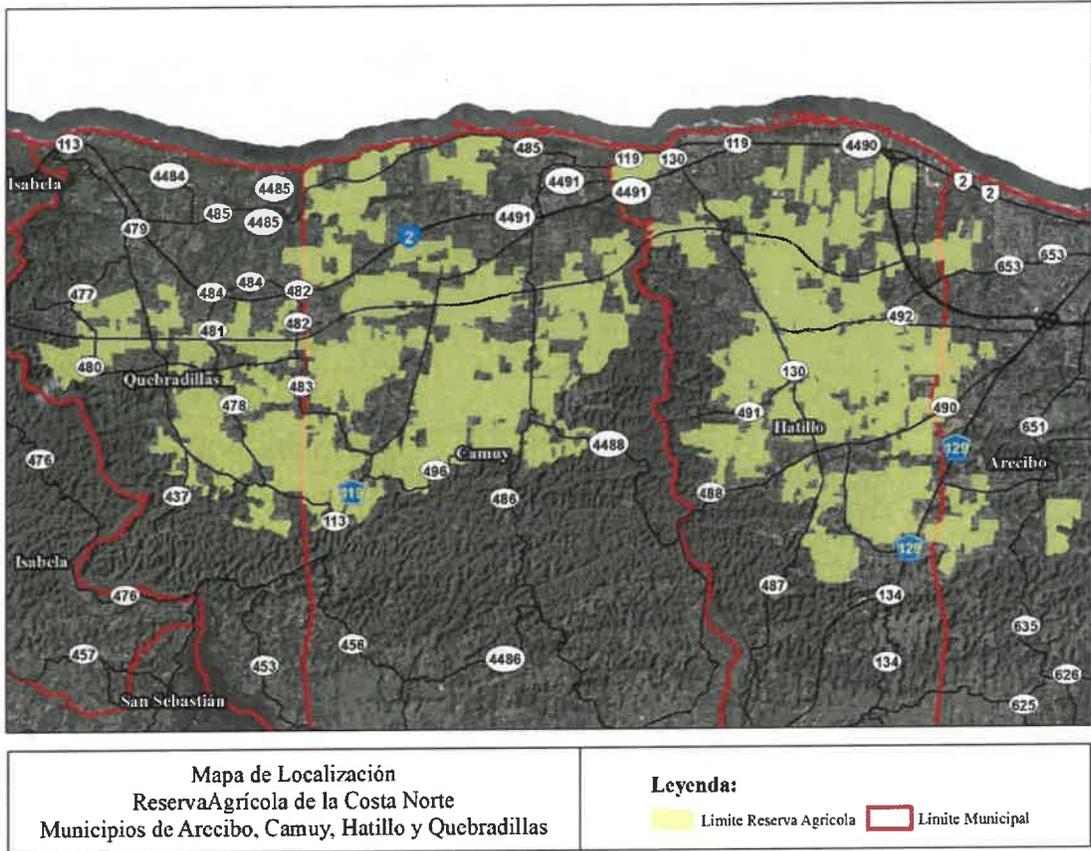


Capítulo 4 RESERVA AGRÍCOLA DE LA COSTA NORTE

Regla 4.1 Descripción y Ubicación de la Reserva Agrícola

La Propuesta Delimitación de la Reserva Agrícola de la Costa Norte cuenta con 17,294.57 cuerdas y ubica en los municipios de Arecibo, Hatillo, Camuy y Quebradillas.

Mapa 1. Localización de la Reserva Agrícola de la Costa Norte

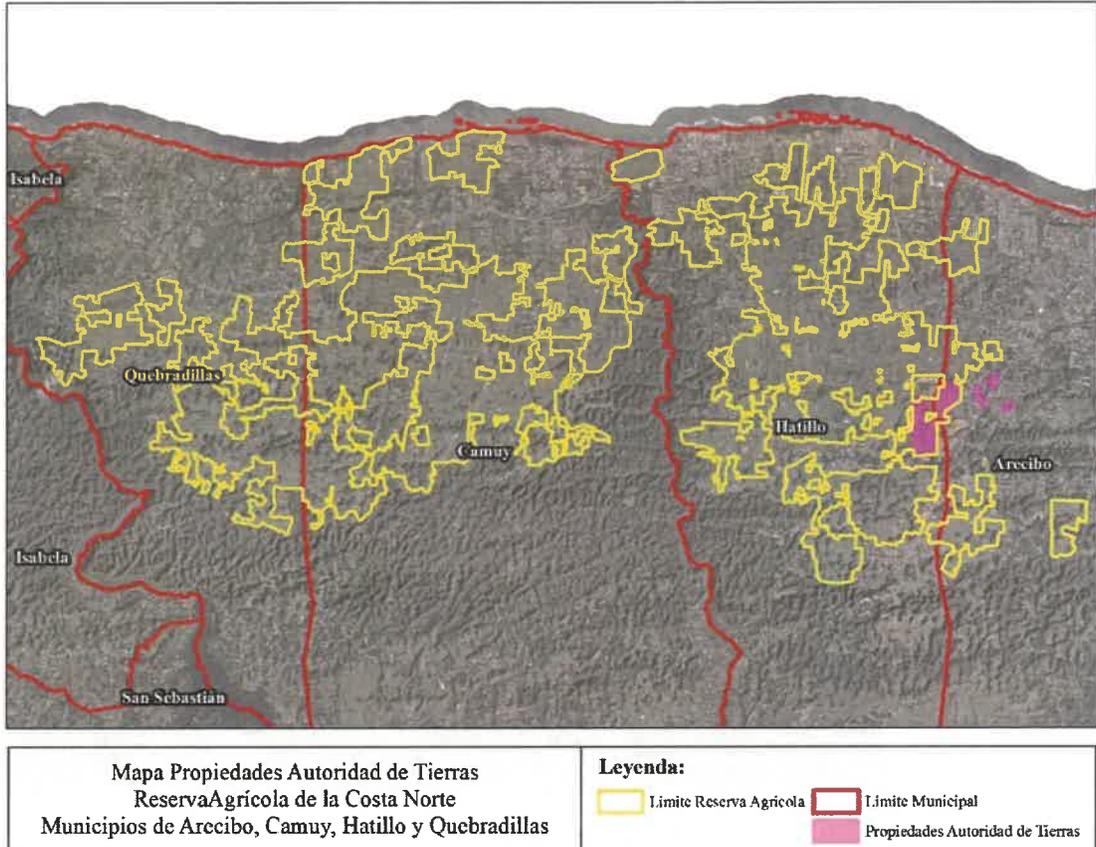


Wm

Regla 4.2 Tenencia

La mayor parte de los terrenos son privados, con excepción de la Finca Colonia Pajuil que es propiedad de la Autoridad de Tierras.

Mapa 2. Tenencia



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

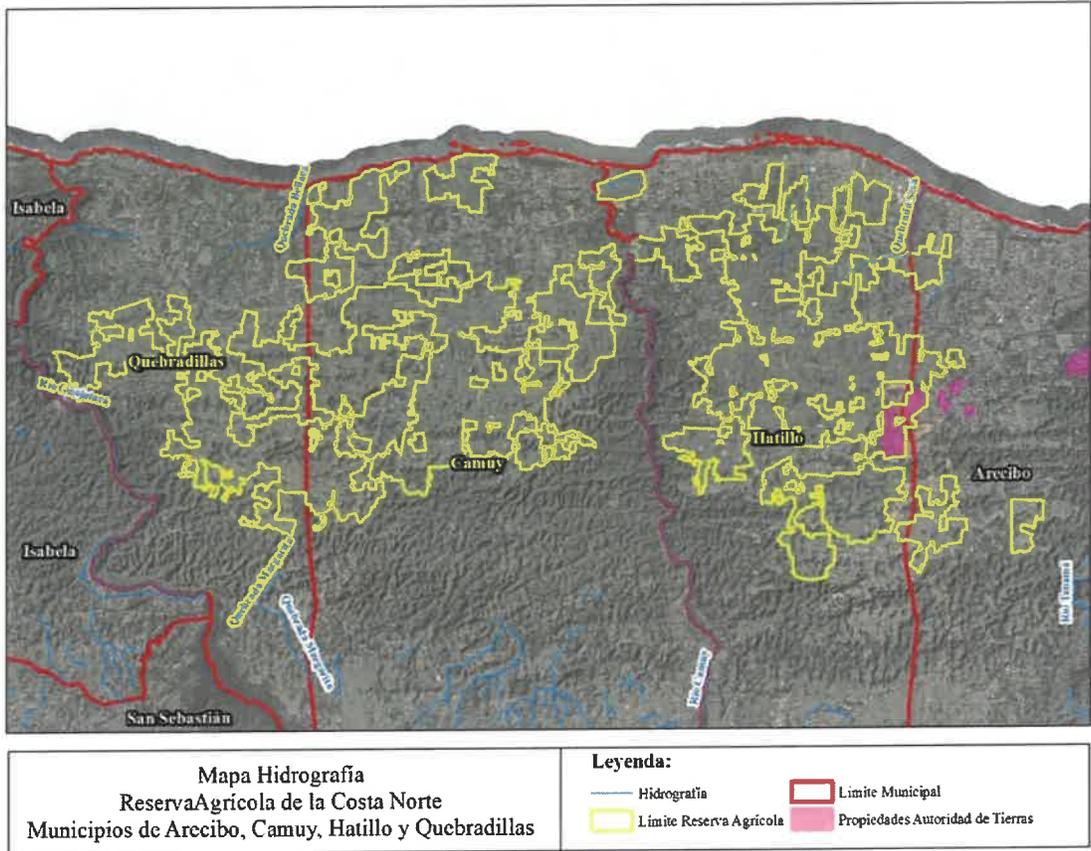
Regla 4.3 Hidrografía

El Río Camuy es el principal cuerpo de agua dentro de la reserva agrícola.

La Quebrada Seca está dentro de la reserva en su colindancia este.

El Río Guajataca está en la colindancia oeste.

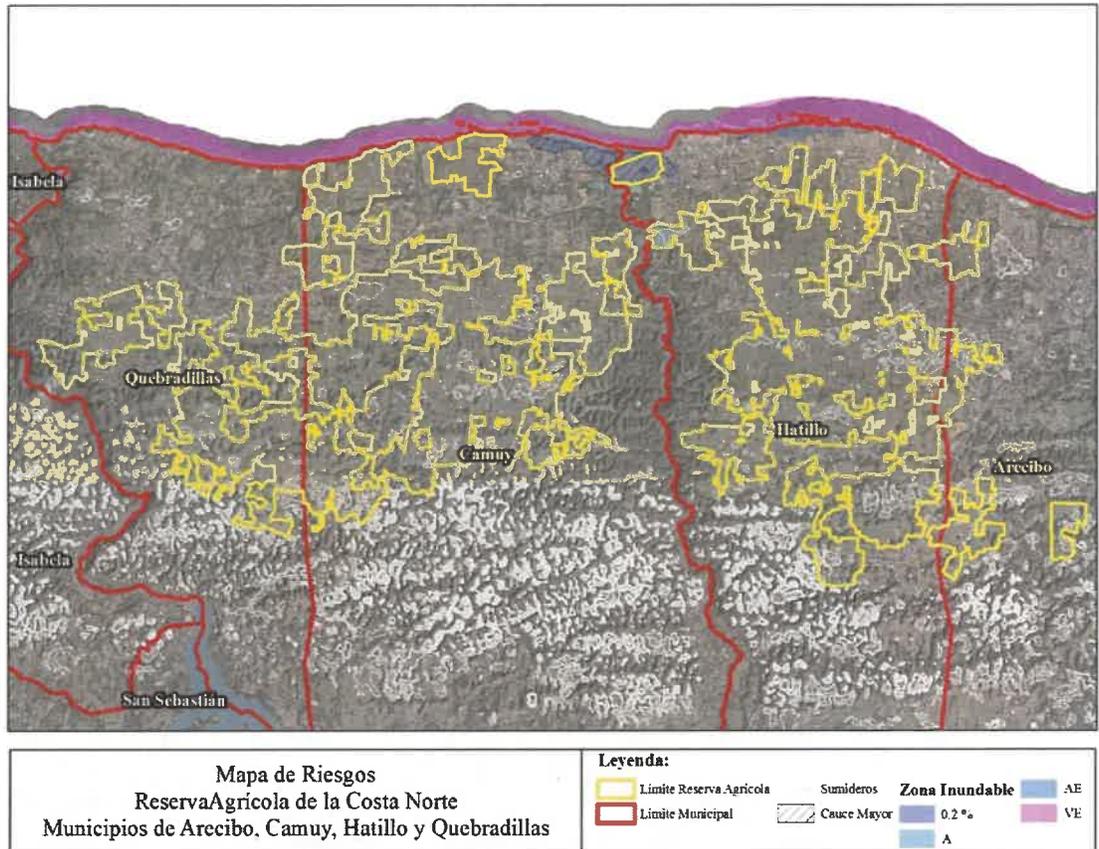
Mapa 3. Hidrografía



Can

Regla 4.4 Áreas de Riesgo

Mapa 4. Áreas de Riesgo



Handwritten signature in blue ink.

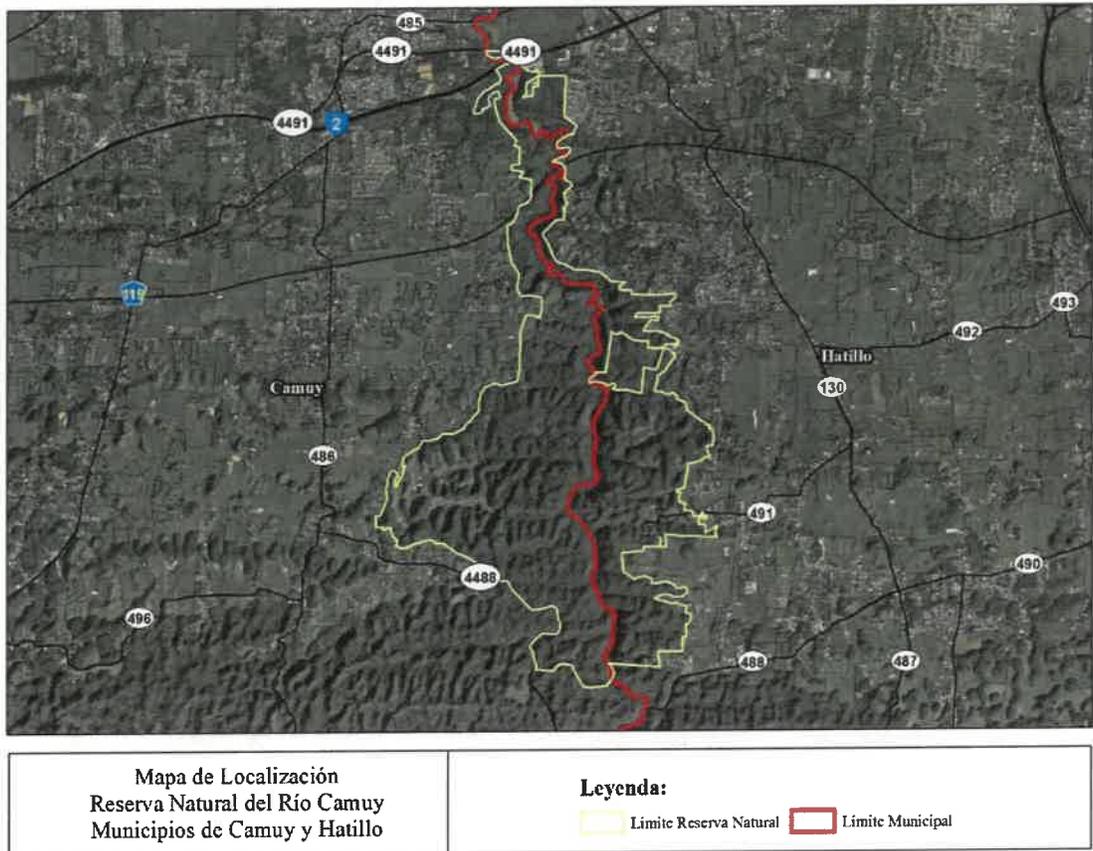
Handwritten signature in blue ink.

Capítulo 5 RESERVA NATURAL DEL RÍO CAMUY

Regla 5.1 Descripción y Ubicación de la Reserva Natural

La Propuesta Delimitación de la Reserva Natural del Río Camuy cuenta con 2,610.92 cuerdas y ubica en los municipios de Hatillo y Camuy.

Mapa 5. Localización de la Reserva Natural del Río Camuy

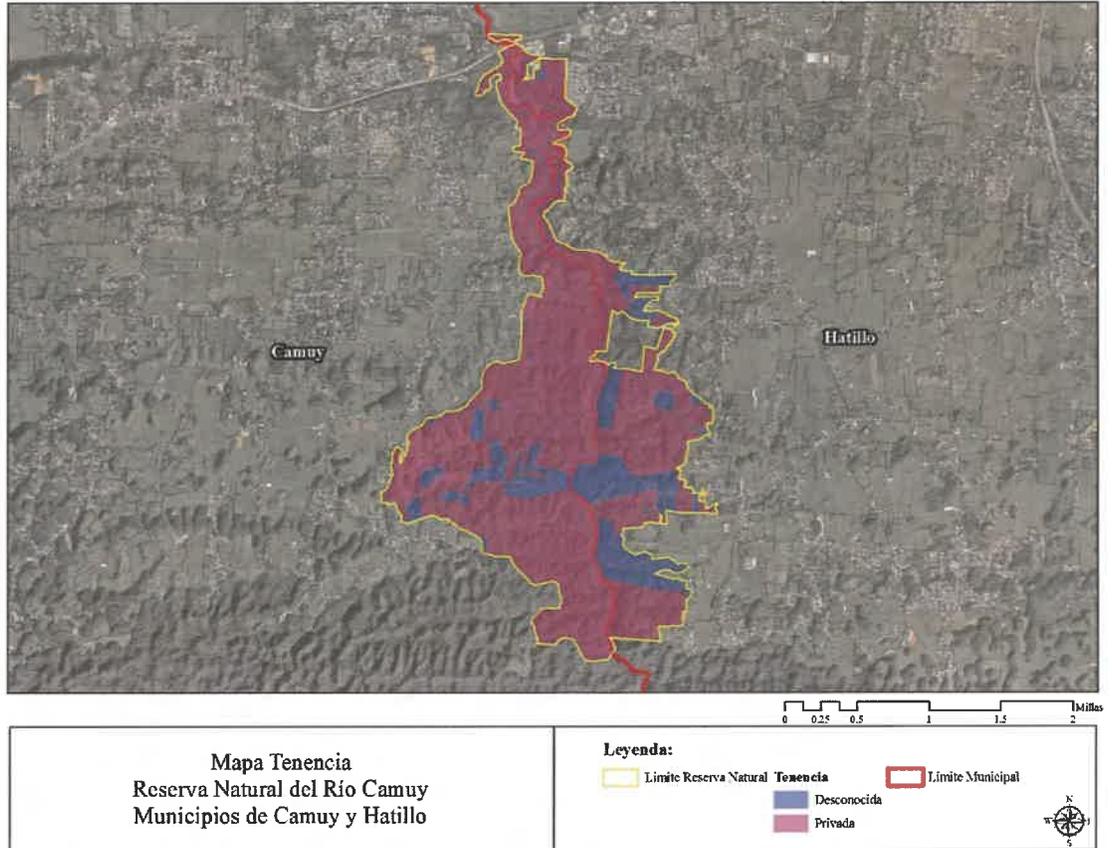


Regla 5.2 Tenencia

La Junta de Planificación utilizó los datos disponibles del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM) para revisar la tenencia de los mismos. De acuerdo a los datos provistos, los terrenos que forman la Reserva Natural de Río Camuy tienen en un 84.33% tenencia privada, 13.76% se desconoce y 1.32% son Hidrografía o Red Vial.

[Firma manuscrita]

Mapa 6. Tenencia de la Reserva Natural del Río Camuy



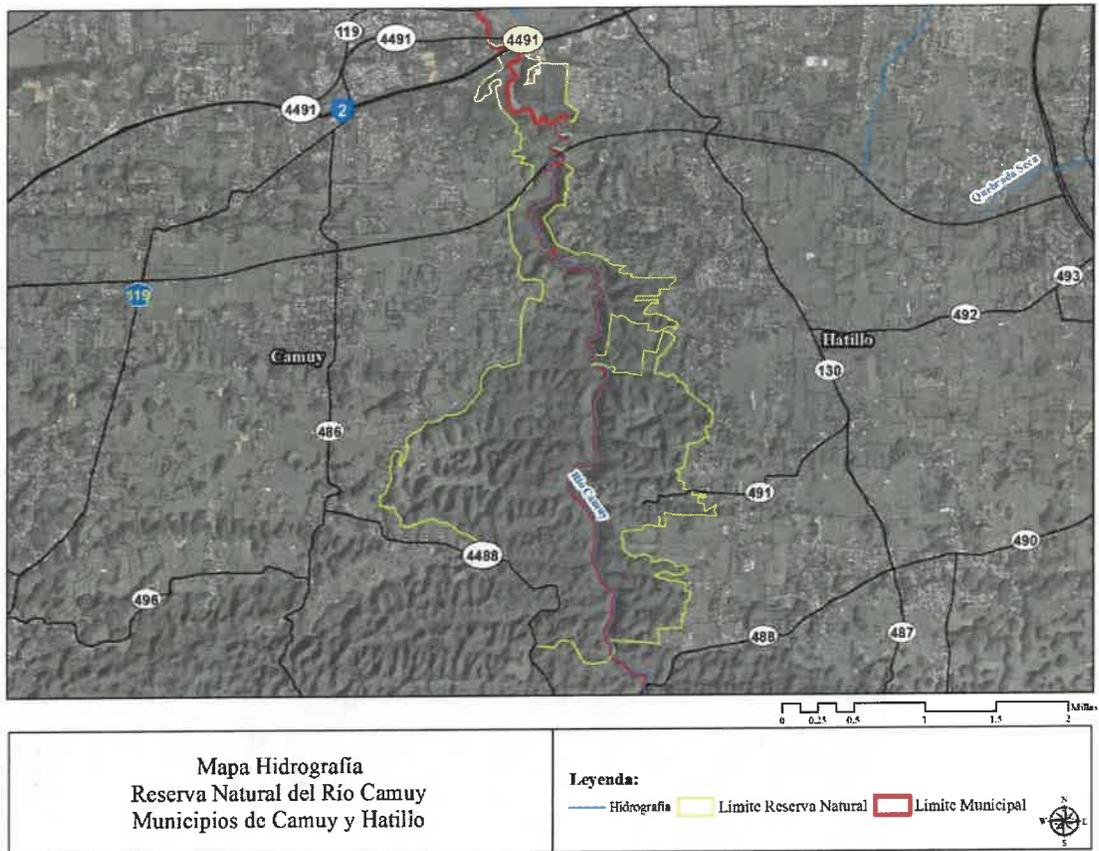
Regla 5.3 Hidrografía

El Río Camuy es el principal cuerpo de agua dentro de la reserva natural.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Mapa 7. Hidrografía de la Reserva Natural del Río Camuy

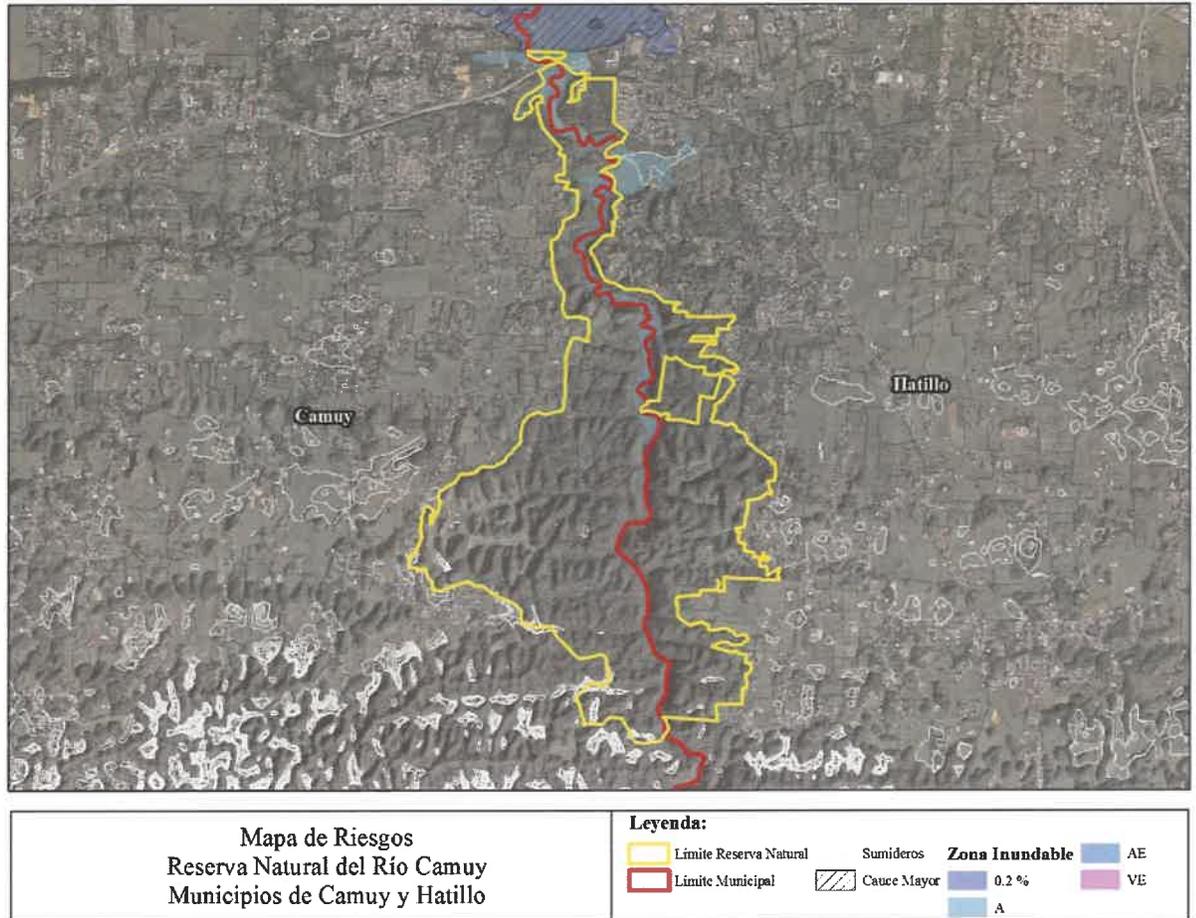


Car

Regla 5.4 Áreas de Riesgo

En la parte norte de la Reserva Natural existe un área identificada como zona A dentro de los mapas de las tasas del seguro de inundación. Además, en la parte sur de la reserva existen varios sumideros.

Mapa 8. Figura 8. Áreas de Riesgo de la Reserva Natural del Río Camuy



CA

20

Capítulo 6 PROPUESTA DE CALIFICACIÓN ESPECIAL

El Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico (PUTPR), que entro en vigencia el 30 de noviembre de 2015, adoptó las Clasificaciones de Suelo que rigen todo el territorio. En esta área la clasificación bajo el PUT es Suelo Rústico Común (SRC), Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (SREP-A), Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola Ecológico (SREP-AE), Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico (SREP-E), Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico Hídrico (SREP-EH). Por otro lado, la JP, ha propuesto la aplicabilidad de distritos de calificación en ambas reservas una vez adoptados sus límites. Se propone apliquen los Distritos de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana (DOTFU) y los distritos de Conservación de Recursos (CR) y Agrícola Productivo (A-P) del Reglamento Conjunto, por encontrarse dentro del Área de Planificación Especial Restringida del Carso.¹

Regla 6.1 Reserva Agrícola de la Costa Norte

Sección 6.1.1 Calificación

Los terrenos agrícolas a ser calificados dentro de la reserva agrícola deberán cumplir con los siguientes criterios:

- Porcentaje de declive de los terrenos
- Capacidad productiva de los terrenos
- Terrenos identificados como terrenos agrícolas de primera
- Utilización de terrenos para actividad agropecuaria
- Condiciones naturales del terreno y aquellas que puedan ser mejoradas que lo hacen aptos para su uso productivo
- Aquellos que colinden con terrenos identificados como de valor agrícola y sirvan de zonas de amortiguamiento.

Utilizando estos criterios y siguiendo la metodología descrita anteriormente se han designado los siguientes distritos de zonificación especial para la Reserva Agrícola de la Costa Norte.

Tabla 1. Resumen de Distritos de Calificación Especial

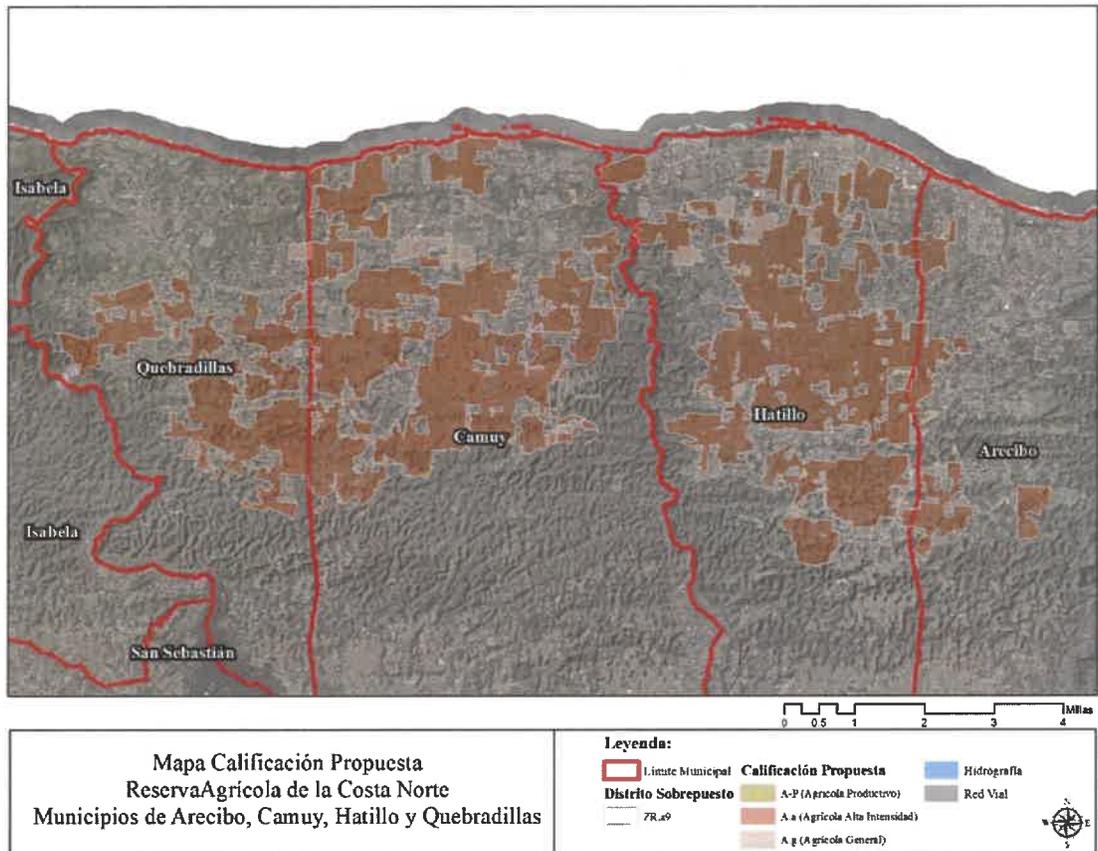
Distrito de Calificación	Cuerdas	Por ciento
A-P (PRAPEC)	8.16	0.05
A.a	16,420.62	94.95

¹ Para mas información favor ver el Tomo II.

Distrito de Calificación	Cuerdas	Por ciento
A.g	673.01	3.89

De las 17,294.62 cuerdas que componen la Reserva Agrícola de la Costa Norte, un 95.00 por ciento están calificados cuyo propósito es la producción agrícola intensa, mientras que 3.89 por ciento está calificado para uso agrícola general y las restantes 1.12 por ciento del área total corresponden a cuerpos de agua y la red vial.

Mapa 9. Propuesta de Calificación Especial Reserva Agrícola de la Costa Norte



Sección 6.1.2 Clasificación

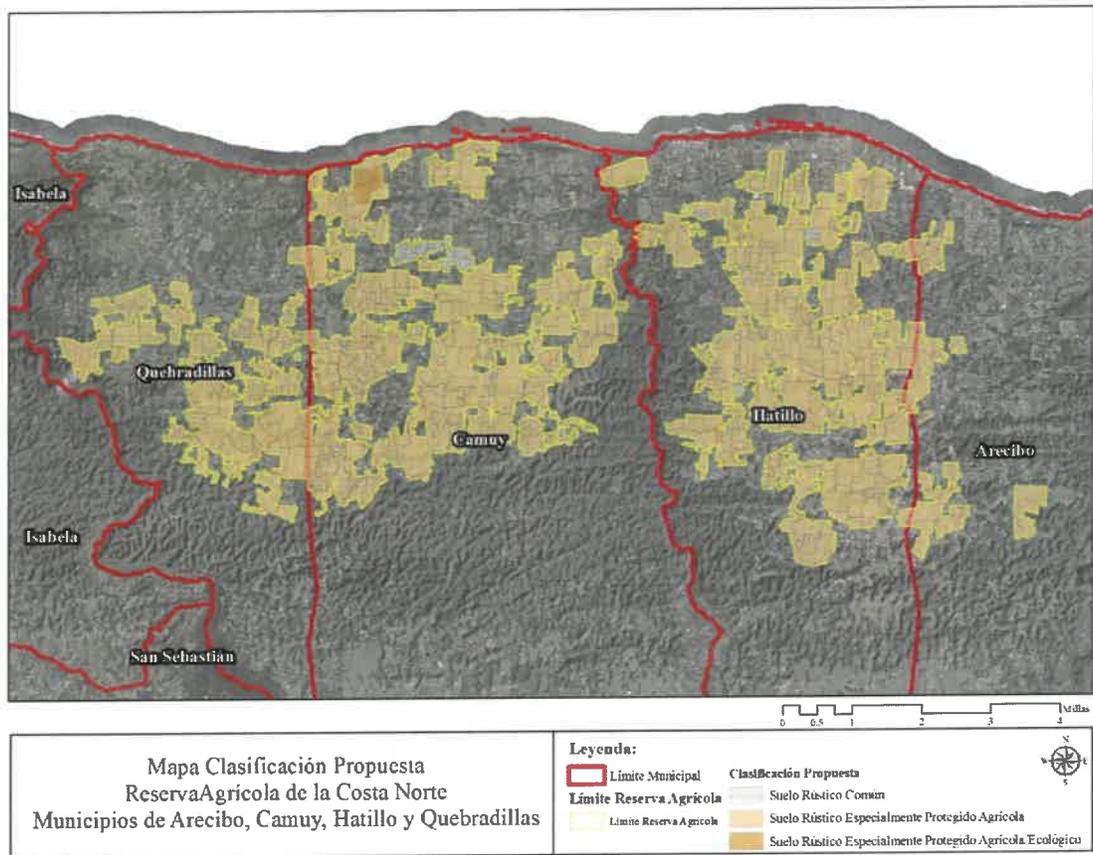
El Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico, que entró en vigencia el 30 de noviembre de 2015, adoptó las clasificaciones de Suelo que rigen todo el territorio. En esta área la clasificación bajo el PUT es Suelo Rústico Común, Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola y Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola Ecológico.



Tabla 2. Resumen de la Clasificación de los Suelos²

Clasificación	Cuerdas	Por ciento
Suelo Rústico Común (SRC)	311.99	1.80
Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (SREP-A)	16,675.24	96.42
Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola/Ecológico (SREP-AE)	114.56	0.66

Mapa 10. Propuesta de Clasificación Especial Reserva Agrícola de la Costa Norte



CM

² La hidrografía y la red vial no son distritos de clasificación, estos presentan 4.39 y 188.39 cuerdas respectivamente

Regla 6.3 Reserva Natural del Río Camuy

Los terrenos a ser calificados dentro de la reserva natural deberán cumplir con los siguientes criterios:

- Se utilizó el nivel de parcelario más reciente del catastro digital del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales.
- Análisis de Cobertura de Suelos presentada por el Servicio Forestal Federal en el 2006.
- Fotos aéreas del 2010.
- Se analizó la cobertura del suelo mediante fotos aéreas con fecha de 1936 al presente.
- Se consideraron aspectos tales como accesos, características naturales y antropogénicas
- Se analizaron las calificaciones vigentes de los planes territoriales de Camuy y Hatillo
- Para la clasificación de terrenos se adoptaron las disposiciones establecidas en el Plan de Uso de Terreno (PUTPR-2015).
- Se examinaron los Mapas de tasa de seguros contra inundaciones revisados al 2009 (FIRM por sus siglas en inglés) de la FEMA, para la revisión de las áreas susceptibles a inundación.
- Se analizó el límite y la calificación vigente dentro del Reglamento y Plan del Área de Planificación Especial del Carso donde permanece vigente.

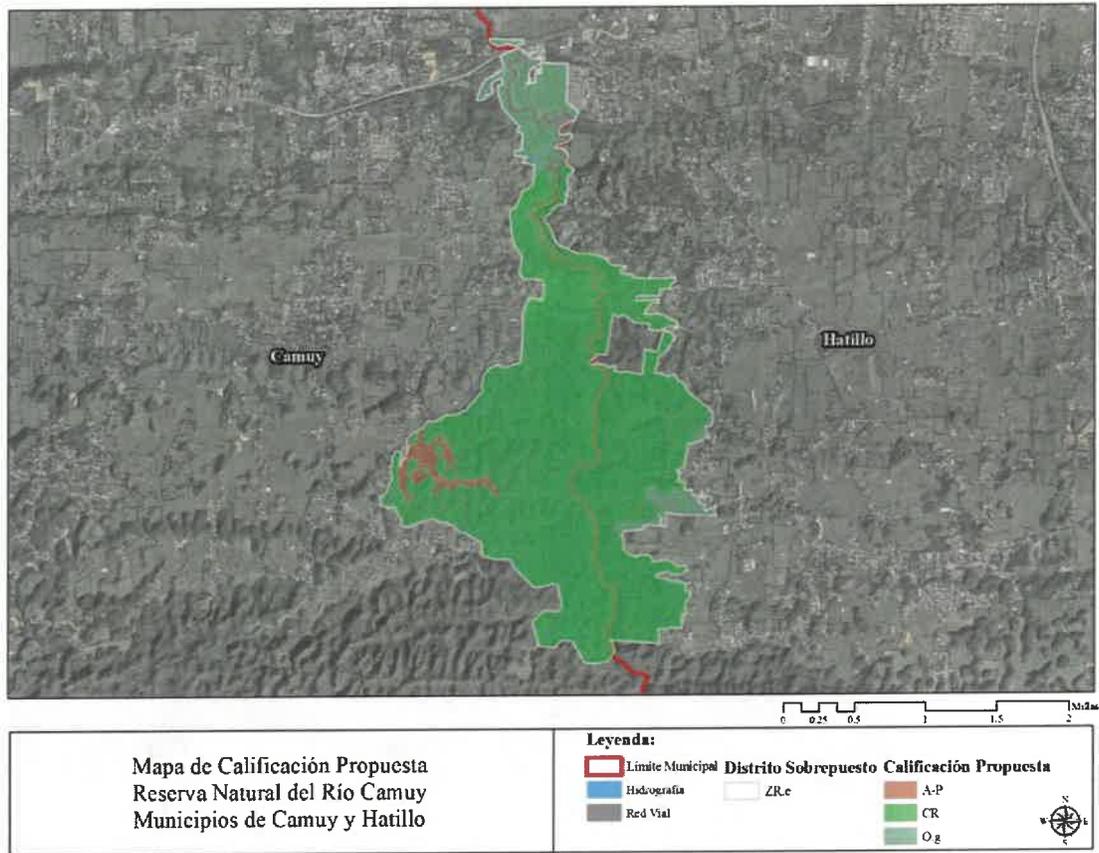
Utilizando estos criterios y siguiendo la metodología descrita anteriormente se han designado los siguientes distritos de zonificación especial para la Reserva Natural del Río Camuy.

Tabla 3. Resumen de Distritos de Calificación Especial

Distrito de Calificación	Cuerdas	Por ciento
A-P (PRAPEC)	69.50	2.66
CR (PRAPEC)	2,237.91	85.71
O.g (DOTFU)	260.82	9.99

De las 2,610.90 cuerdas que componen la Reserva Natural del Río Camuy, un 95.70 por ciento están calificados cuyo propósito es la conservación de los suelos, mientras que 2.66 por ciento está calificado para uso agrícola y las restantes 1.63 por ciento del área total corresponden a cuerpos de agua y la red vial.

Mapa 11. Propuesta de Calificación Especial Reserva Natural del Río Camuy



Además, se clasificaron los suelos utilizando el Plan de Uso de Terrenos de Puerto Rico.

Tabla 4. Resumen de la Clasificación de los Suelos³

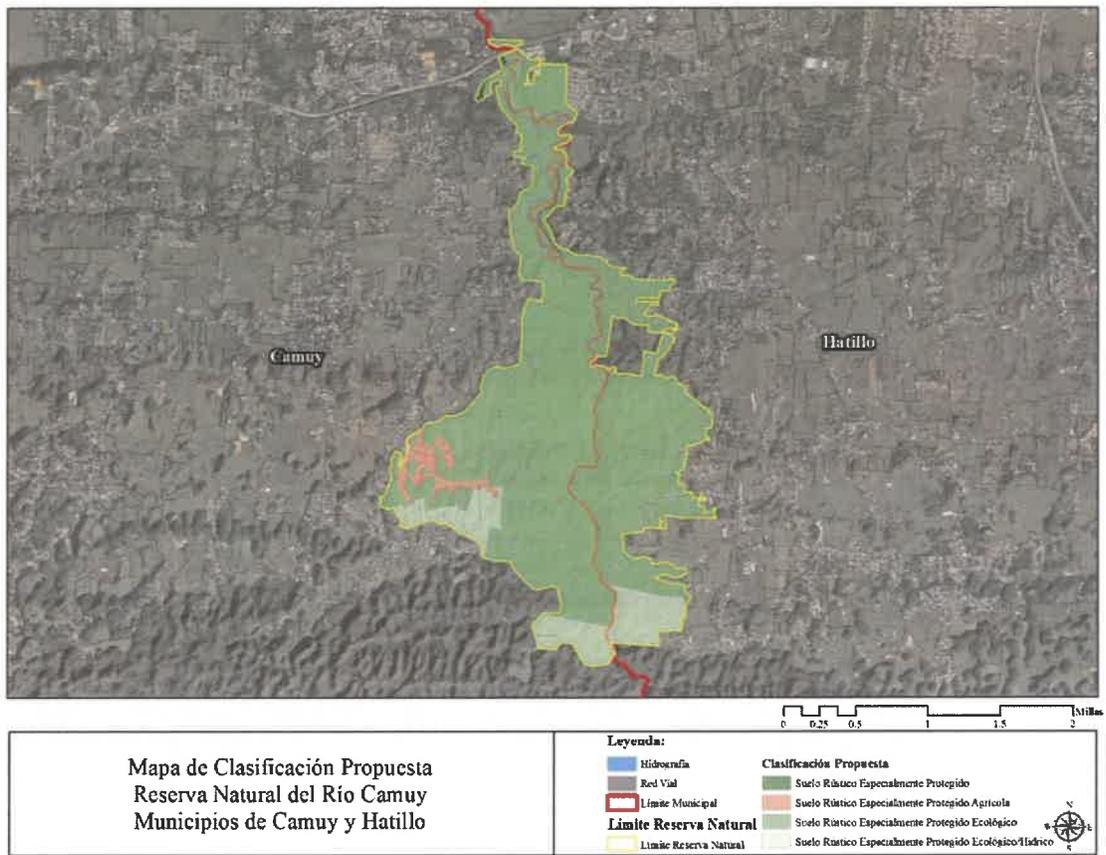
Clasificación	Cuerdas	Por ciento
Suelo Rústico Especialmente Protegido (SREP)	5.95	0.23
Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico (SREP-E)	2,205.37	84.47

(Firma)

La hidrografía y la red vial no son parte de los distritos de clasificación, estos representan 30.88 y 11.79 cuerdas respectivamente.

Clasificación	Cuerdas	Por ciento
Suelo Rústico Especialmente Protegido Ecológico/Hídrico (SREP-EH)	287.41	11.01
Suelo Rústico Especialmente Protegido Agrícola (SREP-A)	69.50	2.66

Mapa 12. Propuesta de Clasificación Especial Reserva Natural del Río Camuy



CP

[Firma]

Capítulo 7 ESTRATEGIAS

Los cambios en el desarrollo físico, social y económico de Puerto Rico de una sociedad agrícola a una industrial requieren una nueva visión con un modelo de desarrollo sostenible.

El aspecto más importante a la propuesta delimitación de la reserva Agrícola y la reserva Natural es la apertura hacia nuevos horizontes en la búsqueda de soluciones para los problemas del sector agrícola y ecológico, sin olvidar el compromiso para con las generaciones futuras. El reconocimiento de la planificación como gestión dinámica y cambiante, orientada a la optimización de los recursos disponibles, permitirá superar la delimitación virtual mediante el establecimiento de alianzas estratégicas que podrán trascender los límites de las reservas, según definidos, siempre y cuando redunden en el beneficio colectivo del pueblo de Puerto Rico.





Tomo II DISTRITOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y LA FORMA URBANA



(G.P.)

21

Capítulo 1 ADOPCIÓN Y VIGENCIA

Regla 1.1 ADOPCIÓN

Tomo se adopta al amparo y en armonía con las disposiciones de la Ley Núm. 161 del 1 de diciembre de 2009, según enmendada, conocida como Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico.

ADOPTADO en San Juan, Puerto Rico,

hoy ____ de _____ de 2016.



CP

CP

Capítulo 2 INTRODUCCIÓN

El presente Tomo tiene el propósito de llevar la visión de desarrollo, los objetivos y las metas establecidas en el instrumento de planificación a un documento regulador de los usos y las intensidades de las actividades deseadas y necesarias dentro del término municipal, conforme a las disposiciones contenidas en la Ley Núm. 81-1991, Ley de Municipios Autónomos, para ser adoptado por la Junta de Planificación.

El desarrollo, redesarrollo y la conservación de los terrenos municipales, presenta una oportunidad única para convertir este conjunto en un nuevo espacio de convivencia, intercambio de servicios y actividad económica.

Estos Distritos de Ordenación del Territorio y la Forma Urbana (DOTFU) tiene el fin de contribuir a la seguridad, el orden, la convivencia, la solidez económica y el bienestar general, propiciar el desarrollo y la conservación de los recursos naturales. La calificación constituye el mecanismo mediante el cual se establecerán los usos adecuados para todos los terrenos, conforme con las recomendaciones del instrumento de planificación y los objetivos generales de desarrollo y conservación.

Los DOTFU incluyen disposiciones que atienden aspectos relacionados al carácter de las zonas que componen el conjunto. Este documento utiliza como referencia los principios del *Smart Code* y los reglamentos de forma o *Form-Based Codes* que se desprenden de la aplicación del transecto y otras mejores prácticas en la planificación.

Regla 2.1 ¿Cómo utilizar este tomo?

A continuación, se presenta la estructura del reglamento. Esta sección es una de carácter general y de orientación, por lo tanto, no es parte del reglamento que adopta la Junta de Planificación.

Sección 2.1.1 Estructura

Los DOTFU fija criterios y establece procedimientos para nuevos desarrollos y redesarrollo en Puerto Rico. El mapa de clasificación y calificación de suelos forma parte de este documento y es adoptado simultáneamente con el reglamento por la Junta de Planificación.

Regla 2.2 Objetivos

Este Tomo busca proteger la salud pública y la seguridad promoviendo el desarrollo ordenado de los terrenos, la comodidad, conveniencia, el desarrollo económico y bienestar general en un ambiente agradable y sostenible con acceso a empleo y servicios de excelencia. Promover la conservación del ambiente, la energía, recursos naturales, el uso adecuado del suelo, métodos alternos de movilidad y el buen uso de fondos públicos. Los nuevos desarrollos deben promover un ambiente ameno y actividad peatonal, el desarrollo de espacios públicos de calidad y desarrollos consolidados y así convertirse en un nuevo modelo de desarrollo.

Los DOTFU, buscan la conservación de los terrenos con un valor de recursos naturales únicos. A su vez, busca el desarrollo y redesarrollo de áreas designadas.

Sección 2.2.1 Objetivos para el desarrollo sostenible

1. Un desarrollo compacto que conserve el hábitat para especies nativas, así como humedales y otros recursos naturales.
2. Promover la siembra de especies nativas y endémicas que requieren menor o ningún riego y que sirva de hábitat a la vida silvestre del lugar.
3. Creación de nuevas comunidades de uso e ingresos mixtos. Promoviendo un mayor aprovechamiento del entorno urbano e integración social.
4. Promover la transición de densidades entre zonas de forma escalonada y evitando el desarrollo de comunidades cerradas y exclusivas. Promover el desarrollo continuo de la red vial.
5. Promover y proteger el libre acceso a las costas y las playas del área; al igual que el desarrollo de espacios públicos de calidad.
6. Promover desarrollos con un mejor rendimiento energético a través de estrategias innovadoras de generación y conservación de energía.
7. Utilización de fuentes de energía renovable y el uso de paneles solares en los edificios y alumbrado público.
8. Incentivar sistemas alternos de movilidad tales como bicicletas, espacios peatonales y sistemas de transporte colectivo.
9. Reducir el consumo de energía y contaminación de los vehículos de motor.
10. Combatir el efecto de invernadero y reducir la contaminación aumentando la cubierta de árboles de sombra.
11. Promover el desarrollo de edificios “verdes” para una mayor protección del ambiente.
12. Promover el uso de materiales de construcción sostenible.
13. Promover procesos de construcción y operación que reduzcan la cantidad de residuos y desperdicios.
14. Promover el uso de sistemas de riego inteligente para reducir el consumo de agua potable.

Sección 2.2.2 Objetivos para los nuevos desarrollos

1. Destacar el transporte público colectivo.
2. Dar prioridad a los peatones y ciclistas tanto en el diseño de los espacios públicos, como en los puntos de coincidencia con el tránsito vehicular, tales como entradas a estacionamientos o cruces de calles.
3. Establecer que todo residente tenga acceso a un espacio público a una distancia de no más de cuatrocientos (400) metros lineales. Para este fin se dedicará un mínimo de quince (15) metros cuadrados por unidad de vivienda a espacio público.
4. Desarrollar comunidades de uso mixto y evitar el desarrollo de áreas monofuncionales, cerradas o exclusivas.

Sección 2.2.3 Principios de los distritos de calificación

Los DOTFU promueven el desarrollo de forma ordenada estableciendo criterios que van desde las reservas naturales hasta áreas de desarrollo intenso; esto según las características prevalecientes en el sector. En las áreas para desarrollo y redesarrollo, las zonas fluctúan desde baja intensidad a alta densidad.

Toda modificación a estos criterios requerirá una revisión al plan y la celebración de Vista Pública, previo a su consideración.

Los distritos de calificación de conservación (O.g, O.b y O.a) mantendrán a un mínimo las superficies impermeables. Las calles en estos distritos, utilizarán áreas de retención y filtración para las aguas de escorrentía y desviarán las mismas para impedir la contaminación de las áreas naturales y humedales.





Capítulo 3 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**Regla 3.1 DISTRITOS DE CALIFICACIÓN**

DISTRITOS	
A.g	AGRÍCOLA general
A.a	AGRÍCOLA alta intensidad
C.b	COMERCIAL baja intensidad
C.i	COMERCIAL intensidad intermedia
D.g	DOTACIONAL general
D.p	DOTACIONAL parque
I.i	INDUSTRIAL intensidad intermedia
I.a	INDUSTRIAL alta intensidad
M.b	MIXTO baja intensidad
M.i	MIXTO intensidad intermedia
O.g	CONSERVACIÓN general
O.b	CONSERVACIÓN de bosques
O.a	CONSERVACIÓN de alta prioridad
R.b	RESIDENCIAL baja intensidad
R.i	RESIDENCIAL intensidad intermedia

La clasificación del suelo establece los valores del territorio, la cual está identificada en el Plan de Uso de Suelos de Puerto Rico. Mediante la calificación, se establece una expresión de uso e intensidad que debe mantener una correspondencia directa con el valor del terreno.



Regla 3.2 DISTRITO AGRÍCOLA**Sección 3.2.1 Propósito**

Los distritos agrícolas se establecen para identificar áreas utilizadas o con potencial para ser utilizadas para actividades agrícolas y agropecuarias. Estas son áreas cuyo valor actual o potencial las dirige hacia su protección o conservación para actividades agrícolas y agropecuarias. Las actividades en los distritos agrícolas deberán ser cónsonas con su objetivo primordial que es la producción agrícola y agropecuaria. La intensidad de las actividades que admiten estos distritos y sus niveles de protección se establecen a continuación en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

Cónsono con el Plan de Usos de Terrenos, el instrumento de planificación aplicable, establece un proceso para garantizar que se preserven los terrenos aptos para la producción agrícola y crianza de animales.

1. Fomentar y mantener las actividades agrícolas en los terrenos con potencial para ese uso, a través de la clasificación y calificación, y el uso de las nuevas competencias como las transferencias de derechos de desarrollo y la reparcelación.
2. Desalentar el desplazamiento de usos agrícolas mediante la introducción de usos residenciales próximos a los lugares donde se están llevando a cabo actividades agrícolas, para evitar el conflicto con estas y garantizar el derecho del agricultor a mantener su actividad agrícola.
3. Detener la lotificación indiscriminada de los terrenos agrícolas en parcelas o fincas pequeñas, a los fines de preservar las fincas en unidades del tamaño adecuado para que su operación agrícola sea económicamente viable, utilizando los siguientes criterios normativos:
 - a. Determinar la deseabilidad de una lotificación, evaluando y dando máxima ponderación a los usos contemplados para las parcelas o fincas a crearse.
 - b. Fomentar la integración de nuevas lotificaciones en núcleos residenciales existentes, a los fines de desincentivar la creación de nuevos núcleos poblacionales que incrementen los costos de la infraestructura y de los servicios públicos.
 - c. Estimular que las parcelas a formarse para actividades no agrícolas sean lo más pequeñas posible, según el uso propuesto, las condiciones del terreno y disponibilidad de instalaciones.
 - d. Utilizar como criterio primordial que los terrenos a retirarse para fines no agrícolas sean los que tenga el menor impacto sobre el nivel de producción de la finca.
 - e. Desestimular la pérdida de terrenos agrícolas producto de las lotificaciones de fincas que constituyen unidades de producción agrícola.
4. Fomentar la ubicación de actividades complementarias a los usos agrícolas en terrenos menos productivos para que se afecte mínimamente su nivel de producción agrícola. Fomentar la práctica de medidas y programas orientados a la preservación de los suelos, a los fines de evitar la erosión, proteger la productividad de los terrenos,



y minimizar el impacto en la calidad de nuestros abastos de agua y el deterioro de otros recursos naturales como consecuencia de la actividad agrícola.

Regla 3.3 Distrito A.g – AGRÍCOLA general

Sección 3.3.1 Propósito del distrito A.g

Este distrito consiste mayormente de terrenos que tienen algunas limitaciones para el cultivo agrícola. Estas limitaciones pueden deberse a factores de fertilidad, profundidad del suelo, topografía, condición de pH, precipitación pluvial, susceptibilidad a inundaciones y localización con relación a obras de infraestructura y estructuras y a actividades de mucha concentración de gente. Con prácticas adecuadas de conservación, cultivo y manejo, estos terrenos son productivos agrícolamente. En este distrito general existen o pueden existir una diversidad de usos cuya limitación principal será la disponibilidad de infraestructura y las condiciones topográficas y geológicas.

Sección 3.3.2 Usos en distrito A.g

Los usos a permitirse por derecho (D) en este distrito, serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como:

1. Agrícolas, tales como siembra de productos agrícolas por cultivo convencionales o hidropónicos, crianza de animales y charcas para crianza de peces y crustáceos; agropecuarios y agroindustriales; y agricultura ecológica u orgánica;
2. residencial
 - a. Vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;
3. artesanales;
4. hospedajes especializados;
5. hospitales veterinarios;
6. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

Los usos restringidos (R) en este distrito serán:

1. Almacenamiento y procesamiento de productos;
2. institucionales, solar no excederá de una (1) cuerda;
3. molinos para granos;
4. hospedería limitada a veinticinco (25) habitaciones. No obstante, las áreas con el distrito sobrepuesto especial turístico (ZE.t) se permitirá este uso restringido una vez haya sido considerado conforme lo dispone este reglamento y según se define por la Compañía de Turismo de Puerto Rico y cuente con el endoso favorable del Departamento de Agricultura;



5. proyectos de carácter comercial que no excedan de diez mil (10,000) pies cuadrados de área bruta de piso;
6. proyectos de carácter agroindustrial que no excedan de quince mil (15,000) pies cuadrados de área bruta de piso. Se tomará en consideración que la actividad industrial no produzca en forma significativa humo, polvo, gases, ruidos, vibraciones, riesgos de fuego o explosión, u otras condiciones que puedan resultar perjudiciales a las áreas adyacentes;
7. residencial:
 - a. vivienda multifamiliar;
 - b. estructura accesoria;
 - c. oficina domiciliaria;
 - d. vivienda trabajo;
8. oficinas relacionadas a la actividad agrícola;
9. dotacionales, cuando estos estén relacionados a la actividad agrícola o a la infraestructura del área;
10. comercial:
 - a. venta de comida;
 - b. venta de bebidas alcohólicas;
 - c. comercial al detal;
 - d. mercado abierto;
 - e. lugar de reuniones.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

1. Vivienda multifamiliar;
2. dormitorio universitario;
3. comercial:
 - a. relacionado al automóvil;
 - b. recreación comercial simple;
 - c. recreación comercial;
 - d. centro recreativo;
4. todo uso dotacional, exceptuando los hospedajes especializados (D) y a la infraestructura del área (R);
5. todo uso industrial.

Sección 3.3.3 Parámetros en distrito A.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
<p>ALTURA (piso)</p>	<ul style="list-style-type: none"> La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. Ningún edificio residencial excederá de dos (2) pisos de altura, los usos accesorios, tendrán una altura máxima de un (1) piso.
<p>TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)</p>	Veinticinco (25) cuerdas
<p>DENSIDAD POBLACIONAL</p>	Vivienda para una (1) o dos (2) familias por finca.
<p>RETIRO</p>	<ul style="list-style-type: none"> Estructura principal o accesoria, observará un retiro no menor de seis (6) metros de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. Otras líneas de colindancias laterales y posteriores serán de seis (6) metros.

Sección 3.3.4 Áreas de estacionamiento en distrito A.g

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

- Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.
- Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.
- Hospedería - un estacionamiento para la vivienda del dueño y un estacionamiento por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de estos.
- Dotacional asistencial – un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
- Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.

6. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

Regla 3.4 DISTRITO A.a – AGRÍCOLA alta intensidad

Sección 3.4.1 Propósito del distrito A.a

Este distrito agrícola compuesto por terrenos cuya continuidad en uso agrícola se declara de importancia para el país, incluye terrenos no urbanos, ni desarrollados, llanos o semi-llanos, mecanizables, con facilidades de riego o disponibilidad para ello o que por su condición natural no requiera riego; además, incluye aquellos que puedan ser mejorados de forma tal que los hagan aptos para uso agrícola productivo y los terrenos bajo el programa de fincas familiares de la Autoridad de Tierras (Ley Núm. 5 de 1966 – Título VI).

Sección 3.4.2 Usos en distrito A.a

Los usos a permitirse por derecho (D) en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como:

1. Usos agrícolas, agropecuarios y agroindustriales, cultivo convencional, hidropónico, crianza de animales, charca para crianza de peces y crustáceos, agricultura ecológica u orgánica, independientemente de la intensidad;
2. empaque;
3. almacenaje;
4. venta de productos;
5. molinos para granos cosechados en la finca o fincas vecinas;
6. usos y edificios accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los cultivos o crianzas llevadas a cabo como un uso principal de la finca, que incluya entre otros empaque, almacenaje y venta de los productos cosechados en la finca o fincas vecinas. La carne no se considerará como un producto cosechado en la finca.

Los usos restringidos (R) en este distrito serán:

1. Almacenaje y procesamiento de productos;
2. elaboración de productos cultivados en la finca, como jugos, conservas, congelados y otros similares. El área del edificio no excederá de 75 metros cuadrados. Podrá autorizarse un espacio mayor con la recomendación favorable del Departamento de Agricultura;
3. residencial:
 - a. Una (1) unidad de vivienda unifamiliar por finca;
 - b. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el CAPÍTULO 21 EDIFICIOS Y USOS ACCESORIOS del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

- c. oficina domiciliaria;
 - d. vivienda trabajo.
4. Oficinas relacionadas a la actividad agrícola.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

1. Residencial
 - a. vivienda multifamiliar;
 - b. vivienda dos familias;
 - c. casa apartamento;
 - d. dormitorio universitario.
2. Todo uso de hospedería;
3. todo uso comercial;
4. todo uso dotacional;
5. todo uso industrial.

Sección 3.4.3 Parámetros en distrito A.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	<ul style="list-style-type: none"> • La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno. • Ningún edificio residencial excederá de dos (2) pisos de altura; los usos accesorios, tendrán una altura máxima de un (1) piso.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (Cuerdas)	Cincuenta (50) cuerdas ⁴
CONSTRUCCIONES	Los edificios, estructuras u obras que se construyan se ubicarán en los lugares donde conlleven el menor

⁴ Con excepción de los terrenos bajo el programa de fincas familiares de la Autoridad de Tierras según Ley Núm. 5 de 1966 (Título VI).

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	efecto negativo sobre el potencial de producción agrícola de la finca.
RETIRO (metros)	<ul style="list-style-type: none"> • Seis (6) metros mínimo de las colindancias delantera principal y delantera secundaria; colindancias laterales, posteriores mínimo de seis (6) metros. a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. • Exceptuando los terrenos bajo el programa de fincas familiares de la Autoridad de Tierras (Título VI), que tendrán que guardar un retiro mínimo de 1 metro de todas sus colindancias.

Sección 3.4.4 Áreas de estacionamiento en distrito A.a

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso utilizada para la venta de los productos cosechados en la finca.
2. Un espacio para un (1) vehículo por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso utilizado para el procesamiento de productos agrícolas.
3. Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.
4. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

Regla 3.5 DISTRITO COMERCIAL

Sección 3.5.1 Propósito

Los distritos comerciales se establecen para identificar áreas utilizadas o con potencial para ser utilizadas para actividades comerciales. La intensidad de las actividades que admiten estos distritos y relación con el entorno (vecindario o sector) se establecen a continuación en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

Regla 3.6 DISTRITO C.b – COMERCIAL de baja intensidad

Sección 3.6.1 Propósito del distrito C.b

Este distrito comercial de baja intensidad se establece para calificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas comerciales cuya operación resulta de bajo impacto, sirve las necesidades de las comunidades aledañas y es tolerable para el vecindario.

Sección 3.6.2 Usos en distrito C.b

Los usos a permitirse por derecho en este distrito no pondrán en riesgo la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes; serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como:

1. Centros de cuidado de niños;
2. comercio al detal, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento, incluyendo ferreterías sin venta de materiales de construcción (piedra, arena, varillas y cemento);
3. estacionamiento de vehículos livianos en solares o estructuras hasta de dos (2) plantas construidas para esos propósitos, siempre que el diseño cumpla con las disposiciones de código de construcción aplicable vigente;
4. oficinas;
5. servicios, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento. Las oficinas serán de bajo volumen de clientela;
6. todo uso dotacional (los usos institucionales, cívicos y culturales, en solares con tamaño suficiente para cumplir con los requerimientos de estacionamiento).
7. Uso agrícola:
 - a. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

1. Recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos, no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el *Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos* para zonas escolares;
2. hospedería, limitada a alojamiento y desayuno ("bed & breakfast") y casa de huéspedes ("guest house").

Los usos prohibidos en este distrito serán:

1. Todo uso residencial;
2. hotel, hostel;



3. todo uso industrial;
4. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Cuando los edificios o pertenencias ubiquen en zonas escolares designadas conforme a las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, su uso se registrá por las disposiciones establecidas para las referidas zonas.

Sección 3.6.3 Parámetros en distrito C.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	2
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
RETIRO (metro)	Estructura principal o accesoria, observará un retiro mínimo de dos (2) metros y un máximo de cinco (5) metros de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta.

Sección 3.6.4 Áreas de estacionamiento en distrito C.b

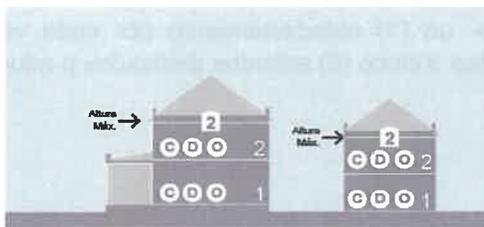
Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Hospedería- un estacionamiento para la vivienda del dueño y un estacionamiento por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de estos.
2. Oficina- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta.
3. Comercial- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos de piso dedicado a éste.

4. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
5. Dotacional cívico y educativo- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.

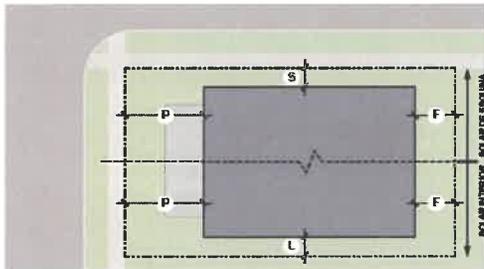
CM

Tabla 5. DISTRITO COMERCIAL BAJA INTENSIDAD (C.b)



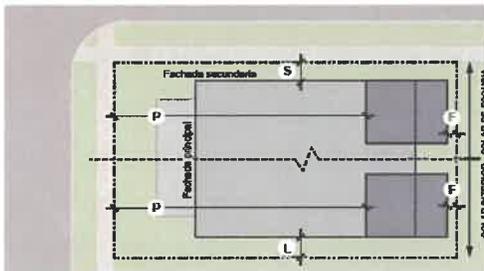
ESTRUCTURAS:

1. Altura. Dos (2) pisos máximo, excluyendo altillos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso. En este caso el primer piso tendrá una altura mínima de diez (10) pies y máxima de veinticinco (25) pies.
3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMANO DE SOLAR	
Mínimo	300 m ²
Máximo	450 m ²
ANCHO DE SOLAR	
	12 metros
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	N/A
Máximo	N/A
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4 2 4)	
Aislada	D
Patio Lateral	R
Patio Posterior	R
Casa Patio	N/A
Especializado	N/A
PORCIENTO DE OCUPACIÓN	
	70%
USOS	
Residencial	P (R)
Hospedaria	R (H)
Oficina	D (O)
Comercial	D (C)
Dotacional	D (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)
ESPACIOS PUBLICOS (Ver Tabla 4 2 2)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D
RED VIAL	
Avenida (AV)	D
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	P
Callejón (CN)	D
Paseo Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (Bi)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	1 piso mínimo 2 pisos máximo (2)
Accesoria	2 pisos máximo (2)
ÁREA BRUTA DE PISO	
	140%
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
Delantero Principal	2 metros (mín) (P) 5 metros (máx)
Delantero Secundario	2 metros (mín) (S) 5 metros (máx)
Lateral	1 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
Delantero Principal (De fondo de parcela)	2 metros (mín) (P) 5 metros (máx)
Delantero Secundario	2 metros (mín) (S) 5 metros (máx)
Lateral	1 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)

- D - Permitido por Derecho
- R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)
- P - Prohibido
- N/A - No Aplica

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Regla 3.7 DISTRITO C.i – COMERCIAL de intensidad intermedia

Sección 3.7.1 Propósito del distrito C.i

Este distrito se establece para calificar áreas comerciales existentes o para crear nuevas áreas que suplan las necesidades de varios vecindarios o núcleos residenciales, así como para calificar áreas comerciales existentes de carácter central.

Sección 3.7.2 Usos en distrito C.i

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

1. Usos permitidos en el distrito C.b;
2. estaciones de gasolina;
3. oficinas de alto volumen de clientela;
4. recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos para las zonas escolares;
5. uso dotacional;
6. Uso agrícola:
 - a. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

1. Hospedería limitada a alojamiento y desayuno (*bed & breakfast*) y casa de huéspedes (*guest house*), hostel;
2. industrias livianas tales como lavandería comercial, panaderías, taller de costura, producción de artesanía, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

1. Todo uso residencial;
2. hotel;
3. todo uso industrial pesado;
4. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.



Sección 3.7.3 Parámetros en distrito C.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (piso)	Mínimo 2 y máximo 4 para estructura principal y máximo 2 para estructura accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	150
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (cuerda)	1
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	15
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura principal o accesoria, observará un retiro mínimo de cero (0) metros y máximo de cuatro (4) metros de la colindancia delantero principal o delantero secundario a una servidumbre de paso de una vía existente o propuesta. • Principal lateral mínimo de cero (0) metros y siete (7) metro máximo; accesorio lateral 7 metros máximo. • Principal posterior un (1) metro mínimo, accesorio posterior un (1) metro mínimo;

Sección 3.7.4 Áreas de estacionamiento en distrito C.i

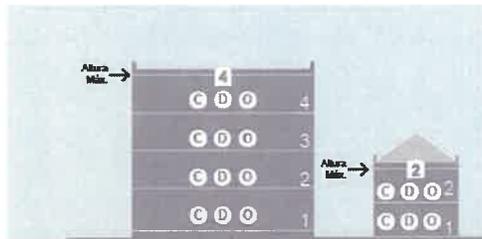
Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Hospedería- un (1) estacionamiento para la vivienda del dueño y un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones o "suites" o parte de estos.
2. Oficina- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos de área bruta de piso dedicada a éste.
3. Comercial- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos.
4. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

5. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.

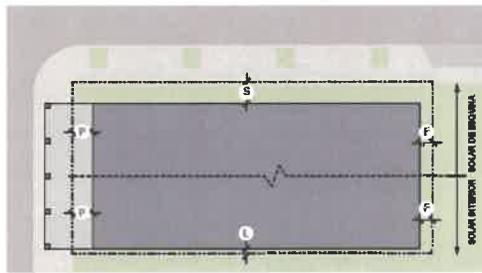
CM

Tabla 6. DISTRITO COMERCIAL intensidad intermedia (C.i)



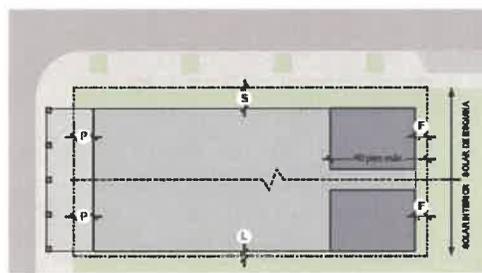
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Cuatro (4) pisos máximo, excluyendo áticos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial. En este caso el primer piso tendrá una altura mínima de diez (10) pies y máxima de veinticinco (25) pies.
3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	150 m ²
Máximo	1 cuerda
ANCHO DE SOLAR	
15 metros	
DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	N/A
Máximo	N/A
TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	R
Patio Posterior	R
Casa Patio	N/A
Especializado	N/A
PORCIENTO DE OCUPACION	
Ver Distrito	
USOS	
Residencial	P (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	D (O)
Comercial	D (C)
Dotacional	D (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)
ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.2)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D
RED VIAL	
Avenida (AV)	D
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	P
Callejón (CN)	D
Paseo Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	2 piso mínimo 4 pisos máximo
Accesoria	2 pisos máximo
ÁREA BRUTA DE PISO	
400%	
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
Delantero Principal	4 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	4 metros (máx) (S)
Lateral	7 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	4 metros (máx) (S)
Lateral	7 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)

D - Permitido por Derecho
 R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)
 P - Prohibido
 N/A - No Aplica

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Regla 3.8 DISTRITOS DOTACIONALES

Sección 3.8.1 Propósito

Los distritos dotacionales se establecen para calificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, recreativos, cívicos, docentes, parques, plazas, espacios abiertos, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que estos sean desarrollados en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

Regla 3.9 DISTRITO D.g – DOTACIONAL general

Sección 3.9.1 Propósito del distrito D.g

Este distrito dotacional se establece para calificar terrenos públicos o privados ocupados o a ocuparse con usos dotacionales, institucionales, recreativos, cívicos, docentes, filantrópicos, culturales, científicos, educativos, religiosos o similares como medio para asegurar que estos sean desarrollados en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

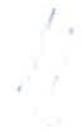
Sección 3.9.2 Usos en distrito D.g

Los usos a permitirse por derecho (D) en este distrito serán compatibles con los propósitos de este y con las disposiciones de esta sección, tales como:

1. Dotacional cívico - institucional;
2. dotacional asistencial – infraestructura
3. dotacional educativo;
4. uso agrícola:
 - a. Agricultura urbana.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

1. Todo uso residencial;
2. todo uso de hospedería;
3. todo uso de oficina;
4. todo uso comercial;
5. todo uso industrial;
6. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.



Sección 3.9.3 Áreas de estacionamiento en distrito D.g

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.
2. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

Regla 3.10 DISTRITO D.p – DOTACIONAL parque

Sección 3.10.1 Propósito del distrito D.p

Este distrito se establece para preservar el carácter abierto de espacios de diverso tamaño, para conservar estos terrenos como espacios abiertos y poderlos dedicar a la recreación pública como lugares de recreación pasiva y activa. Además, el distrito está diseñado para hacer uso activo de tales áreas, siempre que sean compatibles con las áreas adyacentes.

Sección 3.10.2 Usos en distrito D.p

Los usos a permitirse por derecho en este distrito serán compatibles con sus propósitos y con las disposiciones de esta sección, tales como:

1. Parques instalaciones recreativas al aire libre con la provisión que:
 - a. El estacionamiento esté ubicado a por lo menos a quince (15) metros de cualquier línea del solar;
 - b. edificio de administración o mantenimiento;
 - c. usos accesorios relacionados con los usos permitidos.

Los usos restringidos en este distrito serán:

1. Proyectos de carácter comercial que no excedan de cinco mil (5,000) pies cuadrados de área bruta de piso;
2. Los usos prohibidos en este distrito serán:
 - a. Todo uso residencial;
 - b. todo uso de hospedería;
 - c. todo uso de Oficina;
 - d. usos comerciales:
 - i. relacionados al automóvil;
 - ii. venta de bebidas alcohólicas;
 - iii. mercado abierto;
 - iv. lugar de reuniones;



- v. centros recreativos;
- vi. recreación comercial simple
- e. todo uso dotacional, exceptuando instalaciones recreativas
- f. todo uso industrial;
- g. todo uso agrícola.

Sección 3.10.3 Parámetros en distrito D.p

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (pisos)	<ul style="list-style-type: none"> • Dos (2) pisos mínimo y tres (3) pisos máximo para estructura principal. • Dos (2) pisos máximo estructura accesoria.
SEGREGACIONES	En los distritos D.p no se permitirá la segregación de terrenos, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en D.p a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura delantero principal y secundario diez (10) metros máximo; accesorio delantero principal y secundario diez (10) metros máximo. • Estructura accesorio posterior diez (10) metros mínimo;

Sección 3.10.4 Áreas de estacionamiento en distrito D.p

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

Un (1) estacionamiento por cada cinco (5) asientos o parte de estos, que se provea para uso recreacional.

Cap

Regla 3.11 DISTRITO INDUSTRIAL**Sección 3.11.1 Propósito**

Estos distritos se establecen para calificar áreas para el establecimiento de industrias. Se persigue que los terrenos para industrias se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos otros usos. Se podrán permitir otros usos incidentales para atender las necesidades de la operación de la industria sin que estos comprometan la integridad del distrito industrial en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico.

Regla 3.12 DISTRITO I.i – INDUSTRIAL de intensidad intermedia**Sección 3.12.1 Propósito del distrito I.i**

Este distrito se establece para calificar áreas para el establecimiento de industrias de intensidad intermedia. Se persigue que los terrenos para industrias de intensidad intermedia se dediquen a tales fines, excluyendo en estos distritos el uso residencial y las industrias de alta intensidad, actividades incompatibles con la actividad industrial. Se podrán permitir usos comerciales incidentales para atender las necesidades de la operación de la industria.

Sección 3.12.2 Usos en distrito I.i

Los usos a permitirse por derecho en este distrito serán compatibles con sus propósitos y con las disposiciones de esta Sección, tales como:

1. Industrias livianas tales como lavandería comercial, panaderías, taller de costura, producción de artesanía, siempre que en el proceso industrial envuelto no se produzca humo, polvo, gases, ruidos y otras condiciones que puedan resultar perjudicial a las áreas adyacentes;
2. comercio y almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos o materiales explosivos;
3. almacenaje de consumo general;
4. procesamiento de desperdicios bio-médicos hasta un máximo de doscientos cincuenta (250) toneladas diarias;
5. estaciones de Tránsito;
6. industrias farmacéuticas que no conlleven proceso de síntesis;
7. talleres de reparación (incluyendo hojalatería y pintura);
8. estacionamiento de vehículos, incluyendo camiones de arrastre, carga y camiones tanque con capacidad menor de una y media (1.5) toneladas, en solares o estructuras construidas para esos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido en el código de construcción vigente aplicable;
9. desmembramiento o destrucción de vehículos;

10. ferreterías con venta de materiales de construcción (piedra, arena, varillas y cemento);
11. escuelas Vocacionales;
12. estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos;
13. planta de procesamiento de materia prima o se prepara para posteriores transformaciones (estas industrias, se diseñarán, construirán y operarán de manera que se protegerá la salud, la seguridad y el bienestar de los ocupantes de la propiedad a usarse y de las propiedades limítrofes y que no se menoscabe el suministro de luz y aire al edificio a ocuparse o usarse o a las propiedades vecinas o que no se aumente el peligro de fuego, ni se ocasione reducción o perjuicio a los valores de las propiedades establecidas en las áreas vecinas. Además, se asegurará la debida protección al interés público.);
14. muelle;
15. centro de recuperación de metales, papel, cartón y vidrio;
16. cremación de cadáveres;
17. proyectos de energía renovable;
18. dotacional;
 - a. infraestructura;
19. uso agrícola:
 - a. Agro industrial;
 - b. procesamiento de jugos, conservas y congelados;
 - c. procesamiento de productos;
 - d. empaques de productos;
 - e. almacenaje de productos;
 - f. ventas de productos;
 - g. agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

1. Usos agrícolas, restringido a que estén en armonía con la actividad industrial y conforme a la reglamentación aplicable a la actividad agrícola a ejecutar;
 - a. Agricultura ecológica u orgánica;
 - b. cultivo hidropónico
2. usos comerciales, institucionales y de servicios, siempre que éstos se ubiquen en edificios existentes localizados en solares menores de dos (2) cuerdas y se cumple cabalmente con los requisitos de espacios de estacionamientos;



3. Almacenaje de películas y estudios cinematográficos.
4. Los usos prohibidos en este distrito serán:
5. Elaboración, fabricación, tratamiento, procesado, refinamiento de sustancias químicas;
6. industrias farmacéuticas que conlleven procesos de síntesis;
7. productos de hormigón;
8. productos de asfalto;
9. productos de metal y su procesamiento;
10. sistema de relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos;
11. almacenamiento a granel de arena, piedra, cemento y otros materiales para la preparación de hormigón premezclado, independientemente del mecanismo utilizado para mezclarlos y del medio de transportación hacia las obras de construcción;
12. actividades industriales que requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo y emisiones particuladas o gaseosas;
13. almacenaje de sustancias químicas, explosivos y materiales explosivos;
14. almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos – manteniendo un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
15. cantera o procesamiento de cualquier material extraído de la corteza terrestre. Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
16. todo uso residencial;
17. todo uso de hospedería;
18. todo uso de oficina;
19. uso comercial, que no cumplan con los criterios establecidos en los usos restringidos para este distrito;
20. uso dotacional, exceptuando escuela vocacional y aquellos que no cumplan con los criterios establecidos en los usos restringidos para este distrito.

LM

10

Sección 3.12.3 Parámetros en distrito I.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (máxima en metros)	Será establecida en consideración a la industria específica a operar.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	800
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	20
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	200 ⁵
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura delantero principal y secundario dos (2) metros mínimo;⁶ • Estructura principal lateral dos (2) metros;⁷ • Estructura Principal posterior tres (3) metros mínimo.

Sección 3.12.4 Áreas de estacionamiento en distrito I.i

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un (1) estacionamiento por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso;
2. Dotacional- un (1) estacionamiento por cinco (5) asientos dedicados a educación.

⁵ 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.

⁶ Se podrá permitir que las primeras tres plantas del edificio no observen patio, excepto cuando esté en la misma manzana o colinde con un distrito residencial. En este caso se requerirá un patio no menor del requerido por el distrito residencial.

⁷ Se podrá permitir que las primeras tres plantas del edificio no observen patio, excepto cuando esté en la misma manzana o colinde con un distrito residencial. En este caso se requerirá un patio no menor del requerido por el distrito residencial.

Regla 3.13 DISTRITO I.a - DISTRITO INDUSTRIAL de alta intensidad**Sección 3.13.1 Propósito del distrito I.a**

Este distrito se establece para clasificar áreas industriales pesadas o de alta intensidad, desarrolladas o a desarrollarse por proyectos específicos que por su naturaleza e intensidad requieren de una ubicación especial.

La determinación de la extensión de terrenos para industrias pesadas estará basada en las potencialidades del área para el desarrollo de industrias pesadas, la dirección de los vientos, efectos detrimentales de las industrias pesadas sobre el aire, agua u otros tales como olores, ruidos, vibraciones y reflejos de luces; de las implicaciones del tránsito generado por estas industrias en el sistema de transportación; y de la mejor organización del uso de los terrenos. Como objetivo se persigue que los terrenos a calificarse para industrias pesadas se dediquen a tales fines, excluyendo en este distrito los usos residenciales, comerciales e industrias livianas.

Sección 3.13.2 Usos en distrito I.a

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

1. Elaboración, fabricación, tratamiento, procesado, refinamiento de sustancias químicas;
2. industrias farmacéuticas que conlleven procesos de síntesis;
3. cremación de cadáveres o utilización de cualquier método para la disposición térmica de estos;
4. procesamiento de desperdicios biomédicos;
5. productos de hormigón;
6. productos de asfalto;
7. productos de metal y su procesamiento;
8. sistema de relleno sanitario para la disposición de desperdicios sólidos;
9. estacionamiento de vehículos en solares o estructuras construidas para estos propósitos siempre que se cumpla con lo establecido para el diseño de áreas de estacionamiento en el código de construcción vigente;
10. almacenamiento a granel de arena, piedra, cemento y otros materiales para la preparación de hormigón premezclado, independientemente del mecanismo utilizado para mezclarlos y del medio de transportación hacia las obras de construcción;
11. actividades industriales que requieran por su naturaleza una ubicación exclusiva y en cuya operación son incidentales cierto grado de molestias, ruidos, vibraciones, olores, deslumbramiento, humo y emisiones particuladas o gaseosas;

12. estación de gasolina de acuerdo con lo establecido en el Reglamento Conjunto para la evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos;
13. almacenaje de artículos de consumo general;
14. muelle;
15. estaciones de trasbordo;
16. centro de recuperación de metales, papel, cartón y vidrio, limitado a actividades de recibo, pesaje y embalaje del material;
17. uso agrícola:
 - a. agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

1. Almacenaje de sustancias químicas, explosivos y materiales explosivos que cumplan con la certificación de prevención de incendio- Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
2. almacenaje al por mayor de petróleo y sus productos-manteniendo un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
3. cantera o procesamiento de cualquier material extraído de la corteza terrestre. Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
4. desmembramiento o destrucción de vehículos;
5. almacenaje de productos terminados para distribución al por mayor, excepto productos explosivos;
6. almacenaje de películas o estudios cinematográficos;
7. planta de procesos químicos- Requiere mantener un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
8. taller de reparación- Requiere un retiro mínimo de cuatrocientos (400) metros de cualquier uso residencial;
9. vertederos;
10. actividades industriales que puedan causar molestias;

Los usos prohibidos en este distrito serán:

1. Todo uso residencial;
2. hospedería;
3. oficina;
4. todo uso comercial;
5. todo uso dotacional;



6. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Sección 3.13.3 Parámetros en distrito I.a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (pisos)	Será establecida en consideración a la industria específica a operar.
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	2,000
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	40
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	50
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	300
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura Principal Delantero principal y secundario tres (3) metros mínimo; • Estructura Principal lateral cinco (5) metros; • Estructura Principal posterior cinco (5) metros mínimo;

Sección 3.13.4 Áreas de estacionamiento en distrito I.a

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un (1) estacionamiento por cada setenta (70) metros cuadrados de área bruta de piso.

Sección 3.13.5 Edificios y usos accesorios en distrito I.a

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.

Sección 3.13.6 Espacio para cargar y descargar en distrito I.a

Los edificios industriales serán provistos de espacios para cargar y descargar con a las dimensiones establecidas en el código de construcción aplicable.

Regla 3.14 DISTRITO MIXTO

Sección 3.14.1 Propósito

Estos distritos se establecen para promover el desarrollo ordenado y la proximidad de usos que permitan la habitabilidad y el desarrollo social pleno en sectores de uso mixto (residencial, comercial, dotacionales, entre otros), en suelo urbano.

Regla 3.15 DISTRITO M.b - DISTRITO MIXTO de baja intensidad

Sección 3.15.1 Propósito del distrito M.b

Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético, de áreas de uso mixto (residencial, comercial y dotacionales) donde predominan los usos residenciales en estructuras con diversas tipologías edificatorias, en suelo urbano.

Usos en distrito M.b

Los usos a permitirse por derecho en este distrito serán compatibles con los propósitos del mismo y con las disposiciones de esta sección, tales como los que a continuación se detallan.

1. Vivienda:
 - a. Vivienda unifamiliar
 - b. Vivienda multifamiliar;
 - c. vivienda de dos familias;
 - d. casa de apartamentos;
 - e. dormitorio universitario;
 - f. oficina domiciliaria;
 - g. vivienda – trabajo;
2. Usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.
3. Dotacional:
 - a. Instalaciones recreativas;
 - b. instalaciones comunitarias;
 - c. casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos
 - d. hospedaje especializado
 - e. cuidado de niños;
 - f. pre escolar.

4. Uso agrícola:
 - a. Agricultura urbana.
5. Comercial:
 - a. Venta de comida- en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados;
 - b. venta al detal- en espacios máximos de mil (1,000) pies cuadrados;
 - c. espacio de venta al detal al aire libre o mercado abierto;
 - d. servicio- en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados.

En el caso de edificios de más de una planta, se podrá usar la primera planta de los edificios o pertenencias para los usos comerciales permitidos, y anteriormente expuestos, y las plantas superiores se dedicarán de forma exclusiva a:

1. Vivienda:
 - a. Vivienda unifamiliar;
 - b. Vivienda multifamiliar;
 - c. casa de apartamentos;
 - d. dormitorios universitarios;
 - e. oficina domiciliaria.
2. Los usos restringidos en este distrito serán:
 - a. Hospedería:
 - i. Alojamiento y desayuno ("Bed & Breakfast");
 - ii. casa de huéspedes ("guest house");
 - iii. hostales.
 - b. oficina;
 - c. comercial:
 - i. marina;
 - ii. centro recreativo;
 - iii. recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos para las zonas escolares;
 - d. dotacional:
 - i. centro de apoyo;

- ii. instalaciones religiosas;
- iii. infraestructura;
- iv. estacionamiento público;
- v. servicios sociales;
- vi. cívico;
- vii. cultural;
- viii. seguridad.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- 1. Hospedería;
 - a. hotel;
- 2. comercial;
 - a. Ventas de bebidas alcohólicas
- 3. dotacional asistencial;
 - a. hospitales;
 - b. transporte;
- 4. dotacional educativo:
 - a. universidad – colegio universitario;
 - b. escuelas elemental, intermedio y superior;
 - c. centro de enseñanza;
 - d. centro de adiestramiento vocacional;
 - e. centro de investigación;
- 5. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana;
- 6. todo uso industrial;

Sección 3.15.2 Parámetros en distrito M.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (piso)	1
ALTURA MÁXIMA (piso)	2 2 - estructura accesoria

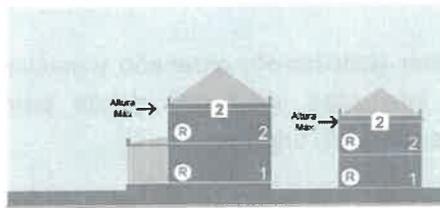
PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	140
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda por cada trescientos (300) metros cuadrados de solar
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura principal y accesorio-delantero principal y secundario cero (0) metros mínimo y cinco (5) metros máximo para ambos; • Estructura principal y accesorio lateral un (1) metros máximo; • Estructura principal y accesorio posterior un (1) metros mínimo;

Sección 3.15.3 Áreas de estacionamiento en distrito M.b

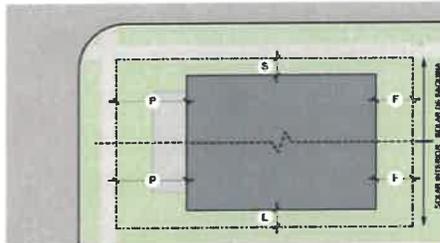
Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Residencial- dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda.
2. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.
3. Oficina- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.
4. Comercial- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.
5. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.
6. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

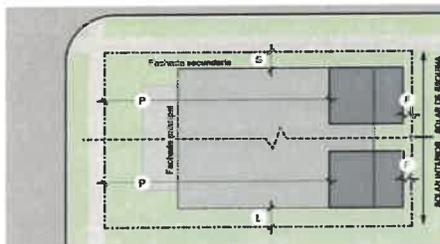
Tabla 7. DISTRITO MIXTO baja intensidad (M.b)



ESTRUCTURAS:
 1. Altura: Dos (2) pisos máximo, excluyendo áticos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
 2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial. En este caso el primer piso tendrá una altura mínima de diez (10) pies y máxima de veinticinco (25) pies.
 3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:
 1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:
 1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	300 m ²
Máximo	450 m ²

ANCHO DE SOLAR	
	12 metros

DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por línea
Máximo	1 unidad por cada 300 m ² de solar

TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	N/A

POR CIENTO DE OCUPACIÓN	
	70%

USOS	
Residencial	D (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	P (O)
Comercial	P (C)
Dotacional	R (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)

ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.3)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D

RED VIAL	
Avenida (AV)	P
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	P
Calleyín (CN)	D
Paseo Peatonal (PF)	D
Ciclo vía (B)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	1 piso mínimo 2 pisos máximo (2)

Accesoria	2 pisos máximo (2)
-----------	--------------------

Ocupación	70%
-----------	-----

ÁREA BRUTA DE PISO	140%
--------------------	------

RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
Delantero Principal	2 metros (mín) 5 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx) (S)
Lateral	1 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)

RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
Delantero Principal (De fondo de parcela)	2 metros (mín) 5 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx) (S)
Lateral	1 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)

D - Permitido por Derecho
 R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)
 P - Prohibido
 N/A - No Aplica

Handwritten signature

Handwritten signature

Regla 3.16 DISTRITO M.i - DISTRITO MIXTO de intensidad intermedia**Sección 3.16.1 Propósito del distrito M.i**

Este distrito se establece para promover el desarrollo ordenado y estético de áreas de uso mixto (residencial y comercial) de intensidad intermedia donde predominan los usos residenciales en estructuras multipisos, en suelo urbano.

Sección 3.16.2 Usos en distrito M.i

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

1. Vivienda:
 - a. Vivienda unifamiliar;
 - b. Vivienda multifamiliar;
 - c. casa de apartamentos;
 - d. dormitorio universitario;
 - e. oficina domiciliaria;
 - f. vivienda – trabajo.
2. Usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.
3. Hospedería:
 - a. Alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”);
 - b. casa de huéspedes (“guest house”);
 - c. hostel.
4. Dotacional:
 - a. instalaciones recreativas;
 - b. instalaciones comunitarias;
 - c. casa de salud, limitado a dos (2) inquilinos;
 - d. hospedaje especializado;
 - e. servicio;
 - f. cuidado de niños;
 - g. pre escolar.
5. Uso agrícola:

- a. Agricultura urbana.
6. Oficina;
7. Comercial:
 - a. Venta de comida – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados;
 - b. comercial al detal – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados;
 - c. mercado abierto;
 - d. lugar de reuniones;
 - e. centro Recreativo – en espacio máximo de cinco mil (5,000) pies cuadrados;
 - f. servicio – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados.
8. recreación comercial simple, si se venden bebidas alcohólicas, el solar donde ubique el local o estructura a utilizarse para esos propósitos no colindará con un distrito residencial y deberá cumplir con las disposiciones de la Ley Núm. 84 de 13 de julio de 1988, según enmendada y lo dispuesto en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos para las zonas escolares.

En edificio de más de dos (2) plantas, se podrá usar las primeras dos (2) plantas de los edificios o pertenencias para los usos de oficina y comercios anteriormente expuestos en este distrito y las plantas superiores se dedicarán de forma exclusiva a:

1. Vivienda:
 - a. Vivienda unifamiliar;
 - b. vivienda multifamiliar;
 - c. casa de apartamentos;
 - d. dormitorios universitarios;
 - e. oficina domiciliaria.
2. Hospedería:
 - a. Alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”);
 - b. casa de huéspedes (“guest house”);
 - c. hostel.

Los usos restringidos en este distrito serán:

1. Hospedería:
 - a. hotel.
2. Comercial:
 - a. Relacionado al automóvil;



- b. recreación comercial simple – en espacios máximos de cinco mil (5,000) pies cuadrados;
 - c. recreación comercial;
 - d. venta de bebidas alcohólicas;
 - e. marina.
3. Dotacional:
- a. Centro de apoyo;
 - b. instalaciones religiosas;
 - c. infraestructura;
 - d. estacionamiento público;
 - e. servicios sociales;
 - f. seguridad;
 - g. universidad- colegio universitario;
 - h. escuelas elemental, intermedio y superior;
 - i. centro de enseñanza;
 - j. centro de adiestramiento vocacional;
 - k. centro de investigación.

Los usos prohibidos en este distrito serán:

- 1. Hospitales;
- 2. transporte;
- 3. todo uso industrial;
- 4. todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Sección 3.16.3 Parámetros en distrito M.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (pisos)	1 ⁸
ALTURA MÁXIMA (pisos)	5

⁸ La altura del primer piso, no será menos de diez (10) pies o mayor de veinticinco (25) pies.

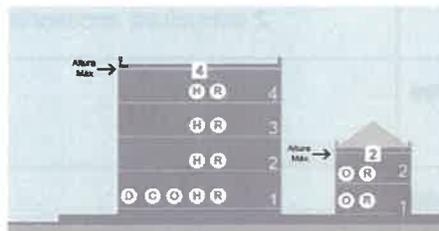
PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	2 estructura accesoria
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	100
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (cuerda)	1
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	10
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	280
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de solar
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura principal y accesorio- delantero principal y secundario cuatro (4) metros máximo para ambos; • Estructura principal y accesorio lateral siete (7) metros máximo • Estructura principal y accesorio posterior un (1) metro mínimo;

Sección 3.16.4 Áreas de estacionamiento en distrito M.i

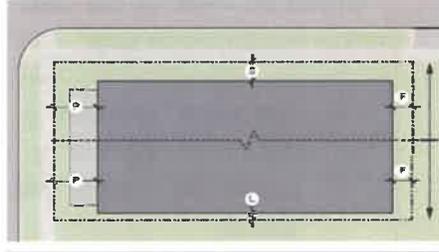
Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Residencial- dos (2) estacionamientos por unidad de vivienda.
2. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.
3. Oficina- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.
4. Comercial- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados.
5. Dotacional- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos de espacio de asamblea o cinco (5) asientos dedicados a educación.
6. Dotacional asistencial- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.

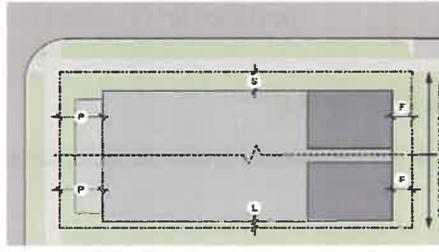
Tabla 8. DISTRITO MIXTO Intensidad intermedia (M.i)



ESTRUCTURAS:
 1. Altura: Cuatro (4) pisos máximo, excluyendo áticos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
 2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial. En este caso el primer piso tendrá una altura mínima de diez (10) pies y máxima de veinticinco (25) pies.
 3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:
 1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:
 1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	150 m ²
Máximo	1 cuerda

ANCHO DE SOLAR	
	15 metros

DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 150 m ² de solar

TIPO DE OCUPACIÓN (Ver Tabla 4.2.4)	
Asiada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	D

POR CIENTO DE OCUPACIÓN	
	70%

USOS	
Residencial	D (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	P (O)
Comercial	P (C)
Dotacional	R (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)

ESPACIOS PÚBLICOS (Ver Tabla 4.2.3)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D

RED VIAL	
Avenida (AV)	D
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Cenozo (CM)	P
Callición (CN)	D
Paseo Prtonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	1 piso mínimo 4 pisos máximo (4)
Accesoria	2 pisos máximo (2)

OCUPACIÓN	
	70%

ÁREA BRUTA DE PISO	
	270%

RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
Delantero Principal	4 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	4 metros (máx) (S)
Lateral	7 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)

RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx) (P)
Delantero Secundario	4 metros (máx) (S)
Lateral	7 metro (mín) (L)
Posterior	1 metro (mín) (F)

- D - Permitido por Derecho
- R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)
- P - Prohibido
- N/A - No Aplica

Handwritten signature

Handwritten signature

Regla 3.17 DISTRITOS de CONSERVACIÓN

Sección 3.17.1 Propósito

Estos distritos de conservación se establecen para calificar áreas cuyo valor natural, ecológico, geológico, hídrico, arqueológico, histórico o de paisaje debe ser protegido.

Las actividades en los distritos de conservación deberán ser cónsonas con el objetivo primordial de conservación. La intensidad de las actividades que admiten estos distritos o sus niveles de protección se establecen a continuación en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del Plan de Usos de Terrenos para Puerto Rico, el cual es de aplicabilidad a estos efectos.

Regla 3.18 DISTRITO O.b - CONSERVACIÓN de bosques y espacios abiertos

Sección 3.18.1 Propósito del distrito O.b

Este distrito de conservación se establece para identificar los terrenos clasificados como suelo rústico especialmente protegido (SREP), suelo rústico común (SRC) o en suelo urbano (SU) con características especiales para la siembra de árboles, la producción de madera, la protección del suelo y del agua, y para identificar terrenos sembrados o donde se planifica la repoblación forestal. Las características especiales de estos terrenos se basan, entre otras, en el tipo de suelo, la topografía y la humedad relativa en los mismos. Estos distritos incluyen los terrenos comprendidos por los bosques existentes, así como aquellos recomendados a ser repoblados.

Sección 3.18.2 Usos en distrito O.b

Los usos por derecho (D) no se admiten en este distrito.

Los usos restringidos (R) en este distrito se permitirán siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos, estos serán:

1. Agrícolas, principalmente la agroforestería y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura, y ecológico u orgánico, según recomendado por el Departamento de Agricultura;
2. instalaciones agro-turística;
3. vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;
4. edificios y usos accesorios estrechamente relacionados o complementarios a los usos principales;
5. dotacional;
6. Instalaciones recreativas;
7. Infraestructura;
8. usos artesanales

9. venta de productos cosechados en la finca limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de 75 metros cuadrados;
10. caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo;

Los usos prohibidos en este distrito serán:

1. Todo uso residencial, exceptuando vivienda de una (1) o dos (2) familias por finca;
2. todo uso de hospedería;
3. todo uso comercial;
4. dotacional:
 1. centro de apoyo;
 2. instituciones religiosas;
 3. instalaciones comunitarias;
 4. hospitales;
 5. estacionamiento público;
 6. transporte;
 7. servicios sociales;
 8. seguridad;
 9. todos uso dotacional educativo.
5. Todo uso industrial.

Sección 3.18.3 Parámetros en distrito O.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA (pisos)	<ul style="list-style-type: none"> • Edificios o estructuras será determinada en función a la naturaleza de la actividad específica a establecerse en cada uno. • Edificio residencial tendrá máxima de 2 pisos.
SEGREGACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Toda finca en un Distrito O.b a segregarse con posterioridad a la vigencia de este reglamento tendrá un área no menor de 25 cuerdas. • No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un Distrito O.b del resto de la finca o solar que ostente otra calificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.b a

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
CONSTRUCCIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Los edificios, estructuras u obras deben construirse en forma compacta, de modo que afecten un mínimo del área del bosque. • 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.
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda para 1 o 2 familias por finca.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	10
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura principal y accesorio- delantero principal y secundario seis (6) metros mínimo para ambos. • Estructura principal y accesorio lateral tres (3) metros mínimo. • Estructura principal y accesorio posterior tres (3) metros mínimo.

Sección 3.18.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.b

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangles o salitrales, de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso para los usos permitidos.
2. Residencial- dos (2) espacios de estacionamiento por unidad de vivienda.
3. Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.
4. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.

Regla 3.19 DISTRITO O.g - CONSERVACIÓN general**Sección 3.19.1 Propósito del distrito O.g**

Este distrito de conservación, se establece para identificar fincas o porciones de éstas, cuyas características existentes deben mantenerse y mejorarse, donde habitan especies de singular valor, márgenes de lagos y otros cuerpos de agua, áreas costeras de valor escénico, fajas de amortiguamiento adyacentes a un recurso de valor especial y recursos marinos de valor, en áreas clasificadas como suelo rústico común (SRC) o suelo rústico especialmente protegido (SREP)

Sección 3.19.2 Usos en distrito O.g

Los usos por derecho (D) no se admiten en este distrito.

Los usos restringidos (R) en este distrito se permitirán siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos, estos serán:

1. Dotacional:
 - a. Centro de investigación;
 - b. instalaciones recreativas pasivas;
 - c. instalaciones públicas;
 - d. instalaciones comunitarias;
 - e. infraestructura.
2. Residencial:
 - a. Vivienda unifamiliar por finca de 50 cuerdas;
 - b. usos y edificios accesorios, estrechamente relacionados o complementarios al uso principal de la propiedad, según establecido en el Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos.
3. Agrícola:
 - a. Usos agrícolas, utilizando las mejores prácticas de manejo, principalmente, actividades relacionadas con la agro-forestaría y la silvicultura, también los cultivos hortícolas y algunas empresas pecuarias compatibles, tales como la apicultura y la acuicultura, según recomendado por el Departamento de Agricultura;
 - b. siembra de especies ornamentales;
 - c. instalaciones agro-turística;
 - d. venta de productos cosechados en la finca incluyendo madera y productos de madera siempre y cuando el corte se haga en forma científica que no

conduzca a la deforestación, limitando el espacio a un edificio cuya área no excederá de setenta y cinco (75) metros cuadrados;

- e. construcción de caminos y establos para caballos como complemento al deporte de paseos a caballo.

4. Hospedería:

- a. Cuando exista un distrito sobrepuesto ZE.t que exprese la posibilidad de consideración de usos tales como hospederías. Siempre requerirá la celebración de vista pública para considerar el uso y su manifestación e impacto en el sector.
- b. Sólo se permitirán instalaciones turísticas, hospederías y proyectos ecoturísticos y agroturísticos que cumplan con los requisitos de la categoría de diseño de turismo sostenible según establecidas en la Guía de diseño para instalaciones ecoturísticas y de turismo sostenible de la Compañía de Turismo. Disponiéndose que el cumplimiento de estos requisitos no obliga a la Compañía de Turismo a emitir certificación alguna relacionada al proyecto propuesto.
- c. La autorización puede conllevar la adquisición de derechos de desarrollo de parcelas remitentes según establecido en un Programa de Transferencia de Derechos de Desarrollo.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

- 1. Todo uso residencial, exceptuando vivienda unifamiliar por finca de cincuenta (50) cuerdas.
- 2. Todo uso de hospedería (excepto cuando exista un distrito sobrepuesto ZE.t que lo admita de manera restringida)
- 3. Todo uso de oficina.
- 4. Todo uso comercial.
- 5. Dotacional:
 - a. Centro de apoyo;
 - b. instituciones religiosas;
 - c. hospitales;
 - d. estacionamiento público;
 - e. transporte;
 - f. servicios sociales;
 - g. seguridad;
 - h. cuidado de niños;
 - i. colegio universitario;



- j. escuelas elemental, intermedio y superior;
 - k. centro de enseñanza;
 - l. pre escolar;
 - m. centro de adiestramiento vocacional.
6. Todo uso industrial.

Sección 3.19.3 Parámetros en distrito O.g

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
SEGREGACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • No se permitirá la segregación de terrenos. • No se permitirá la segregación de las porciones de fincas o solares en un distrito O.g del resto de la finca o solar que ostente otra calificación excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.g a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.
CONSTRUCCIONES⁹	<ul style="list-style-type: none"> • Se permitirán los siguientes tipos de construcciones obras o edificios: <ul style="list-style-type: none"> ○ Edificios o estructuras determinadas en función de la naturaleza de la actividad a realizarse. ○ Instalaciones para servicios de infraestructura que sean necesarias para los usos permitidos. ○ Construcción de estructuras accesorias a los usos permitidos.
ALTURA (pisos)	<ul style="list-style-type: none"> • La altura de los edificios o estructuras será determinada en función de la naturaleza de la actividad específica a realizarse en cada uno.

⁹ Los proyectos deben afectar un mínimo del área del recurso, proteger el terreno y evitar su impermeabilización, proteger, mantener y restaurar la vegetación y los rasgos topográficos del lugar, evitar la deforestación de los suelos que aumenten la escorrentía y erosión del terreno y en general, deben buscar un balance positivo donde el ambiente natural prevalezca sobre el desarrollo.

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> Edificio residencial tendrá máxima de dos (2) pisos.
DENSIDAD POBLACIONAL	1 unidad de vivienda para una (1) o dos (2) familias por finca de 50 cuerdas.
ÁREA DE OCUPACIÓN (%)	5

Sección 3.19.4 Áreas de estacionamiento en distrito O.g

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento siempre que los mismos no conlleven la destrucción de recursos naturales de gran valor ecológico tales como corte y relleno de mangles o salitrales, de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Un espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso para los usos permitidos.
2. Las áreas de estacionamiento no podrán ser pavimentadas.
3. Se usarán materiales que no alteren sustancialmente la forma y condición del suelo y que permita la infiltración de agua de lluvia en el terreno.
4. Residencial – dos (2) espacios de estacionamiento.

Regla 3.20 DISTRITO O.a – CONSERVACIÓN de alta prioridad

Sección 3.20.1 Propósito del distrito O.a

Este distrito de conservación de alta prioridad en áreas con suelo clasificados como rústico común (SRC) o especialmente protegido (SREP); se establece para calificar y designar áreas específicas que constituyen recursos naturales, cuya condición existente es única, frágil, o constituye un hábitat de especie en peligro de extinción y que es necesario proteger para la contemplación o el estudio científico. Se incluyen tipos de bosques de mangle, salitrales y lodazales asociados a los sistemas de mangles.

Estarán calificados bajo este distrito O.a las áreas de mayor susceptibilidad a deslizamientos, los ríos subterráneos más reconocidos, las áreas de carso con prioridad de conservación, los cinco (5) tipos fisiográficos de manglares que existen en Puerto Rico y la barrera costera.

Sección 3.20.2 Usos en distrito O.a

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. La contemplación bajo la supervisión de oficiales custodios de los recursos. Se permitirá la visita de grupos interesados en realizar caminatas previamente autorizadas.
3. Debido a que cada uno de los tipos de mangles posee un valor especial y unas características distintivas con diferentes necesidades de manejo, los usos a permitirse conforme a las limitaciones impuestas por la naturaleza serán los siguientes:
 - a. Islotes de Mangle - estos mangles se podrán usar para actividades relacionadas con su valor estético, refugios y criaderos de especies y para la protección de la costa. Se podrá permitir, además, la investigación científica y la recreación pasiva limitada.
 - b. Manglares de Borde - se permitirán los siguientes usos:
 - i. Producción limitada de madera con cortes cuidadosos y selectivos mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales;
 - ii. instalaciones para recreación pasiva siempre y cuando estas no entorpezcan el balance ecológico y funcionamiento natural del sistema;
 - iii. estudios científicos;
 - iv. muelles de pescadores, siempre y cuando se construya en pilotes y no implique el corte y relleno del mangle.
 - c. Manglares Enanos o Achaparrados- debido a que su regeneración es extremadamente lenta (más de cincuenta (50) años) sólo se permitirán estudios científicos.
 - d. Manglares Ribereños- se podrán permitir:
 - i. La producción de madera, leña y corteza para tanino tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales;
 - ii. estudios científicos.
 - e. Manglares de Cuenca - se podrá permitir:
 - i. La producción de madera, leña y corteza para tanino, tomándose precauciones para mantener la productividad natural y mediante autorización del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales;
 - ii. recreación pasiva limitada que no implique corte y relleno y dragado del mangle y de los sistemas de salitrales y lodazales asociados;
 - iii. actividades y estudios científicos.
4. Siembra de árboles, producción de madera y protección del suelo y del agua.

Los usos restringidos en este distrito se permitirán siempre que no conflijan con la conservación del tipo o clase de recurso o la estabilización de los terrenos, estos serán:

1. Dotacional:

2. Instalaciones recreativas;
3. centro de investigación.

Los usos prohibidos (P) en este distrito serán:

1. Todo uso residencial;
2. todo uso de hospedería;
3. todo uso de oficina;
4. todo uso comercial;
5. todo uso dotacional, exceptuando Instalaciones recreativas y centro de investigación;
6. todo uso industrial;
7. todo uso agrícola.

Sección 3.20.3 Segregaciones en distrito O.a

En los distritos O.a 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 O.a del resto de la finca o solar que ostenten otra calificación, excepto cuando esto sea para dedicar la porción en O.a a uso público a favor de un organismo competente, mediante escritura pública.

Sección 3.20.4 Construcciones en distrito O.a

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

Sólo se permitirá la construcción de caminos e instalaciones públicas y recreativas de muy bajo impacto relacionadas con los usos mencionados, si el Plan de Manejo correspondiente lo recomienda.

El diseño de obras nuevas o reemplazo de obras existentes en ríos y quebradas se harán en conformidad con la Guía para mantener la conectividad ecológica en las estructuras de cruce en ríos y quebradas de Puerto Rico, preparada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

Sección 3.20.5 Accesibilidad en distrito O.a

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



Regla 3.21 DISTRITOS RESIDENCIALES**Sección 3.21.1 Propósito**

Estos distritos residenciales se establecen para calificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas, en suelo urbano.

La intensidad de las actividades que admiten estos distritos se establece a continuación en armonía con los principios rectores, metas y objetivos del *Plan de Usos de Terrenos* para Puerto Rico.

Regla 3.22 DISTRITO R.b - RESIDENCIAL baja intensidad**Sección 3.22.1 Propósito del distrito R.b**

En suelo urbano, este distrito de desarrollo residencial, se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse a una densidad de una (1) unidad de vivienda básica por cada trescientos (300) metros cuadrado de solar.

En suelo rústico común (SRC), este distrito de baja intensidad, se establece para reconocer áreas desarrolladas en la cual se promueve el uso exclusivo residencial en comunidades rurales. En SRC no se podrá usar este distrito de calificación para terrenos vacantes con el propósito de desarrollar nuevas viviendas o de segregación.

Sección 3.22.2 Usos en distrito R.b

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

1. Vivienda unifamiliar;
2. estructura asesoría;
3. vivienda dos familias;
4. oficina domiciliaria;
5. vivienda trabajo;
6. dotacional:
 - a. Instalaciones comunitarias;
 - b. instalaciones recreativas;
 - c. casa de salud, limitado a dos (2) inquilinos;
7. hospedajes especializados.
8. Uso agrícola:
 - a. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

1. Hospedería:
 - a. alojamiento y desayuno ("bed & breakfast")
2. Dotacional:
 - a. Infraestructura
 - b. transporte
 - c. seguridad
 - d. servicios sociales
 - e. cuidado de niños
 - f. pre-escolar

Los usos prohibidos en este distrito serán:

1. Residencial:
 - a. Vivienda multifamiliar;
 - b. casas en hilera;
 - c. casas patio;
 - d. casas de apartamentos;
 - e. dormitorio universitario;
2. Hospedería:
 - a. Casa de huéspedes;
 - b. hotel;
 - c. hostal
3. oficina
4. comercio
5. dotacional:
 - a. Centro de apoyo
 - b. instalaciones religiosas
 - c. hospitales
 - d. estacionamiento público
 - e. colegio universitario
 - f. escuelas elementales, intermedias y superior



- g. centro de enseñanza
 - h. centro de adiestramiento vocacional
 - i. centro de investigaciones
6. Todo uso industrial
 7. Todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Sección 3.22.3 Parámetros en distrito R.b

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (pisos)	1
ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	300 ¹⁰
TAMAÑO MÁXIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	450 ¹
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	12
DENSIDAD MÁXIMA	Una (1) de vivienda por cada 300m ² . ¹
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	140 ¹¹

¹⁰ Solar sin alcantarillado sanitario: seiscientos (600) metros o la cabida que se determine a base de las pruebas de percolación, lo que resulte mayor.

¹¹ 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.

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura principal y accesorio- delantero principal y secundario cero (0) metros mínimo y cinco (5) metros máximo para ambos. • Estructura principal y accesorio lateral un (1) metro mínimo. • Estructura principal y accesorio posterior un (1) metro mínimo.

Sección 3.22.4 Edificios y usos accesorios en distrito R.b

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, el cual es de aplicabilidad a estos efectos. Ver Tabla 4.21.6 Ilustraciones Distrito R.b

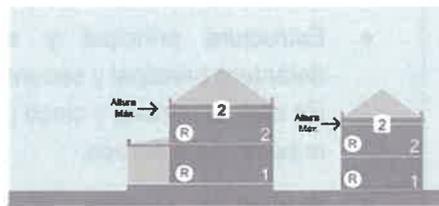
Sección 3.22.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.b

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

1. Residencial- dos (2) espacios por cada unidad de vivienda de una o dos familias.
2. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.
3. Dotacional cívico- un (1) estacionamiento por cada veinticinco (25) asientos;
4. Dotacional asistencial e infraestructura- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
5. No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.
6. Toda área de estacionamiento a proveerse cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.

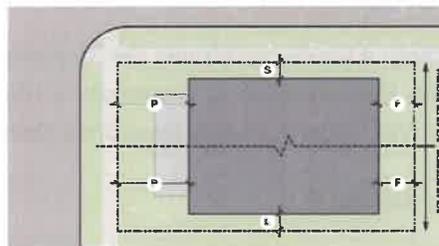
UGP

Tabla 9. DISTRITO RESIDENCIAL baja intensidad (R.b)



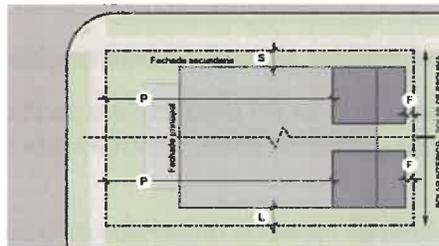
ESTRUCTURAS:

1. Altura: Dos (2) pisos máximo, excluyendo áticos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado.
3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:

1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:

1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	300 m ²
Máximo	450 m ²

ANCHO DE SOLAR	
	12 metros

DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por línea
Máximo	1 unidad por cada 300 m ² de solar

TIPO DE OCUPACION (Ver Tabla 4.2.4)	
Aislada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	N/A

POR CIENTO DE OCUPACION	
	70%

USOS	
Residencial	D (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	P (O)
Comercial	P (C)
Detacación	R (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)

ESPACIOS PUBLICOS (Ver Tabla 4.2.3)

Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D

RED VIAL

Avenida (AV)	P
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	D
Calligón (CH)	P
Paseo Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BI)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	1 piso mínimo 2 pisos máximo
Accesoria	2 pisos máximo

OCUPACION	
	70%

ÁREA BRUTA DE PISO	
	140%

RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL

Delantero Principal	2 metros (mín) 5 metros (máx)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)
Lateral	1 metro (mín)
Posterior	1 metro (mín)

RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA

Delantero Principal (De fondo de parcela)	2 metros (mín) 5 metros (máx)
Delantero Secundario	2 metros (mín) 5 metros (máx)
Lateral	1 metro (mín)
Posterior	1 metro (mín)

- D - Permitido por Derecho
- R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)
- P - Prohibido
- N/A - No Aplica

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Regla 3.23 DISTRITO R.i – RESIDENCIAL intensidad intermedia

Sección 3.23.1 Propósito del distrito R.i

Este distrito de densidad intermedia se establece para identificar áreas residenciales desarrolladas o que puedan desarrollarse y en donde se permitirán diferentes tipos de viviendas, en suelo urbano.

Sección 3.23.2 Usos en distrito R.i

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

1. Residencial:
 - a. Vivienda unifamiliar;
 - b. vivienda de dos (2) familias;
 - c. vivienda multifamiliar;
 - d. casas en hilera;
 - e. casas patio;
 - f. casas de apartamentos;
 - g. vivienda trabajo;
 - h. estructura asesoría.
2. Dotacional:
 - a. Instalaciones recreativas;
 - b. casa de Salud, limitado a dos (2) inquilinos;
 - c. hospedajes especializados;
3. Uso agrícola:
 - a. Agricultura urbana.

Los usos restringidos en este distrito serán:

1. Hospedería:
 - a. Alojamiento y desayuno (“bed & breakfast”).
2. Dotacional:
 - a. Cuido de niños;
 - b. pre escolar;
 - c. infraestructura;
 - d. transporte.



Los usos prohibidos en este distrito serán:

1. Residencial:
 - a. Dormitorio universitario.
2. Hospedería:
 - a. Casa de huéspedes ("guest house");
 - b. hotel;
 - c. hostel.
3. Todo uso de oficina;
4. Todo uso comercial;
5. Dotacional cívico – institucional;
6. Dotacional asistencial:
 - a. Hospital;
 - b. estacionamiento público;
 - c. seguridad.
7. Dotacional – educativo:
 - a. Universidad, colegio;
 - b. escuelas elemental, intermedia o superior;
 - c. centro de enseñanza;
 - d. centro de adiestramiento vocacional;
 - e. centro de investigación.
8. Todo uso industrial;
9. Todo uso agrícola, exceptuando la agricultura urbana.

Sección 3.23.3 Parámetros en distrito R.i

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
ALTURA MÍNIMA (pisos)	1
ALTURA MÁXIMA (pisos)	3 2 estructuras accesoria

Cap

31

PARÁMETRO	DESCRIPCIÓN
TAMAÑO MÍNIMO DEL SOLAR (metros cuadrados)	100
ANCHO MÍNIMO DEL SOLAR (metros)	10
DENSIDAD MÁXIMA	1 unidad de vivienda por cada cien (100) metros cuadrados de solar.
ÁREA MÁXIMA DE OCUPACIÓN (%)	70
ÁREA BRUTA DE PISO MÁXIMA (%)	28 ¹²
RETIRO (metro)	<ul style="list-style-type: none"> • Estructura Principal y Accesorio- Delantero principal y secundario cuatro (4) metros máximos para ambos; • Estructura Principal y Accesorio lateral siete (7) metros máximos. • Estructura Principal y Accesorio posterior un (1) metro mínimo.

Sección 3.23.4 Edificios y usos accesorios en distrito R.i

Los edificios y usos accesorios se ajustarán a las disposiciones del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Usos de Terrenos, el cual es de aplicabilidad a estos efectos.



¹² 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.

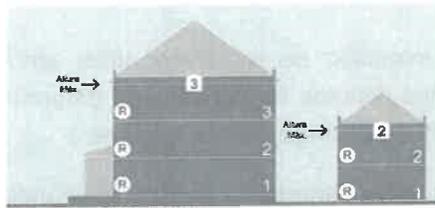
Sección 3.23.5 Áreas de estacionamiento en distrito R.i

Para los usos permitidos en este distrito, se proveerán áreas de estacionamiento de acuerdo con la siguiente proporción:

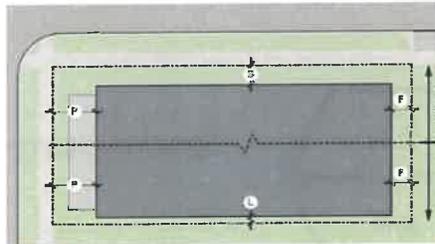
1. Residencial- dos (2) espacios por cada unidad de vivienda de una familia.
2. Hospedería- un (1) estacionamiento por cada tres (3) habitaciones.
3. Dotacional asistencial e infraestructura- un (1) espacio para un (1) vehículo por cada veinticinco (25) metros cuadrados o parte de estos, de área bruta de piso dedicada a servicio.
4. No se dispensará del cumplimiento de espacios requeridos para estacionamientos.
5. Toda área de estacionamiento a proveerse, cumplirá con lo establecido en el código de construcción aplicable para el diseño de áreas de estacionamiento.



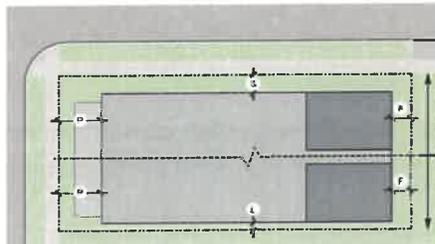
Tabla 10. Distrito Residencial intensidad intermedia (R.i)



ESTRUCTURAS:
 1. Altura: Tres (3) pisos máximo, excluyendo áticos, áticos y sótanos que se proyectan sobre el nivel del terreno hasta un máximo de dieciocho (18) pulgadas.
 2. La altura de pisos no excederá de catorce (14) pies de piso terminado a techo terminado, excepto en el primer piso, cuando este se dedique a un uso comercial.
 3. La altura se medirá hasta la arista del techo, cuando se utilicen techos inclinados (dos o cuatro aguas, etc.), o el parapeto en el caso de techos planos.



RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL:
 1. Las fachadas del edificio principal guardarán los retiros indicados en esta sección.



RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA:
 1. La estructura accesoria observará los retiros indicados.

TAMAÑO DE SOLAR	
Mínimo	150 m ²
Máximo	450 m ²

ANCHO DE SOLAR	
	15 metros

DENSIDAD (Unidad de Vivienda)	
Mínimo	1 unidad unifamiliar por finca
Máximo	1 unidad por cada 150 m ² de solar

TIPO DE OCUPACION (Ver Tabla 4.2.4)	
Asiada	D
Patio Lateral	D
Patio Posterior	D
Casa Patio	D
Especializado	D

POR CIENTO DE OCUPACION	
	70%

USOS	
Residencial	D (R)
Hospedería	R (H)
Oficina	P (O)
Comercial	P (C)
Detonacional	R (D)
Industrial	P (I)
Agrícola	P (A)

ESPACIOS PUBLICOS (Ver Tabla 4.2.3)	
Parque	D
Jardín Urbano	D
Plaza	D
Plazuela	D
Área de Juego de Niños	D

RED VIAL	
Avenida (AV)	P
Paseo (PA)	D
Calle (CA)	D
Camino (CM)	D
Callejón (CN)	P
Paseo Peatonal (PP)	D
Ciclo vía (BV)	D

ALTURA DE ESTRUCTURAS	
Principal	1 piso mínimo 3 pisos máximo
Accesoria	2 pisos máximo
Ocupación	70%
ÁREA BRUTA DE PISO	
	270%
RETIROS – ESTRUCTURA PRINCIPAL	
Delantero Principal	4 metros (máx.)
Delantero Secundario	4 metros (máx.)
Lateral	7 metro (mín)
Posterior	1 metro (mín)
RETIROS – ESTRUCTURA ACCESORIA	
Delantero Principal (De fondo de parcela)	4 metros (máx.)
Delantero Secundario	4 metros (máx.)
Lateral	7 metro (mín)
Posterior	1 metro (mín)

D - Permitido por Derecho
 R - Restringido (Existen requisitos para su autorización)
 P - Prohibido
 N/A - No Aplica

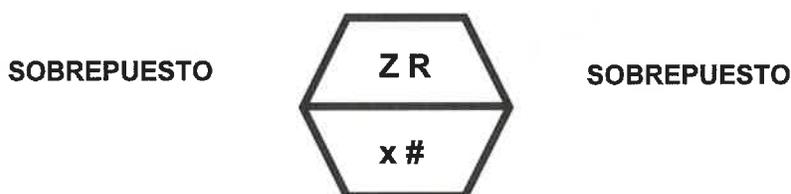
Handwritten signature in blue ink.

Regla 3.24 DISTRITOS SOBREPUESTOS**Sección 3.24.1 Condición general**

Los distritos sobrepuestos tienen la intención de reconocer unos atributos, condiciones, recursos o valores en el territorio. Estos distritos no constituyen determinaciones de uso o intensidad aun cuando puedan estar condicionando ambos factores.

Los distritos sobrepuestos aparecerán en la cartografía dentro de un indicador en forma de hexágono. Este hexágono tendrá en el hemisferio superior una (Z) mayúscula que identifica sobrepuesto, seguido de una (1) letra para identificar condiciones generales: (G) para identificar riesgo; (R) para identificar reservas; y (E) para identificar condiciones especiales.

En el hemisferio inferior se identifican condiciones particulares que se indican con el uso de una letra minúscula (x) y de ser necesario un dígito (#) para identificar un asunto local.

**Regla 3.25 DISTRITO ZR.a – DISTRITO SOBREPUESTO PARA LAS RESERVAS AGRÍCOLAS****Sección 3.25.1 Propósito del distrito ZR.a**

Este distrito se establece para identificar áreas designadas como reserva agrícola por virtud de una ley o a través de un proceso de designación por parte del Departamento de Agricultura y la Junta de Planificación.

Los terrenos bajo este distrito sobrepuesto, deberán tener calificaciones de uso agrícola, excepto en aquellos casos donde, condiciones preexistentes a la delimitación de la reserva requieran de la consideración de otros usos preexistentes. En todo caso, los distritos de calificación serán condicionados y ajustados conforme lo establece la resolución de adopción emitida por la Junta de Planificación.

Las reservas agrícolas adoptadas y vigentes son:

ZR.a #	Reserva agrícola	Boletín administrativo	Resolución adopción
1	Valle de Lajas	OE-2004-08	JP-RP-28-2003

ZE a #	Reserva agrícola	Boletín administrativo	Resolución adopción
2	Valle del Coloso	OE-2004-08	JP-RP-28-2003
3	Valle de Guanajibo	OE-2004-08	JP-RP-28-2003
4	Vega Baja	OE-2012-034	JP-RA-09
5	Valle Don Amparo Güisao, Maunabo	OE-2012-036	JP-RA-74
6	Yabucoa	OE-2012-035	JP-RA-75
7	Valle de Añasco	OE-2014-019	JP-RA-28
8	Corredor agrícola de la Costa Sur	Propuesta	Propuesta
9	Valle del Cibuco	Propuesta	Propuesta
10	La Hermosura	Propuesta	Propuesta
11	Costa Norte	Propuesta	Propuesta

Sección 3.25.2 Usos en distritos ZR.a

En el distrito ZR.a, se permitirán los usos permitidos por los distritos de calificación y las condiciones restrictivas que expresa la resolución de adopción de la Junta de Planificación de forma específica para las distintas reservas.

CAP



WSP

Junta de Planificación
Oficina del Gobernador

W