

GLOSARIO DE TÉRMINOS

A.

Actividad de construcción – El acto o actividad de construir, reconstruir, remodelar, reparar, remover, trasladar o relocalizar cualquier edificación, obra, estructura, casa o construcción de similar naturaleza fija y permanente, pública o privada, realizada entre los límites territoriales de un municipio, y para la cual se requiera o no un permiso de construcción expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos, Municipios Autónomos con Jerarquía I a la III y los PA. Esto Incluye, la pavimentación o repavimentación, construcción o reconstrucción de estacionamientos, puentes, calles, caminos, carreteras, aceras y encintados, tanto en propiedad pública como privada dentro de los límites territoriales de un municipio, y en las cuales ocurra cualquier material compactable, agregado o bituminoso que cree o permita la construcción de una superficie uniforme para el tránsito peatonal o vehicular. Además, se incluye cualquier obra de excavación para instalación de tubería de cualquier tipo o cablería de cualquier naturaleza y que suponga la apertura de huecos o zanjas por donde discurrirán las tuberías o cablerías dentro de los límites territoriales de un municipio.

Actividad Turística - Significa la titularidad o administración de: hoteles, condohoteles, paradores puertorriqueños, agrohospedajes, planes de derecho de multipropiedad, clubes vacacionales, parques temáticos, campos de golf, marinas turísticas, instalaciones en áreas portuarias para fines turísticos, agroturismo, turismo náutico, turismo médico y otras instalaciones o actividades según establecidas en la Ley 60-2019, conocido como el Código de Incentivos de Puerto Rico y el *Reglamento de Hospederías de Puerto Rico*, vigente, que debido al atractivo especial derivado de su utilidad como fuente de entretenimiento activo, pasivo o de diversión, sean un estímulo al turismo interno o externo, y cualquier otro sector de turismo, que cuenten con la aprobación de la Compañía de Turismo de Puerto Rico.

Adjudicación – Pronunciamiento mediante el cual una agencia o Municipio con facultad para ello, hace una determinación sobre los derechos, obligaciones o privilegios que corresponden a una parte o a un uso de terreno en específico.

Ambiente o Medio Ambiente – La suma de los factores, fuerzas o condiciones físicas, químicas, geológicas, biológicas y socioculturales que afectan o influyen sobre las condiciones de vida de los organismos, incluyendo al ser humano.

Área Ecológicamente Sensitiva- Lugar donde existe una o más de las siguientes condiciones:

Esté designada por la Junta de Planificación mediante resolución como área de reserva natural o así identificada en los Planes de Usos de Terrenos o Plan de Ordenamiento.

Áreas designadas mediante resolución por la Junta de Planificación que son reconocidas y recomendadas por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales o por cualquier agencia federal o aquéllas que son designadas mediante leyes especiales, como por ejemplo los bosques, las reservas naturales, los refugios de vida silvestre, cuevas, cavernas, sumideros, yacimientos arqueológicos, entre otros.

Terrenos incluidos dentro de distritos de conservación de recursos naturales conforme a cualquier Mapa de Zonificación, adoptado por la Junta de Planificación.

Terrenos clasificados como Suelo Rústico Especialmente Protegidos en los Planes de Ordenación Territorial aprobados.

Lugar identificado como ecológicamente sensitivo por el DRNA con prioridad de conservación o con potencial de restauración o que ubica dentro de alguno de los siguientes sistemas ecológicos: lagunas, arrecifes de coral, bosques, cuencas hidrográficas, manglares o la zona cárstica.

Áreas Naturales Protegidas - Son porciones del espacio territorial marino o terrestre, expresamente reconocidas y declaradas para propósitos de protección y conservación de la diversidad biológica y demás valores asociados (conservación de aguas, suelos, paisajes, vida silvestre o valores culturales, entre otros). El término Área Natural Protegida, es uno general que recoge un conjunto de proclamaciones y designaciones especiales existentes en Puerto Rico.

Área no Zonificada – Terrenos no comprendidos dentro de los límites de zonificación establecidos en los Mapas de Zonificación adoptados por la Junta de Planificación en virtud de sus facultades legales.

Áreas Zonificadas – Terrenos comprendidos dentro de los límites de zonificación establecidos en los mapas adoptados por la Junta de Planificación o el Municipio, según corresponda, conforme a sus facultades legales.

B.

Bienes de Dominio Público - Bienes que por su naturaleza o destino no pertenecen a nadie en particular y en los cuales todos los seres humanos tienen un libre uso. Los mismos no son enajenables, son imprescriptibles y no están sujetos a gravamen. Pueden estar limitados por razones de seguridad y orden público, sin que pierdan por esto su naturaleza. Incluye los ríos, sus cauces y riberas, la zona marítimo terrestre, las aguas territoriales y los terrenos sumergidos bajo estas.

Bosque de Mangle – Comunidad natural constituida por asociaciones de árboles o arbustos que poseen adaptaciones que les permiten colonizar terrenos anegados sujetos a intrusión de agua salada. El término incluye varias especies que poseen adaptaciones similares y tienen como componentes principales especies arbóreas de la clase angiosperma que toleran las salinidades del agua de mar. Son parte del ecosistema los canales, salitrales, lagunas, bahías, lodazales, cayos e islotes asociados a estas áreas.

C.

C.F.R. – Código de Regulaciones Federales, por sus siglas en inglés.

Calificación – Sinónimo de zonificación.

Cambio de Zonificación Directo - Es el procedimiento mediante el cual la Junta de Planificación o los municipios con jerarquías correspondientes evalúa, celebra vistas públicas, pasa juicio y toma las determinaciones sobre posibles enmiendas a los Mapas de Zonificación con el propósito de modificar el distrito de zonificación que ostenta determinado predio de terreno.

Cambio de Uso – Es la dedicación de una instalación o estructura a otro uso distinto al autorizado.

Certificación de Exclusión Categórica - Declaración escrita que somete el solicitante de una determinación final o permiso ante la Oficina de Gerencia de Permisos o ante un Profesional Autorizado, en donde certifica que la acción propuesta es una que, en el curso normal de su

ejecución, no tendrá un impacto ambiental o que la misma ha sido expresamente excluida del proceso de planificación ambiental mediante una Ley o Reglamento.

Certificación sobre Inundabilidad de un Terreno – Declaración por parte de la Junta de Planificación o la Comunidad Participante en la cual se indica la condición de inundabilidad que afecta un terreno, parcela, finca o área en particular y que se emite por la Oficina del Secretario de la Junta Propia u oficina designada por la Comunidad Participante a solicitud de cualquier persona, entidad o grupo.

Clasificación – Ordenación del suelo en tres (3) categorías básicas: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

Códigos NAICS - significa aquellos códigos asignados a los negocios por el Manual del *North American Classification System* del 2017 publicado por la Oficina de Gerencia y Presupuesto de los Estados Unidos de América. La referencia a los códigos NAICS en este Reglamento es para fines informativos y pueden ser utilizados como ayuda o referencia en la interpretación y determinación de algún uso en específico. No obstante, ninguna referencia en este Reglamento a un código NAICS podrá ser interpretado como para permitir un acto o uso que de otra forma sería contraria a las disposiciones de este Reglamento.

Comité de permiso:

Conservación– Es el cuidado y la protección que se le brinda a un sector o propiedad designado como un recurso natural, cultural o ecológico de gran valor, con el propósito de mejorar y mantener sus condiciones y características naturales; permite el uso limitado y cuidadoso. En el caso de propiedades históricas, se refiere a aquellas obras necesarias para mantener en buen estado tanto la propiedad como su entorno, hacerla durar o guardarla con cuidado, evitando el deterioro producido por la constante acción de los agentes atmosféricos, por el uso o por el abandono. Son casos de conservación las habituales reparaciones, tanto de elementos estructurales, como de elementos decorativos, acabados, instalaciones y pinturas, entre otras intervenciones menores.

Consorcio – Entidad con existencia y personalidad jurídica propia, la cual es creada mediante alianza intermunicipal entre dos (2) o más municipios contiguos, cuyas características sean similares que, mediante convenio, elaborarán un Plan de Ordenación Territorial, con previa autorización de sus correspondientes Legislaturas Municipales y la recomendación de la Junta de Planificación. Estos acuerdos podrán establecerse también para la creación de la Oficina de Ordenación Territorial y Oficina de Permisos.

Construcción – Acción y efecto de edificar, incluye alteración, ampliación, reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración o traslado de estructuras, su pintura, cambios arquitectónicos, nueva construcción y las obras de urbanización para mejorar o acondicionar terrenos con propósito de edificar en estos.

Consulta de Construcción - Trámite ante la OGPe, sobre un proyecto de uso ministerial, pero que conlleva variaciones a los parámetros de construcción del distrito donde ubica, el cual será adjudicado por la Junta Adjudicativa o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III.

Consulta de Proyecto - Comprende toda solicitud ante la OGPe para consultas de terrenos y ubicación y consultas de construcción que serán adjudicadas por la Junta Adjudicativa.

Consulta de Terrenos y Ubicación - Procedimiento de rezonificación mediante el cual se toma una determinación final de carácter discrecional, que nunca podrá ser considerada como un permiso, sobre:

propuestos usos de terrenos que no son permitidos ministerialmente por la reglamentación aplicable en áreas calificadas, pero que las disposiciones reglamentarias o legales proveen para que sean consideradas por la Junta Adjudicativa de la OGPe o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III;

proyectos en los que se propone una densidad o intensidad mayor a la que permite el distrito en que ubica y no cumplen con el uso permitido en el distrito;

proyectos en los que se propone un desarrollo en un solar con mayor o menor cabida a la establecida y que no pueda considerarse mediante una variación en construcción;

propuestos usos de terrenos de carácter regional que estén en conformidad con las facultades que retiene la Junta de Planificación, bajo las disposiciones de la Ley Núm. 107, supra y el Reglamento sobre los Planes de Ordenación Municipal y la Transferencia y Administración de Facultades (Reglamento de Planificación Núm. 24);

propuestos usos de terrenos que por su naturaleza o intensidad requieren una ubicación especial o particular para atender situaciones especiales, tales como proyectos industriales pesados como procesamiento de material de corteza terrestre, estaciones de trasbordo o de disposición final de desperdicios sólidos, entre otros, pero que en ningún caso se consideran proyectos suprarregionales;

propuestos usos de terrenos en áreas no calificadas que no han sido contemplados en los Reglamentos de Planificación; y

toda mejora pública no inscrita en el Programa de Inversiones de Cuatro Años (PICA), excepto las transacciones públicas y aquéllas que se declaran exentas mediante resolución por la Junta de Planificación.

Costa – La línea de orilla o borde de un país que da al mar o al océano, la cual está constituida por la línea de bajamar, que es la marea baja promedio.

D.

Declaración de Impacto Ambiental (DIA) - Documento ambiental presentado ante la Oficina de Gerencia de Permisos, quien referirá dicho documento a la División de Cumplimiento Ambiental de la Oficina de Gerencia para cumplir con los requisitos del Artículo 4(B) (3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, cuando se ha determinado que la acción propuesta conllevará un impacto significativo sobre el ambiente, según definido en este reglamento.

Demolición – Acción y efecto de derribar o remover, total o parcialmente, una estructura, edificio u obra de infraestructura.

Desarrollo – Inicio, construcción, cambio o ampliación de cualquier uso o estructura, sobre tierra o sobre agua, el desmonte o nivelación del terreno o la división del terreno en dos o más parcelas incluyendo, sin limitarse a lo siguiente:

Construcción, reconstrucción, alteración o ampliación de un edificio o estructura;

Cambio en el tipo de uso de un edificio, estructura o terreno;

Aumento substancial en la intensidad del uso del terreno, tal como un aumento en el número de negocios, oficinas, establecimientos de manufactura, o unidades de vivienda localizados en unos edificios o estructura;

El comienzo o expansión de la extracción de recursos, minería, excavación, actividades agrícolas, de horticultura o forestales, en tierra o agua (excepto para obtener muestras de suelo);

La demolición de un edificio o estructura o el desmonte o la remoción de árboles o vegetación de una parcela de terreno;

El depósito o la descarga de basura, desperdicios sólidos o líquidos, o relleno en una parcela de terreno;

La alteración, ya sea física o química, de la orilla, banco, o canal de una costa marina, lago, estanque o canal u otro cuerpo de agua, o alteración a cualquier terreno anegadizo; y

La instalación de servicios públicos.

Desarrollo de Terrenos – Mejoras hechas por el hombre a terrenos, consistentes en movimientos de tierras para rellenar o excavar y otras obras de urbanización como afirmado, pavimentación, encintados, aceras, incluyendo, pero no limitado a, estructuras e instalaciones de servicios públicos tales como: sistemas de distribución de agua, alcantarillados pluviales y sanitarios, alumbrado y distribución de energía eléctrica y líneas telefónicas.

Deslinde – Es la operación por la cual se fijan los límites materiales de una finca que están confundidos, sin perjuicio de las servidumbres y de las restricciones legales y voluntarias que afectan el predio.

Determinación de Cumplimiento Ambiental - Toda determinación que realiza el Secretario Auxiliar de la Oficina de Gerencia de Permisos o la Junta Adjudicativa, como parte de una decisión final, en donde certifica que la Agencia Proponente ha cumplido con los requisitos sustantivos y procesales del Artículo 4(B)(3) de la Ley Núm. 416 de 22 de septiembre de 2004, según enmendada, y con los reglamentos aplicables.

Determinación de Cumplimiento Ambiental por Exclusión Categórica - Determinación que realiza el Profesional Autorizado, o el Director de la Oficina de Gerencia de Permisos o Municipio Autónomo con jerarquía de la I a la III, como parte de una determinación final, en donde certifica que la acción propuesta no requiere acción ulterior de planificación ambiental por estar clasificado como una Exclusión Categórica.

Determinación de No Impacto Ambiental - Determinación de la Agencia Proponente, basada y sostenida por la información contenida en una Evaluación Ambiental (EA), en el sentido de que una acción propuesta no conllevará impacto ambiental significativo.

Determinaciones Finales - Actuación, resolución, informe o documento que contiene un acuerdo o decisión emitida por la Junta de Planificación, el Secretario Auxiliar de la OGPe, el Juez Administrativo, los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III o un Profesional Autorizado, o una Entidad Gubernamental Concernida, adjudicando de manera definitiva algún asunto ante su consideración o cualquier otra determinación similar o análoga que se establezca en el Reglamento Conjunto. La determinación se convertirá en final y firme una vez hayan transcurrido los términos correspondientes para revisión. En el caso de las consultas de ubicación, una determinación final no constituye la otorgación de un permiso.

Distrito de Zonificación - Cada una de las demarcaciones espaciales en las cuales se subdivide un territorio para distribuir y ordenar los usos o edificaciones permitidas.

Distrito sobrepuesto – Un conjunto de normas que se superponen y complementan pero que no reemplazan al Distrito de Zonificación y a las normas de otro modo aplicables a las áreas designadas.

Documento Ambiental - Documento de planificación detallado sobre cualquier acción propuesta que deberá incluir un análisis, evaluación y discusión de los posibles impactos ambientales asociados a dicha acción. Para efectos de este Reglamento, el término aplica solamente a una Evaluación Ambiental (EA), o una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) en cualquiera de sus modalidades o etapas.

E.

Ecosistema – Es la unidad funcional básica que constituyen organismos vivos (comunidad biótica) y su ambiente no viviente (abiótico), cada uno de los cuales influye sobre la propiedad del otro, mediante el intercambio cíclico de materia y energía entre sus componentes, siendo ambos necesarios para la conservación de la vida tal como la tenemos en la tierra.

Ecoturismo — Modalidad del turismo sostenible que consiste en la visita y experiencias de atractivos naturales y culturales, en donde se asegure la protección de los recursos, se genere actividad económica que beneficie directamente a las poblaciones locales, sin comprometer las opciones de las futuras generaciones.

Edificio Histórico – Una estructura designada como tal mediante proceso de nominación y designación, digna de conservación por sus méritos históricos o arquitectónicos, creada para albergar alguna forma de actividad humana.

Entidades Gubernamentales Concernidas - Se refiere colectivamente a la Junta de Planificación; la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe); Administración de Servicios Generales (ASG); Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (AAA); Autoridad de Carreteras y Transportación (ACT); Autoridad de Energía Eléctrica (AEE); Autoridad de Puertos (AP); Comisión de Juegos del Gobierno de Puerto Rico (CJPR); Compañía de Fomento Industrial (PRIDCO); Compañía de Turismo (CT); Departamento de Agricultura (DA); Departamento de Asuntos al Consumidor (DACO); Departamento de Desarrollo Económico y Comercio (DDEC); Departamento de Educación (DE); Departamento de Hacienda (DH); Departamento de la Familia (DF); Departamento de la Vivienda (DV); Departamento de Recreación y Deportes (DRD); Departamento de Recursos Naturales y Ambientales (DRNA); Departamento de Salud (DS); Departamento de Seguridad Pública (DSP), particularmente el Negociado de la Policía (NPPR) y Negociado del Cuerpo de Bomberos (NCB); Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP); Instituto de Cultura Puertorriqueña (ICP); Junta Reglamentadora de Servicio Público (JRSP), particularmente el Negociado de Energía de Puerto Rico (NEPR), el Negociado de Telecomunicaciones (NET) y Negociado de Transporte y Otros Servicios Públicos (NTSP); y la Oficina Estatal de Conservación Histórica (OECH), y cualquier otra agencia o instrumentalidad que el Gobernador determine mediante Orden Ejecutiva y que tenga injerencia sobre el proceso de evaluación de solicitudes para el desarrollo y uso de terrenos, consultas, permisos, licencias, certificaciones, autorizaciones o cualquier trámite para la operación de negocios en Puerto Rico o que incida de forma directa o indirecta en dicha operación.

Especies Protegidas – Toda flora y fauna clasificadas como elementos críticos bajo la Ley Número 241 de 15 de agosto de 1999, conocida como Ley de Vida Silvestre de Puerto Rico y además del Banco de Datos de la División de Patrimonio Natural del Departamento de Recursos Naturales y Ambientales.

Estructura – Aquello que se erige, construye, fija o sitúa por la mano del ser humano en, sobre o bajo el terreno o agua e incluye sin limitarse a, edificios, torres, chimeneas, líneas de transmisión aéreas y tubería soterrada, tanque de almacenaje de gas o líquido que está principalmente sobre el terreno, así como también las casas pre-fabricadas. El término estructura será interpretado como si fuera seguido de la frase “o parte de las mismas”.

Exclusiones Categóricas - Acciones predecibles o rutinarias que en el curso normal de su ejecución no tendrán un impacto ambiental significativo. Se considerará exclusión categórica, además, las acciones que así determine la Junta de Calidad Ambiental mediante reglamento o resolución a esos efectos.

F.

G.

Geodato – Nivel de información geográfico que incorpora toda la zonificación, clasificación del suelo, zonificación especial y planes especiales o sectoriales adoptados por la Junta de Planificación. Información vinculada a una ubicación en el planeta Tierra, mediante la identificación de la ubicación geográfica y las características de los límites en la Tierra, y que generalmente se representa en conjuntos de datos vectoriales por puntos, líneas, polígonos u otras características geográficas complejas o fenómenos; puede derivarse, entre otras cosas, de tecnologías de teledetección, cartografía y topografía; incluye imágenes y conjuntos de datos en celdas (ráster), fotografías aéreas y otras formas de datos geoespaciales o conjuntos de datos en forma digitalizada. Los vectores son geodatos son una estructura de datos que se utiliza para almacenar datos espaciales representado en puntos líneas y polígonos. Las celdas(ráster) son geodatos que consiste en consiste en una matriz de celdas o píxeles organizada en filas y columnas o cuadrícula donde cada celda contiene un valor que representa información.

H.

Humedales – Áreas transicionales entre sistemas acuáticos y terrestres, frecuentemente inundadas o saturadas por aguas superficiales y subterráneas durante un periodo de tiempo suficiente como para que empiece a haber cambios en el suelo, que los capacita para que crezca un tipo de vegetación especialmente adaptada a vivir en estas condiciones (vegetación hidrófila).

I.

Impacto Ambiental – Los efectos directos, indirectos o acumulativos de una acción propuesta sobre el ambiente, incluyendo factores o condiciones tales como: usos del terreno, aire, agua, minerales, flora, fauna, ruido, objetos o áreas de valor histórico, arqueológico o estético, y aspectos económicos, sociales, culturales o salud pública.

Impacto Ambiental Significativo – El efecto substancial de una acción propuesta sobre uno o varios elementos del ambiente, tales como, pero sin limitarse a: una población biótica, un recurso natural, el ambiente estético o cultural, la calidad de vida, la salud pública, los recursos renovables o no renovables; o que pueda sacrificar los usos beneficiosos del ambiente a largo plazo a favor de los usos a corto plazo o viceversa. Cada uno de los elementos aquí enumerados será evaluado independientemente y en conjunto.

Infraestructura – Conjunto de obras y servicios que se consideran fundamentales y necesarios para el establecimiento y funcionamiento de una actividad tales como sistemas de comunicación, acueducto, alcantarillado, estaciones de bombeo, plantas de tratamiento de aguas, electricidad, instalaciones telefónicas e instalaciones de salud, educación y recreación. Incluye, además, elementos tales como cobertizos para transportación pública y otros elementos de mobiliario urbano.

Inundación – Significa:

Condición general y temporera de inundación parcial o total de dos o más acres de un área de terreno normalmente seca o dos o más propiedades:

Desbordamiento de aguas tierra adentro o por mareas.

La acumulación rápida e inusual o escorrentía de aguas superficiales de cualquier fuente.

Deslizamiento de fango.

El colapso o hundimiento de terreno a lo largo de la orilla de un lago u otro cuerpo de agua similar como resultado de la erosión o socavación causada por olas o corriente de aguas que exceden niveles cíclicos anticipados como resultado de una inundación como definido en los términos antes definidos.

J.

Junta adjudicativa:

Junta de Planificación (JP) – Organismo gubernamental creado por la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, conocida como la “*Ley Orgánica de la Junta de Planificación de Puerto Rico*”, en adelante la Junta o JP. Además, es la Entidad Gubernamental coordinadora del Programa Nacional de Seguro de Inundación. Conforme a la Ley Núm. 141 de 11 de julio de 2018, “*Ley de Ejecución del Plan de Reorganización del Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de 2018*”, la JP paso a ser una entidad adscrita al DDEC.

L.

Litoral Marítimo – Orilla del mar u océano.

Lotificación – Se refiere a la división de una finca en dos (2) o más partes para la venta, traspaso, cesión, arrendamiento, donación, usufructo, uso, censo, fideicomiso, división de herencia o comunidad, o para cualquier otra transacción; así como para la construcción de uno (1) o más edificios; la constitución de una comunidad de bienes sobre un solar, predio o parcela de terreno, donde se le asignen lotes específicos a los comuneros; así como para la construcción de uno (1) o más edificios; e incluye también urbanización, según se define en la reglamentación aplicable y, además, una mera segregación.

Lugar Histórico – Lugar valorado como digno de conservación, según los criterios de este reglamento, donde se ubica o ha ubicado un evento significativo, una actividad u ocupación prehistórica o histórica o una obra de paisajismo, donde el sitio en sí posee valor histórico, cultural o arqueológico, tales como lugares de batalla, asentamientos indígenas, cementerios, jardines y

formaciones naturales, entre otros. Un lugar histórico puede estar incorporado en un paisaje cultural.

M.

Mapas de Ordenamiento – Son aquellos mapas específicos de un sitio o una zona histórica, en el que cualifican las Normas Especiales de Ordenamiento particulares y que demarcan la aplicación de las distintas zonas de ordenamiento. Estos pueden incluir, entre otros, usos, tamaño de solar, altura o niveles permitidos, áreas de ocupación, área bruta de piso y patios.

Mejora Sustancial - Cualquier ampliación, reconstrucción, rehabilitación u otra mejora de una estructura, cuyo costo es igual o excede el cincuenta (50) por ciento del valor.

Mejora Sustancial Acumulativa – Mejora sustancial, cuyo costo de reparación o mejora es acumulada durante un período de tiempo de modo que a la estructura se le requiere cumplimiento con la reglamentación de los valles inundables, generalmente o mejoras acumuladas en una estructura en dos eventos separados de inundación en un período de diez (10) años, por lo que el costo de la mejora, en promedio iguale o exceda el veinticinco (25) por ciento del valor en el Mercado de la estructura antes de ocurrir el daño.

Mejora u Obra Pública – Toda mejora permanente, toda nueva construcción, ampliación o reconstrucción (sin incluir reparación) de obra pública autorizada, pagada, supervisada, dirigida, emprendida o controlada por cualquier organismo gubernamental, incluyendo, entre otras, toda adquisición, venta, permuta, cesión, arrendamiento o cambio en el uso de propiedades por cualquier funcionario y organismo y las llevadas a cabo mediante contratos de obra con entidades privadas.

Micro-red Eléctrica (*Microgrid*) – Es un grupo de diversas fuentes de energía eléctrica claramente definidas y conectadas entre sí en una red con capacidad de almacenar su propia energía. Esta puede operar en conjunto o separada de una red general de distribución eléctrica para añadir resiliencia y confiabilidad a la misma.

Ministerial

Mitigación - Acción de reducir y compensar el efecto de los impactos en un predio por el desarrollo de un proyecto. Cualquier método utilizado que efectivamente disminuya el impacto del desarrollo sobre el ambiente, las propiedades históricas, la infraestructura o los seres humanos.

Mitigación de Impacto - Cualquier método utilizado por o caracterizado por el desarrollo propuesto que efectivamente disminuya el impacto del desarrollo sobre una instalación en particular, tales como: estrategias de manejo de transportación para carreteras, el uso de transportación masiva y la instalación de aparatos de ahorro de agua.

Municipio Autónomo – Municipio que cuenta con un Plan de Ordenación Territorial vigente, que ha sido adoptado por la Junta de Planificación y aprobado por el Gobernador, conforme a las disposiciones de la Ley 107-2020, conocida como el Código Municipal de Puerto Rico.

Municipio Autónomo con Jerarquías - Municipio al cual la Junta de Planificación y la OGPe le haya transferido de manera parcial o total, mediante un convenio de delegación, determinadas

competencias y jerarquías sobre la ordenación territorial, conforme al Código Municipal de Puerto Rico. A los municipios se les podrá otorgar las siguientes facultades sobre la ordenación territorial:

Municipios con Jerarquía I (antes Jerarquía I y II):

Permiso de uso para estructuras o solares existentes, conforme a la reglamentación vigente y que no requieran excepciones o variaciones en construcción.

No incluye permisos que requieran variación en uso o intensidad, cuya facultad se reserva por las agencias públicas, según se establece más adelante en este Artículo.

Se entenderá por permiso de uso para estructuras o solares existentes, aquel permiso que se otorga a estructuras o solares que habían sido ocupados anteriormente y cuyo permiso de uso no es el que se otorga inmediatamente después de realizarse una obra de construcción o segregación.

De ser la primera vez que se otorga el permiso de uso, este se otorgará por la entidad responsable de evaluar el anteproyecto o proyecto de construcción o segregación, evitando que dos (2) entidades distintas, una del Gobierno estatal y otra municipal, puedan analizar el mismo proyecto en distintas etapas de su evaluación y permiso.

Autorizaciones de Consulta de Construcción, Permisos de Construcción (convencionales o por Ley de Certificaciones) y Permisos de Uso, en suelo urbano o urbanizable.

Consideración de proyectos cuya área de construcción sea menor de mil (1,000) metros cuadrados, cuya altura no exceda cuatro (4) plantas y que esté conforme a la reglamentación vigente sobre uso e intensidad.

Consideración, además, de obras de urbanización incidentales e inherentes a la construcción que se autoriza.

Estos proyectos, para poder ser considerados por los municipios, estarán localizados en solares con cabida menor de mil quinientos (1,500) metros cuadrados.

Autorización para segregar hasta diez (10) solares, incluyendo el remanente siempre que estén, conforme a los Planes de Ordenación.

N.

No conforme:

O.

Oficina de Gerencia de Permiso (OGPe)

Oficina de Permisos – Oficina o unidad administrativa de uno o más municipios con la función y responsabilidad de evaluar, tramitar y otorgar permisos dentro de su área de jurisdicción y conforme a las facultades transferidas mediante convenio. Esta oficina trabaja en estrecha coordinación con la Oficina de Ordenación Territorial del o los municipio(s). La Oficina de Permisos será dirigida por un Oficial de Permisos, quien será un arquitecto o ingeniero licenciado según la legislación aplicable, o una persona de reconocida capacidad, conocimiento y con más de diez (10) años de experiencia en el área de permisos con un bachillerato en arquitectura o ingeniería. El mismo será nombrado por el Alcalde y confirmado por la Legislatura Municipal.

Ordenación Territorial – Organización o regulación de los usos, bienes inmuebles y estructuras de un territorio para ordenarlo en forma útil, eficiente y estética, con el propósito de promover el desarrollo social y económico, lograr el buen uso de los suelos y mejorar la calidad de vida de sus habitantes presentes y futuros.

P.

Participación Ciudadana - Es política pública del Gobierno de Puerto Rico fomentar la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración y adopción de los Planes de Ordenación. El municipio deberá promover la comprensión pública de dichos planes, empleando aquellos medios de información que considere adecuados. Asimismo, el municipio proveerá a la ciudadanía de toda información necesaria que coloque a todo ciudadano en posición de igualdad para su participación efectiva en los procesos de ordenación del territorio municipal.

(3) pies cúbicos; y (ii) los demás equipos inalámbricos asociados con la instalación inalámbrica, ya sean terrestres o aéreos o conectados a un Poste, Estructura Existente Pública o a una Estructura Existente, que no tienen un volumen acumulado mayor de veintiocho (28) pies cúbicos. Los siguientes tipos de equipos auxiliares asociados no se incluyen en el cálculo del volumen del equipo: medidor eléctrico, Dispositivo de Interfaz de Red, equipo de conexión a tierra, interruptor de transferencia de energía, interruptor de corte, convertidores, amplificadores, cajas de empalmes y tendidos de cables verticales para la conexión de energía y otros servicios.

Permiso – Es la aprobación escrita mediante la cual se autoriza el comienzo de una acción o actividad, es expedido por la OGPe, Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III o por un Profesional Autorizado o Entidad Concernida conforme a las disposiciones de este Reglamento y para el cual no se incluyen licencias, certificados de inspección, ni certificaciones.

Permiso de Construcción - Autorización escrita expedida por la OGPe, el Profesional Autorizado o Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III, según dispuesto en este reglamento para las siguientes actividades construcción de obras o estructuras, reconstrucción, remodelación, demolición, obras de urbanización, entre otras.

Permiso Único - Permiso para el inicio o continuación de la operación de un negocio, construcción o actividad incidental al mismo en el que se consolida permisos, licencias, autorizaciones o certificaciones, el cual será expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos, o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III, conforme a lo dispuesto en el Capítulo VIII de la Ley Núm. 161-2009, supra. Su renovación será una determinación ministerial, siempre y cuando no conlleve enmiendas.

Permiso Único Automático - Permiso que se emite cuando un Arquitecto o Ingeniero Licenciado al amparo de la Ley Núm. 135 de 15 de junio de 1967, según enmendada, conocida como “Ley de Certificación de Planos o Proyectos”, certifique lo siguiente: 1) que el uso solicitado es permitido en la zonificación que ostenta el predio; 2) que cumple con los parámetros del distrito de zonificación; 3) que cumple con los requerimientos de prevención de incendios y salud ambiental y 4) cualquier otro requisito que se disponga mediante Reglamento.

Permiso Único PYMES - Autorización solicitada por individuos o PYMES el cual será expedido por la Oficina de Gerencia de Permisos, un Profesional Autorizado o los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III. El Permiso Único PYMES se expedirá en un máximo de sesenta (60) días contados a partir de la radicación.

Plan de Ordenación – Plan de un municipio preparado y certificado por un PPL para disponer el uso del suelo dentro de sus límites territoriales y promover el bienestar social y económico de la población e incluirá el Plan Territorial, el Plan de Ensanche y el Plan de Área.

Plan de Usos del Terreno – Documento de política pública adoptado por la JP y, que dependiendo de su alcance geográfico y propósito, designará la distribución, localización, extensión e intensidad de los usos del suelo y otros elementos, tales como: la infraestructura para propósitos urbanos, rurales, agrícolas, de explotación minera, bosques, conservación y para la protección de los recursos naturales, recreación, transportación y comunicaciones, generación de energía y para actividades residenciales, comerciales, industriales, educativas, públicas e institucionales, entre otros.

Plan Maestro – Instrumento de planificación preparado y certificado por un PPL para relacionar distintas acciones de intervención sobre un territorio para la creación de condiciones ideales para el desarrollo urbano en donde se establecen criterios orientadores de acción, diseño urbano, gestión e inversiones en pos de la materialización de una visión de desarrollo para el área de estudio. El plan se desarrolla mediante acciones o gestiones por etapas. Es un instrumento dinámico y flexible.

Plan Territorial – Plan de Ordenación Territorial preparado y certificado por un PPL que abarca un municipio en toda su extensión territorial, que enuncia y dispone la política pública sobre su desarrollo y uso del suelo.

Plano de Ordenación – Plano preparado y certificado por un PPL que forma parte de un Plan de Ordenación Territorial y demarca gráficamente la aplicación geográfica del Reglamento de Ordenación y de las políticas públicas sobre el uso del suelo, este plano incluye la Red de Espacios Públicos, Distritos de Uso, Zonas de Edificabilidad y Zonas de Intervención Especial. Pueden ser específicos de un Sitio o Zona Histórica que cualifican las Normas Especiales de Ordenamiento particulares y que demarcan la aplicación de las distintas zonas de ordenamiento, los cuales pueden incluir, entre otros, usos, tamaño de solar, altura o niveles permitidos, área de ocupación, área bruta de piso y patios.

Plan de clasificación

Plano de Zonificación (calificación) de Suelo – Plano o serie de planos que formen parte del Plan Territorial y que identifican los usos generales de un sector.

Preservación – Es el cuidado y la protección que se presta a un sector designado como un recurso natural, cultural, ecológico o ambiental único o importante con el propósito de mantener su condición natural y características únicas y especiales, con el fin ulterior de estudiarlo y contemplarlo en forma restringida, limitada y controlada. Incluye evitar o proteger anticipadamente de daño o peligro a un Sitio o Zona Histórica para garantizar su perpetuidad para el disfrute de las próximas generaciones.

Preservar – Evitar o proteger anticipadamente de daño o peligro un Sitio o Zona Histórica para garantizar su perpetuidad para el disfrute de las próximas generaciones.

Profesional Autorizado (PA) - Serán Agrimensores, Arquitectos, Ingenieros, Geólogos y Planificadores, todos licenciados, que obtengan la autorización, así como cualquier profesional licenciado en áreas relacionadas a la construcción y que cumplen con los requisitos que establezca mediante reglamento la Oficina de Gerencia de Permisos.

Proponente –Cualquier persona natural o jurídica, propietario o dueña de un terreno o con un contrato de opción a compra o arrendamiento, que inicie un procedimiento de adjudicación.

Proyecto – Toda propuesta sobre uso de terrenos, incluyendo construcción o instalación de infraestructura o de cualquier otro aditamento, consultas de ubicación, planos de construcción, lotificaciones, urbanizaciones y construcción de edificios o estructuras.

Proyecto de Construcción – Obra a realizarse conforme a planos de construcción certificados bajo las disposiciones de este reglamento. El término proyecto de construcción será interpretado como si fuera seguido de la frase: *o parte del mismo*.

Proyecto de desarrollo

Proyecto de urbanización

PYMES - permisos para pequeñas y medianas empresas de 50 empleados o menos.

Q.

Querella - Reclamación alegando violación de ley o reglamento ante el foro con jurisdicción.

R.

Recomendación

Recomendación Ambiental - Comunicación escrita de los Gerentes de Permisos, Director de División de Cumplimiento Ambiental, según aplique, sobre una acción propuesta indicando exclusivamente la conformidad o no de dicha acción con las leyes y reglamentos aplicables bajo su jurisdicción relacionadas al contenido del documento ambiental. Es un requisito compulsorio previo a la radicación de una Evaluación o declaración de Impacto Ambiental.

Reconstrucción – Significa producción fidedigna de una edificación o parte de ella que ha dejado de existir o está en estado de ruina irreparable. Al tratar propiedades de valor histórico o arquitectónico se refiere al acto o proceso de representar, por medio de nueva construcción, la forma, los elementos y los detalles de un sitio, paisaje, estructura, edificio y objeto no sobreviviente con el propósito de replicar su apariencia en un periodo específico de la historia y en su ubicación histórica.

Reglamento Conjunto de Permisos - Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos y Operación de Negocios, adoptado por la Junta de Planificación.

Remodelación

Renovación de Permiso – Autorización escrita expedida por el Secretario Auxiliar de la OGPe o el Municipio Autónomo con Jerarquía de la I a la III para que el concesionario continúe las actividades en la finca previamente aprobadas.

Reserva – Toda determinación o actuación de un organismo gubernamental competente, mediante la cual se separan terrenos públicos o privados para uso público.

Resiliencia – Capacidad de un sistema, comunidad o sociedad expuestos a una amenaza para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse de sus efectos de manera oportuna y eficaz, lo que incluye la preservación, la restauración de sus estructuras y funciones básicas.

Riesgo – Probabilidad latente de que ocurra un hecho que produzca ciertos efectos, la combinación de la probabilidad de la ocurrencia de un evento y la magnitud del impacto que puede causar, así mismo es la incertidumbre frente a la ocurrencia de eventos y situaciones que afecten los beneficios de una actividad.

Rótulo – Todo letrero, pizarra electrónica, escritura, impresos, pintura, emblema, dibujo, lámina, o cualquier tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación o profesión que se ofrece, vende o lleva cabo en el solar o predio donde este ubica colocado con el propósito que sea visto desde una vía pública y se excluye de su cobertura aquellas comunicaciones gráficas comúnmente utilizadas en el punto de venta, como lo son las planchas de plástico (tipo "*Sintra*"), carteles, rejillas ("*racks*") y otros similares. En los casos que la instalación de un Rótulo conlleve la erección de un armazón, en cualquier material, de aditamentos eléctricos y de otro tipo y otros accesorios, se entenderá que estos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se considerarán como una unidad.

Rótulo de Construcción – Rótulo temporero que identifica el tipo y detalle de las obras a realizarse, su financiamiento y los corredores de bienes raíces, contratistas, arquitectos o ingenieros interventores en la obra. Este rótulo no podrá contener anuncio o propaganda comercial de clase alguna.

S.

Sitio Histórico – Propiedad valorada como digna de conservación, designada como tal, mediante proceso de nominación y designación. Puede incluir terrenos, estructuras, objetos históricos y entorno general. Incluido en el Registro de Sitios y Zonas Históricas de Puerto Rico de la Junta de Planificación.

Suelo – Superficie de la tierra con relación a su uso e incluye tanto el terreno como los cuerpos de agua, el espacio sobre éstos y el área bajo ellos.

Suelo Rústico – Clasificación del terreno en el Plan de Ordenación, constituido por los terrenos que se consideren que deben ser expresamente protegidos del proceso urbanizador por razón, entre otros; de su valor agrícola y pecuario, actual o potencial; de su valor natural o ecológico; de su valor arqueológico; de su valor recreativo, actual o potencial; de los riesgos a la seguridad o salud pública o por no ser necesarios para atender las expectativas de crecimiento urbano en el futuro previsible de ocho (8) años. Esta clasificación del suelo incluirá las categorías de Suelo Rústico Común y Suelo Rústico Especialmente Protegido.

Suelo Urbanizable – Clasificación del terreno en el Plan de Ordenación, constituido por los terrenos que se declaren aptos para ser urbanizados a base de la necesidad de terrenos para acomodar el crecimiento del municipio en un período de ocho (8) años y cumplir con las metas y objetivos de la ordenación territorial. Esta clasificación del suelo incluye las categorías de suelo urbanizable programado y no programado.

Suelo Urbano – Clasificación del terreno en el Plan de Ordenación, constituido por los terrenos que cuenten con acceso vial, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y con otra infraestructura necesaria al desenvolvimiento de las actividades administrativas, económicas y sociales que en estos suelos se realizan, y que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación.

T.

Transacción pública

U.

Urbanización

Urbanización Vía Excepción - Aquella segregación en la cual ya estén construidas todas las obras de urbanización, o que éstas resulten ser muy sencillas, y que la misma no exceda de tres (3) solares o fincas, tomándose en consideración para el cómputo de los tres (3) solares o fincas la subdivisión de los predios originalmente formados y el remanente de la finca matriz o predio original, según la Ley Núm. 116 de 29 de junio de 1964, según surja de la certificación registral correspondiente. Cualquier segregación subsiguiente del remanente del predio original tendrá que cumplir con los requisitos aplicables a la urbanización de terrenos.

Uso – El propósito para el cual una pertenencia fue diseñada, es ocupada, usada o se pretende usar u ocupar.

Uso del Suelo – Finalidad o utilidad a que se destine o dedique un terreno y con relación a los Planes de Ordenación, este término abarcará tanto el uso del suelo como también, las características de las estructuras y del espacio entre éstas, sea público o privado.

Uso no conforme

V.

Variación de Construcción o de Instalación de Rótulos y Anuncios: Autorización que se conceda para la construcción de una estructura o parte de esta, o a la instalación de rótulos o anuncios, que no satisfaga los reglamentos y planos de ordenación establecidos, pero que, debido a la condición del solar, la ubicación especial o el uso particular confronte una dificultad práctica y amerite una consideración especial, garantizándole que no exista perjuicio a las propiedades vecinas. La variación no podrá afectar las características propias de un distrito y no podrá tener el efecto de convertir un distrito en otro.

Variación en Uso – Autorización para utilizar una propiedad para un uso no permitido por las restricciones impuestas a una zona o distrito y que se concede para evitar perjuicios a una propiedad donde, debido a circunstancias extraordinarias, la aplicación estricta de la reglamentación equivaldría a una confiscación de la propiedad; que se concede por la necesidad reconocida o apremiante de algún uso por una comunidad debido a las circunstancias particulares de dicha comunidad que no puede ser satisfecha si no se concede dicha variación; o que se concede para satisfacer una necesidad pública de carácter inaplazable.

Variaciones - en estos casos la variación no va dirigida a alterar el uso, sino a dispensar al propietario del cumplimiento de uno o más de los requisitos que establece este reglamento para la zona donde radica el inmueble. Una persona que solicita una variación según este apartado, al contrario de aquel que invoca la variación en uso, desea seguir utilizando la propiedad para el uso permitido, pero necesita que se le exima de uno de los requisitos de zonificación para asegurar la viabilidad del uso permitido.

variación de construcción o de instalación de rótulos y anuncios

variación en uso

vista administrativa

vista pública

Y.

Z.

Zona – Área designada por la Junta de Planificación y aprobada por el Gobernador de Puerto Rico, con un determinado propósito y que puede abarcar otras zonas, así como uno o más distritos de zonificación.

Zona Cárstica - Extensiones de terreno ubicadas en el norte como franja continua, en el sur como faja discontinua, las islas de Mona, Monito, parte de Caja de Muertos y afloramientos aislados en otras partes de la isla. Esta zona se caracteriza por una geología compuesta de rocas sedimentarias calcáreas, principalmente calizas. Posee una gran susceptibilidad a la disolución mediante el flujo de aguas superficiales y subterráneas para formar una fisiografía especial, negativa (depresiones), positivas (superficial) y subterránea.

Zona Costanera – Franja de terreno costanero y las aguas adyacentes a Puerto Rico y de las islas dentro de su jurisdicción, delimitada por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, aprobada por la Junta de Planificación y el Gobernador de Puerto Rico, que se extiende mil (1,000) metros lineales tierra adentro desde la línea de la costa y además, distancias adicionales, hasta donde sea necesario para asegurar que se incluyan los sistemas naturales claves de la costa, así como las aguas y el suelo oceánico o marítimo que se extiende tres (3) leguas marinas (10.35 millas terrestres) aguas adentro.

Zona Histórica – Un conjunto de más de un sitio histórico digno de ser conservado, designado como tal por la Junta de Planificación de Puerto Rico con la recomendación del Instituto de Cultura Puertorriqueña, según lo dispuesto por la Ley Núm. 374 de 14 de mayo de 1949, según enmendada.

Zona Marítimo-Terrestre – Es el espacio de las costas del Gobierno de Puerto Rico que baña el mar, en donde son sensibles las mareas, y las mayores olas en los temporales; en donde las mareas no son sensibles e incluye los terrenos ganados al mar, las accesiones y aterramientos que ocasiona el

mismo y las márgenes de los ríos hasta el sitio en que sean navegables o se hagan sensibles las mareas.

Zona Susceptible a Inundaciones – Aquellos terrenos que tendrían uno (1%) por ciento de probabilidades de ser inundados en cualquier año.

Zonificación – Instrumento para designar usos de terrenos, será sinónimo de Calificación.